UCHWAŁA NR LV/277/2023
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOMICACH

z dnia 2 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) i art. 12 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503[1)]) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice dla terenów w obrębie Śliwnik przyjętego uchwałą nr XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002r. z późniejszymi zmianami.

2. Granice obszaru objętego zmianą studium określają załączniki graficzne nr 2 i 3 w skali 1:20000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) część tekstowa - załącznik nr 1;

2) rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;

3) ujednolicony tekst studium - załącznik nr 3;

4) ujednolicony rysunek studium - załącznik nr 4;

5) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Małomicach o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 5;

6) zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 6.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Małomic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Paweł Gorzków

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LV/277/2023

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 2 marca 2023 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA
zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice

1.W części SPIS TREŚCI, dodaje się:

Rozdział 21. ZAPISY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

21.1Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy

21.2Inwestycje celu publicznego

21.3Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym

21.4Wnioski i rekomendacje

Rozdział 22. ZAPISY WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.

2.W części A WSTĘP:

1)w rozdziale 2 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA, po kropce dodaje się:

Przedmiotem niniejszego opracowania (2023) jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice. Podstawą prawną opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503), która określa tryb i zakres sporządzania studium oraz jego zmiany. Zgodnie z przewidzianą w ww. ustawie procedurą planistyczną, uchwałą nr XLI/215/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. Rada Miejska w Małomicach przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik obowiązującego na mocy uchwały XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002r., z późniejszymi zmianami. Niniejszy projekt zmiany Studium stanowi realizację ww. uchwały.

Zakres niniejszej zmiany Studium określony został w ww. uchwale Nr XLI/215/2022 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 3 lutego 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice*, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na załączniku graficznym ww. uchwały.

Analiza uwarunkowań, opracowana na potrzeby niniejszej zmiany Studium dostosowana została do wskazanego w ww. uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium zakresu przestrzennego zmiany i obejmowała pełną analizę uwarunkowań określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także analizę wniosków zgłoszonych przez zainteresowanych oraz przez zawiadomione organy i instytucje.

2)w rozdziale 3 CELE STUDIUM, po kropce dodaje się:

Podstawowymi celami sporządzenia zmiany Studium (2023) jest określenie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, które odpowiadać będą zmieniającym się potrzebom rozwoju gminy. Niezbędna w tym celu jest ocena istniejącego zagospodarowania oraz zjawisk i procesów zachodzących w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej, a także identyfikacja zarówno barier jak i stymulatorów rozwoju – zarówno w odniesieniu do obszaru objętego zmianą Studium, jak i do całego obszaru miasta i gminy.

Projekt zmiany studium został opracowany przez Pracownię Urbanistyczną PRO-PLAN Iwona Czaplińska przez zespół w składzie:

mgr inż. Marek Czaplińskiuprawnienia urbanistyczne Nr 1629 główny projektant

mgr inż. Iwona Czaplińska uprawnienia urbanistyczne Nr 1657 projektant

dr inż. Jakub Kostecki autor prognozy oddziaływania na środowisko.

3.W CZĘŚĆ C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w rozdziale 15 SYNTETYCZNE WYJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ po kropce dodaje się:

W odniesieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice (2023):

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego zaliczono:

• przeznaczenie poszczególnych terenów w obowiązującym studium nie odpowiada obecnym potrzebom, obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na tych terenach,

• występowanie większego zapotrzebowania na tereny zabudowy jednorodzinnej, z uwagi na bliskość położenia terenów z obrębu Śliwnik w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Szprotawa,

• zainwestowanie w tereny, które są sąsiedzku jest częściowo uzbrojone nie spowoduje znacznych kosztów związanych z ich uzbrojeniem.

Podjęcie uchwały nr XLI/215/2022 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta i gminy.

Dla obszarów objętych zmianą w obrębie Śliwnik wskazano przeznaczenie zgodne z oznaczeniami zawartymi w podrozdziale określonym w pkt 17.2 (Szczegółowe zasady zagospodarowania w odniesieniu do wydzielonych jednostek przestrzennych). Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem niskiej wielorodzinnej i zabudowy usługowej ustala się dla:

-zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność od 0,05 do 0,60; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,3; maksymalna wysokość 13,0m;

-niskiej zabudowy wielorodzinnej: intensywność od 0,1 do 3,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,7; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,2; maksymalna wysokość 18,0m;

-zabudowy usługowej: intensywność od 0,1 do 2,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 1,0; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,15; maksymalna wysokość 15,0m.

Z uwagi na istniejący cmentarz znajdujący się „po sąsiedzku" w gminie Szprotawa położony na północ od granic opracowania w studium oznaczono strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza 50 i 150m. Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

W obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.

4.W CZĘŚĆ D. NARZĘDZIA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ dodaje się

1)Rozdział 21 ZAPISY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO o brzmieniu:

1)Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze	*Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163).*

gminy	*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej w województwie, dla gminy Małomice ustalono: inwestycje celu publicznego, zadania o znaczeniu ponadlokalnym, wnioski i rekomendacje.*
2) Inwestycje celu publicznego	*W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Małomice na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*
3) Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym	*Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 2096 z późn. zm.). W granicach gminy Małomice na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym.*
4)Wnioski i rekomendacje	*Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla gminy Małomice sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:*
<u>Strefa przyrodnicza</u>	*-Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;* *-Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;* *-Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;* *-Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;* *-Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;* *-Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;* *-Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;* *-Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.*
<u>Strefa społeczna</u>	*-Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;* *-Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;* *-Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;* *-Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;* *-Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;* *-Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;* *-Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;* *-Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;* *-Rozwój ośrodków usługowych.*
<u>Strefa kulturowa</u>	*-Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych; Wały Śląskie;* *-Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;* *-Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;* *-Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;* *-Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;* *-Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;*

	-Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych; *-Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.*
Strefa ekonomiczno – gospodarcza	*-Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;* *-Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;* *-Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;* *-Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;* *-Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.*
Komunikacja i transport	*-Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;* *-Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;* *-Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;* *-Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;* *-Wzrost dostępności transportu publicznego; Przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 14 Żagań – Głogów i Głogów - Leszno;* *-Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;* *-Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.*
Infrastruktura techniczna	*-Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;* *-Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;* *-Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;* *-Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;* *-Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;* *-Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;* *-Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;* *-Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;* *-Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;* *-Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.*
Strefa obronności i bezpieczeństwa	*-Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;* *-Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.*

2)Rozdział 22. ZAPISY WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO o brzmieniu:

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 została przyjęta Uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego nr XXVIII/397/21 z dnia 15 lutego 2021 roku. We wstępie do Strategii… czytamy między innymi, że „Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 (SRWL 2030) jest dokumentem wyznaczającym strategiczne cele i kluczowe kierunki działań oraz przewidywane instrumenty ich realizacji w rozwoju województwa lubuskiego w kolejnej dekadzie. Sejmik Województwa Lubuskiego uchwalił pierwszą strategię rozwoju województwa w roku 2000, następnie ją aktualizował w latach 2005 i 2012. Konieczność aktualizacji Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020, która została przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego 19 listopada 2012 roku, wynika z kilku przesłanek, w tym również z dobiegającego końca przyjętego okresu jej obowiązywania, czyli 2020 roku. Potrzeba aktualizacji wynika także w dużej mierze z dostrzeganych zmian w sytuacji społeczno – gospodarczej w regionie, kraju i na świecie. Na podstawie rzetelnej diagnozy zidentyfikowano wyzwania, które będą znacząco wpływać na prowadzenie polityki rozwoju. Zostały one wskazane w dokumencie oceniającym wdrażanie SRWL w roku 2018, jak również w diagnozie strategicznej

regionu przygotowanej na potrzeby procesu aktualizacji. Należą do nich między innymi starzenie się społeczeństwa, zmiany na rynku pracy, postęp technologiczny, konieczność ochrony środowiska, zmiany klimatyczne i inne. Należy także pamiętać, że istotne jest opracowanie regionalnego dokumentu strategicznego stanowiącego podstawę programową dla wdrażania funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności w perspektywie lat 2021 – 2027. Zasadnicze elementy strategii, to jest wizja, cele strategiczne i kierunki interwencji nie uległy zasadniczej zmianie w stosunku do dokumentu z roku 2012, odnosząc się do gospodarki, społeczeństwa, przestrzeni i zarządzania regionem. Wzmocniono jednak w szczególności aspekt przestrzenny, podejście do kwestii ochrony środowiska i zielonej gospodarki oraz aktywności obywatelskiej. Zmieniono także delimitację Obszarów Strategicznej Interwencji (OSI), opierając się o krajowe dokumenty strategiczne oraz analizy regionalne. W listopadzie 2020 roku weszła w życie ustawa z dnia 15 lipca 2020 roku o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw. W odniesieniu do strategii rozwoju województwa wprowadziła ona obowiązek określenia modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej województwa. Ustawa ta przewidziała jednak okres przejściowy dla tych strategii rozwoju województwa, które były w trakcie procesu aktualizacji w momencie wejścia w życie ustawy. W związku z tym Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030, pomimo wyznaczenia ram czasowych do roku 2030, będzie wymagała dostosowane do nowych wymogów prawnych maksymalnie do roku 2025".

Wizję strategiczną określono słowami: Województwo Lubuskie w 2030 roku to „zielona kraina inteligentnych technologii", cechująca się wysoką jakością życia mieszkańców, co oznacza:

- region nowoczesnej, innowacyjnej, zielonej gospodarki, dzięki współpracy przedsiębiorców z nauką rozwijający inteligentne specjalizacje;

- region otwartego i wielokulturowego społeczeństwa, zapewniający wszystkim mieszkańcom dostępność i wysoką jakość usług publicznych, w tym ochrony zdrowia, edukacji, kultury i sportu z licznymi programami dla dzieci, młodzieży, seniorów i innych środowisk;

- region spójny przestrzennie, korzystający z dogodnego położenia przy zachodniej granicy Polski, wewnętrznie i zewnętrznie dobrze skomunikowany transportowo oraz sieciami teleinformatycznymi;

- region dorzecza Odry i Warty, pięknych jezior i lasów, skutecznie i odpowiedzialnie korzystający z bogactw naturalnych, zapewniający znakomite warunki do turystyki, rekreacji, produkcji zdrowej żywności i lubuskiego wina;

- region, w którym dwa największe miasta: Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski, wraz z obszarami funkcjonalnymi, współpracują ze sobą, rozwijają się dynamicznie i równomiernie, średnie i mniejsze miasta wzmacniają swoją rolę lokalnych i ponadlokalnych ośrodków rozwoju, w tym w partnerstwie miejsko-wiejskim, a na obszarach wiejskich kultywowane są tradycje, przy zapewnieniu wysokich standardów życia;

- region sprawnie zarządzany, efektywnie korzystający ze środków zewnętrznych, wspierający aktywność i współpracę obywateli, samorządów, przedsiębiorców i organizacji pozarządowych.

W celu urzeczywistnienia wizji rozwoju województwa lubuskiego w perspektywie dziesięciolecia sformułowano następujący cel główny: „Inteligentne gospodarowanie potencjałami regionu dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, spójności społecznej i przestrzennej oraz wysokiej jakości życia mieszkańców".

Cel główny zostanie osiągnięty w wyniku realizacji 4 celów strategicznych:

1.*Inteligentna, zielona gospodarka regionalna.*

2.*Region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi.*

3.*Integracja przestrzenna regionu.*

4.*Region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę.*

Do każdego z celów strategicznych przyporządkowano cele operacyjne oraz kierunki interwencji (działań). Poniżej znajduje się wykaz celów operacyjnych:

Cel strategiczny nr 1: Inteligentna, zielona gospodarka regionalna.

Cele operacyjne:

1.1.*Wzmocnienie sektora B+R oraz mechanizmów transferu innowacji, szczególnie w obszarach regionalnych inteligentnych specjalizacji.*

1.2.*Rozwój zielonej gospodarki, w tym energetyki przyjaznej środowisku.*

1.3.*Wysoka jakość kształcenia oraz jego powiązanie z regionalnym rynkiem pracy.*

1.4.*Wzmocnienie atrakcyjności inwestycyjnej i powiązań gospodarczych regionu.*

1.5.*Rozwój konkurencyjnego sektora przedsiębiorstw i wsparcie reindustrializacji.*

1.6.*Rozwój potencjału turystycznego.*

1.7.*Konkurencyjne i ekologiczne rolnictwo oraz rozwój produktów regionalnych.*

Cel strategiczny nr 2: Region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi.

Cele operacyjne:

2.1.*Wzrost dostępności i efektywności kształcenia oraz wychowania przedszkolnego i opieki nad najmłodszymi dziećmi.*

2.2.*Promocja włączenia społeczno – zawodowego oraz kompleksowe wsparcie seniorów.*

2.3.*Wysoka jakość i dostępność usług medycznych oraz upowszechnianie profilaktyki zdrowotnej i zdrowego stylu życia.*

2.4.*Zapewnienie bogatej oferty kulturalnej oraz ochrona i promocja dziedzictwa kulturowego.*

2.5.*Rozbudowa oraz modernizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, a także upowszechnianie i promocja sportu.*

2.6.*Wspieranie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego i poczucia tożsamości regionalnej.*

Cel strategiczny nr 3: Integracja przestrzenna regionu.

Cele operacyjne:

3.1.*Modernizacja oraz rozwój infrastruktury komunikacyjnej i transportu zbiorowego.*

3.2.*Wzmocnienie dostępności infrastruktury teleinformatycznej.*

3.3.*Zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa energetycznego i publicznego.*

3.4.*Ochrona środowiska przyrodniczego, w tym przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu.*

3.5.*Rozwój funkcji metropolitalnych ośrodków wojewódzkich wraz z ich obszarami funkcjonalnymi.*

3.6.*Wzmocnienie funkcji społeczno – gospodarczych miast średnich i lokalnych ośrodków miejskich.*

3.7.*Zrównoważony rozwój obszarów wiejskich*

Cel strategiczny nr 4: Region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę.

Cele operacyjne:

4.1.*Efektywna współpraca międzyregionalna i transgraniczna.*

4.2.*Atrakcyjny wizerunek i rozpoznawalna marka województwa.*

4.3.*Wysoka sprawność działania administracji publicznej i instytucji regionalnych oraz współdziałanie na rzecz rozwoju regionu.*

4.4.*Wzmocnienie roli i integracja systemów zarządzania strategicznego oraz planowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym.*

4.5.*Rozwój e-usług i kompetencji cyfrowych społeczeństwa.*

W Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 wskazano także Obszary Strategicznej Interwencji (OSI). Są to obszary, do których w szczególnym stopniu należy kierować interwencję publiczną obejmującą finansowane z różnych źródeł inwestycje (w tym gospodarcze, infrastrukturalne i zasoby ludzkie). Dotyczy to zarówno obszarów charakteryzujących się największym potencjałem rozwojowym, które mają znaczący wpływ na wzrost konkurencyjności regionu, jak i obszarów o najtrudniejszej sytuacji społeczno – gospodarczej, które wymagają wsparcia, aby zapobiec ich dalszej marginalizacji. Strategia rozwoju województwa uwzględnia zarówno obszary strategicznej interwencji państwa, które określone zostały w krajowych dokumentach strategicznych, jak i wskazuje obszary strategicznej interwencji zidentyfikowane na poziomie regionalnym.

Kluczowym aspektem z punktu widzenia gminy Małomice jest wskazanie jej miejsca w strukturze OSI.

1. Obszary strategicznej interwencji wskazane z poziomu krajowego:

- miasta średnie tracące funkcje społeczno – gospodarcze – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

- obszary zagrożone trwałą marginalizacją – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

2. Obszary strategicznej interwencji wskazane z poziomu regionalnego:

- miejskie obszary funkcjonalne (MOF) ośrodków wojewódzkich – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

- miejskie obszary funkcjonalne (MOF) ośrodków subregionalnych i lokalnych – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

- obszary wiejskie:

-obszary wiejskie znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji społeczno – gospodarczej – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

-obszary wiejskie o utrudnionych warunkach rozwojowych – dotyczy obszaru gminy Małomice.

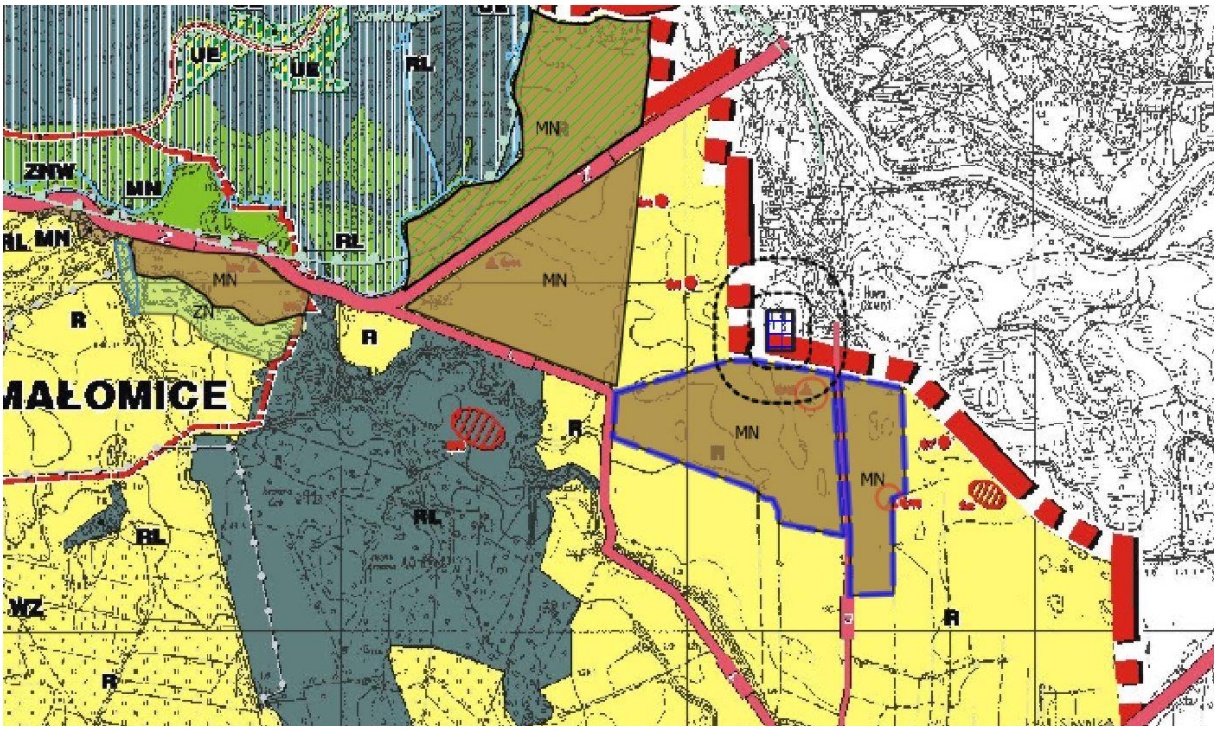
- obszary przygraniczne (obszar całego województwa):

-I strefa – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

-II strefa – dotyczy obszaru gminy Małomice.

- obszary zagrożone powodziami – dotyczy obszaru gminy Małomice.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/277/2023
Rady Miejskiej w Małomicach
z dnia 2 marca 2023 r.



OZNACZENIA

granice obszarów objetych zmianą studium 2022
istniejący cmentarz w Szprotawie
strefy ochrony sanitarnej 50 / 150 m

FUNKCJA TERENÓW
MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej

WARTOŚCI KULTUROWE
stanowiska_archeologiczne

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/277/2023
Rady Miejskiej w Małomicach
z dnia 2 marca 2023 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁOMICE

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

Wrocław	kwiecień ‘2002
Zielona Góra	kwiecień ‘2018
Zielona Góra	marzec ‘2023

SPIS TREŚCI

strona

CZĘŚĆ A....4
WSTĘP....4
Rozdział 1. WPROWADZENIE....5
Rozdział 2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA....6
Rozdział 3. CELE STUDIUM....8
Rozdział 4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY....10
CZĘŚĆ B....11
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....11
DZIAŁ I....11
UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE....11
Rozdział 5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE....12
5.1. Abiotyczne elementy środowiska....12
5.2. Biotyczne elementy środowiska....32
5.3. Stan środowiska i źródła zagrożeń....33
5.4. Stan prawny w zakresie środowiska....39
5.5. Uwarunkowania wynikające z walorów i stanu środowiska przyrodniczego....41
Rozdział 6. ŚRODOWISKO KULTUROWE....46
6.1. Rys historyczny miasta i gminy....46
6.2. Obiekty o wartościach kulturowych....47
6.3. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego....48
DZIAŁ II....49
UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE....49
Rozdział 7. DEMOGRAFIA....50
7.1. Cechy biologiczne populacji....50
7.2. Cechy społeczno-kulturowe populacji....52
7.3. Uwarunkowania demograficzne....53
Rozdział 8. MIESZKALNICTWO....55
8.1. Dotychczasowy rozwój zasobów mieszkaniowych....55
8.2. Uwarunkowania wynikające z założonego wzrostu zasobów mieszkaniowych....56
Rozdział 9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCJALNE)....58
9.1. Administracja, poczta i bezpieczeństwo publiczne....58
9.2. Usługi socjalne....58
9.3. Obiekty sakralne i cmentarze....60
9.4. Uwarunkowania wynikające z założonego rozwoju infrastruktury społecznej....60
Rozdział 10. GOSPODARKA - BAZA EKONOMICZNA MIASTA I GMINY....62
10.1. Dotychczasowa struktura gospodarki....62
10.2. Rolnictwo i leśnictwo....63
10.3. Turystyka....65
10.4. Pozostała nierolnicza sfera produkcyjna, usługi komercyjne i otoczenie biznesu....65
10.5. Uwarunkowania wynikające z przewidywanych przekształceń struktury gospodarczej i rozwoju bazy ekonomicznej....66
DZIAŁ III....69
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW....69
Rozdział 11. STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW....70
11.1. Charakterystyka stanu własności i tendencji przekształceń własności....70
11.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury własności gruntów....75
Rozdział 12. UKŁAD KOMUNIKACYJNY....76
12.1. Komunikacja kolejowa....76
12.2. Układ drogowy....76

12.3. Obsługa ruchu samochodowego.....78
12.4. Komunikacja autobusowa. 78
12.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego.....78
Rozdział 13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY I STRUKTURA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....80
13.1. Sieć osadnicza i struktura funkcjonalno-przestrzenna układów osadniczych.....80
13.2. Struktura użytkowania terenów.....81
13.3. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej sieci osadniczej oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.....86
Rozdział 14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA. 87
14.1. Zaopatrzenie w wodę. 87
14.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków. 89
14.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów. 89
14.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną. 90
14.5. Zaopatrzenie w gaz.....91
14.6. Zaopatrzenie w energię cieplną. 93
14.7. Telekomunikacja. 93
14.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej. ..94
CZĘŚĆ C.....99
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 99
Rozdział 15. SYNTETYCZNE WYJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ. 100
Rozdział 16. KOMUNIKACJA. 106
Rozdział 17. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY.....107
17.1. Ogólne zasady rozwoju i przekształceń w dotychczasowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....107
17.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania (w odniesieniu do wydzielonych jednostek przestrzennych). 109
Rozdział 18. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY.....118
CZĘŚĆ D.....120
NARZĘDZIA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ 120
Rozdział 19. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 121
19.1. Zasady polityki. 121
19.2. Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania 124
Rozdział 20. WNIOSKI DO PONADGMINNYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH ORAZ WYKORZYSTYWANYCH W SĄSIEDNICH GMINACH. 125
.....
Rozdział 21. ZAPISY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO..... 126
20.1. Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy
20.2. Inwestycje celu publicznego
20.3. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym
20.4. Wnioski i rekomendacje
Rozdział 22. ZAPISY WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO 128

CZĘŚĆ A.
WSTĘP

Rozdział 1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie jest pierwszym zapisem projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice. Jest ono pomyślane jako materiał, w którym zostaną dokonane zmiany, w pierwszej kolejności w wyniku sformułowania wniosków i sugestii przez Zarząd Miejski w Małomicach, a następnie w wyniku uwag jednostek opiniujących. Dopiero po przejściu obu tych faz weryfikacji projekt Studium zostanie przedłożony Radzie Miejskiej w Małomicach do uchwalenia.

Studium jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego prowadzona ma być polityka i strategia działań przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do jego aktualizacji. Między innymi dlatego celowe jest dokonywanie oceny aktualności Studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Miejskiej w Małomicach.

Tekst Studium składa się czterech części. Pierwsza ("A") zawiera wstępne informacje: m.in. o zawartości dokumentu, jego roli i prawnej podstawie sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. Część druga ("B") przedstawia uwarunkowania rozwoju przestrzennego podzielone na 10 rozdziałów branżowych, pogrupowanych w trzech działach: uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze i uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów. Na końcu każdego rozdziału zamieszczono syntetyczny zapis uwarunkowań dla poszczególnych branż. Część trzecia ("C") prezentuje kierunki rozwoju przestrzennego w czterech kolejnych rozdziałach. Ostatnia część ("D") przedstawia problematykę wybranych narzędzi realizacji Studium.

Tekst Studium uzupełniają dwa rysunki w skali 1:10000, obejmujące cały obszar gminy. Nadano im tytuły:

* Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.
* Kierunki rozwoju przestrzennego.

W rzeczywistości podział treści w niektórych sytuacjach jest nieco umowny, ze względu na potrzebę zapewnienia czytelności rysunków.

Rozdział 2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.

Studium zostało opracowane w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku *(jednolity tekst* Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, zm.: z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 14 poz. 124). Jego charakter określa przede wszystkim Art. 6 tej ustawy.

Formalnym aktem otwierającym prace nad Studium była Uchwała Nr XXI/154/2000 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 18 sierpnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice. Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002 roku o uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt Studium został opracowany przez Biuro Urbanistyczne "Ecoland" z Wrocławia pod kierunkiem mgr inż. arch. Marka Wilanda (nr uprawnień urbanistycznych 1016/89 z dnia 12.09.1989 r.). W zespole opracowującym Studium m.in. uczestniczyli:

mgr Zdzisław Cichocki
dr Jerzy Bieroński
mgr inż. Marzena Janus
mgr inż. Edyta Jaworska
mgr inż. Elżbieta Koterba
mgr inż. Bożena Ochnik
mgr inż. Alicja Wojda
Elżbieta Kawa, studentka WA PWr

Przedmiotem niniejszego opracowania (2018) jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice. Podstawą prawną opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), która określa tryb i zakres sporządzania studium oraz jego zmiany. Zgodnie z przewidzianą w ww. ustawie procedurą planistyczną, uchwałą nr XLIX/219/2018 z dnia 23 marca 2018 r. Rada Miejska w Małomicach przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik i Małomice – Miasto obowiązującego na mocy uchwały XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002r. Niniejszy projekt zmiany Studium stanowi realizację ww. uchwały.
Zakres niniejszej zmiany Studium określony został w ww. uchwale Nr XLIX/219/2018 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na załączniku graficznym ww. uchwały.
Analiza uwarunkowań, opracowana na potrzeby niniejszej zmiany Studium dostosowana została do wskazanego w ww. uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium zakresu przestrzennego zmiany i obejmowała pełną analizę uwarunkowań określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także analizę wniosków zgłoszonych przez zainteresowanych oraz przez zawiadomione organy i instytucje.

Przedmiotem niniejszego opracowania (2023) jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice. Podstawą prawną opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503), która określa tryb i zakres sporządzania studium oraz jego zmiany. Zgodnie z przewidzianą w ww. ustawie procedurą planistyczną, uchwałą nr XLI/215/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. Rada Miejska w Małomicach przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik obowiązującego na mocy uchwały XXXVI/282/2002 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 26 kwietnia 2002r., z późniejszymi zmianami. Niniejszy projekt zmiany Studium stanowi realizację ww. uchwały.

Zakres niniejszej zmiany Studium określony został w ww. uchwale Nr XLI/215/2022 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 3 lutego 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice*, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na załączniku graficznym ww. uchwały.

Analiza uwarunkowań, opracowana na potrzeby niniejszej zmiany Studium dostosowana została do wskazanego w ww. uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium zakresu przestrzennego zmiany i obejmowała pełną analizę uwarunkowań określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także analizę wniosków zgłoszonych przez zainteresowanych oraz przez zawiadomione organy i instytucje.

Rozdział 3. CELE STUDIUM.

Celem polityki przestrzennej, zapisanej w niniejszym Studium, jest w szczególności:

a) ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy

b) stworzenie warunków przestrzennych dla aktywizacji rozwoju gospodarczego, tj. wzmocnienia i poszerzenia bazy ekonomicznej i w konsekwencji ograniczenie bezrobocia, przede wszystkim poprzez dalszy rozwój drobnej i średniej przedsiębiorczości z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury przemysłowej, poprzemysłowego i porolniczego majątku trwałego oraz kwalifikacji miejscowej siły roboczej, surowców, a także ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych (kształtowanie zrównoważonego rozwoju)

c) poprawa warunków zamieszkiwania (habitatu); m.in. poprzez stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz doposażenie terenów osadniczych w zakresie infrastruktury technicznej

d) poprawa powiązań komunikacyjnych - zewnętrznych i wewnętrznych oraz wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej *(jako jednego z czynników zachęcających do napływu kapitału i inwestowania).*

Podstawowymi celami sporządzenia zmiany Studium (2018) jest określenie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, które odpowiadać będą zmieniającym się potrzebom rozwoju gminy. Niezbędna w tym celu jest ocena istniejącego zagospodarowania oraz zjawisk i procesów zachodzących w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej, a także identyfikacja zarówno barier jak i stymulatorów rozwoju – zarówno w odniesieniu do obszaru objętego zmianą Studium, jak i do całego obszaru miasta i gminy.

Projekt zmiany studium został opracowany przez Pracownię Urbanistyczną PRO-PLAN Iwona Czaplińska przez zespół w składzie:

mgr inż. Marek Czapliński	uprawnienia urbanistyczne Nr 1629 główny projektant
mgr inż. Iwona Czaplińska	uprawnienia urbanistyczne Nr 1657 projektant autor prognozy oddziaływania na środowisko.

Podstawowymi celami sporządzenia zmiany Studium (2023) jest określenie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, które odpowiadać będą zmieniającym się potrzebom rozwoju gminy. Niezbędna w tym celu jest ocena istniejącego zagospodarowania oraz zjawisk i procesów zachodzących w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej, a także identyfikacja zarówno barier jak i stymulatorów rozwoju – zarówno w odniesieniu do obszaru objętego zmianą Studium, jak i do całego obszaru miasta i gminy.

Projekt zmiany studium został opracowany przez Pracownię Urbanistyczną PRO-PLAN Iwona Czaplińska przez zespół w składzie:

mgr inż. Marek Czapliński *uprawnienia urbanistyczne Nr 1629 główny projektant*

mgr inż. Iwona Czaplińska *uprawnienia urbanistyczne Nr 1657 projektant*

dr inż. Jakub Kostecki *autor prognozy oddziaływania na środowisko.*

Rozdział 4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Położenie: województwo lubuskie, powiat żagański.

Gminy graniczące:z powiatu żagańskiego w województwie lubuskim: gmina Żagań i gmina Szprotawa oraz z powiatu bolesławieckiego w województwie dolnośląskim: gmina Osiecznica.

Powierzchnia: 79 km^2, w tym: 5 km^2 miasto i 74 km^2 obszary wiejskie, w tym:
- lasy i zakrzewienia 25,6% miasto, 46,9% tereny wiejskie
- łąki i pastwiska 7,3% miasto, 11,6% tereny wiejskie
- grunty orne 35,4% miasto, 33,4% tereny wiejskie
- tereny osadnicze 18,1% miasto, 1,6% tereny wiejskie

Liczba ludności: 5747 (1999 r.); 5839 (2000 r.), w tym 4001 w mieście i 1838 na wsi (2000 r.).

Średnia gęstość zaludnienia: 74 osób/km^2; 25 osób/km^2 na obszarze wiejskim gminy oraz 800 osób/km^2 na obszarze miasta.

Liczba jednostek osadniczych: 7.
Liczba sołectw: 6 + miasto.
Struktura wieku populacji:

Grupa wiekowa	Ogółem	Miasto	Wieś
przedprodukcyjna	26,1	25,7	26,7
w tym: grupa 0 - 14 lat	20,1	-	-
produkcyjna	58,5	59,4	56,6
poprodukcyjna	14,4	14,8	16,7

Typ funkcjonalny: gmina rolniczo-przemysłowa.

Główne elementy układu komunikacyjnego:

- droga krajowa nr 12, relacji: granica państwa - Łęknica - Żary - Żagań - Szprotawa - Głogów - Leszno - Kalisz - Sieradz - Piotrków Trybunalski - Radom - Lublin - Chełm - Dorohusk - granica państwa.

- linia kolejowa o znaczeniu państwowym, relacji: Wrocław Muchobór Wielki - Piekary - Legnica - Mitkowice - Żagań - Bieniów.

CZĘŚĆ B.
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DZIAŁ I.
UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE.

Rozdział 5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

5.1. Abiotyczne elementy środowiska.

5.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne.

Zgodnie z klasyfikacją dziesiętną Międzynarodowej Federacji Dokumentacyjnej (FID), rozwiniętą i ujednoliconą dla terenu Polski przez J. Kondrackiego (1998), obszar gminy leży w obrębie prowincji fizyczno-geograficznej Niż Środkowoeuropejski (31) - będącej częścią Europy Zachodniej (megaregion 3 - Pozaalpejska Europa Środkowa). Większość obszaru gminy leży w zasięgu granic podprowincji Niziny Sasko-Łużyckie (317), natomiast najbardziej na północ wysunięte obszary wkraczają w obręb podprowincji Niziny Środkowopolskie (318).

W części należącej do podprowincji 317 wyróżnia się na omawianym obszarze mezoregion Bory Dolnośląskie (317.74), należące do makroregionu 317.7 - Nizina Śląsko-Łużycka. W obrębie mezoregionu 317.74 wyróżnia się na tym obszarze mikroregion Kotlina Żagańska (317.743), który obejmuje obniżenie powstałe w strefie połączenia dolin Bobru, Kwisy i Szprotawy.

Część należąca do podprowincji 318 stanowi fragment makroregionu Wał Trzebnicki (318.4), wkraczając w obręb mezoregionu Wzgórza Dalkowskie (318.42). Obejmuje ona w jego obrębie południowo-zachodni skraj mikroregionu Równina Brzeźnicka (318.421).

5.1.2. Budowa geologiczna.

Przypowierzchniowa strefa podłoża geologicznego terenu gminy zbudowana jest w przewadze z utworów czwartorzędu, wykazujących na znacznych obszarach niewielką zmienność. Obszar ten można w ogólności podzielić wzdłuż doliny Bobru na część północną i południową. W części na północ od doliny Bobru zaznacza się dominacja plejstoceńskich piasków i żwirów wodnolodowcowych stadiału mazowiecko-podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego. Rozległy płat tych utworów występuje także w części leżącej na południe od doliny Bobru - na południe i południowy zachód od zabudowy Małomic, przekraczając granice gminy w kierunku zachodnim. Przy zachodniej granicy gminy (w jej części północnej, na zachód od wsi Bobrzany) występuje niewielki płat glin zwałowych wymienionego wyżej stadiału. Przekracza on granice gminy w kierunku południowej części wsi Bukowina Bobrzańska (poza granicami opracowania). Poza tym, w wyróżnionej części południowej przeważają osady rzeczne z okresu fazy pomorskiej stadiału maksymalnego zlodowacenia północnopolskiego (mady, mułki, piaski i żwiry rzeczne). Niewielki płat tych utworów występuje także w wąskiej strefie przyległej od północy do dna doliny Bobru w Bobrzanach, na jej odcinku wykorzystywanym przez koryto Iławki (określanej na niektórych mapach nazwą Młynówka).

Utwory holocenu zajmują przede wszystkim obniżenia dolin, gdzie

wykształcone są w postaci mułków, piasków i żwirów rzecznych (zwłaszcza w dolinie Bobru) oraz torfów (głównie obniżenia dolin mniejszych cieków - głównie Strużyny i jej dopływów. W dolnym odcinku doliny Strużyny wyróżnia się ponadto holoceńskie namuły rzeczne w ogólności. W obrębie południowej części terenu gminy występują także holoceńskie piaski wydmowe (zwykle wśród kompleksów leśnych), powstałe wskutek eolizacji aluwiów plejstoceńskich.

Nieco na południowy zachód od zwartej zabudowy Małomic odnotowuje się wychodnię utworów trzeciorzędowych (górny pliocen), wykształconych w postaci piasków, żwirów kwarcowo-skaleniowych oraz glin kaolinowych.

W podłożu północnej części terenu gminy i w północnym fragmencie jej części południowej występują zaburzenia glacitektoniczne, obejmujące swym zasięgiem także utwory trzeciorzędu (neogen miocen i pliocen). Amplituda tych zaburzeń jest na omawianych terenach znacznie mniejsza, aniżeli w osiowej części Wału Trzebnickiego (generalnie na północ od terenów gminy). Zaburzenia te są przyczyną lokalnego występowania wychodni utworów trzeciorzędowych. Podłoże podczwartorzędowe wykazuje ponadto znaczne urzeźbienie, spowodowane występowaniem kopalnych rozcięć erozyjnych, uformowanych głównie w okresie interglacjału kromerskiego i interglacjału mazowieckiego (najgłębsze wcięcia erozyjne), a częściowo także eemskiego.

Pod względem geologiczno-inżynierskim zaznacza się w północnej części gminy zdecydowana przewaga występowania gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej, o nachyleniu zboczy 0-3% z warunkami budowlanymi dostatecznymi lub dobrymi. Poprawiają się one ze wzrostem średnicy ziarna oraz obniżaniem się zwierciadła wody podziemnej. Podobne warunki występują także na obszarze leżącym na południe i południowy zachód od zwartej zabudowy Małomic, po zachodnią granicę gminy. W strefach występowania piaszczysto-żwirowych aluwiów plejstoceńskich południowej części gminy warunki budowlane są oceniane jako dobre - poprawiające się w miarę obniżania zwierciadła wody podziemnej. W strefach występowania namułów holoceńskich (doliny rzeczne) oraz gruntów organicznych (podmokłe dna dolin) warunki budowlane są przeważnie złe. Na ograniczonych obszarach występowania piasków eolicznych warunki budowlane są zmienne - oceniane jako w przewadze niedostateczne.

Wśród surowców naturalnych terenów gminy największe rozprzestrzenienie mają kruszywa naturalne (kopaliny pospolite). Należą do nich odnawialne zasoby korytowych piasków i żwirów rzecznych oraz nieodnawialne zasoby różnego typu piasków, żwirów i pospółek pochodzenia fluwioglacjalnego, w terasach rzecznych i równinach napływowych oraz piasków wydmowych. Największe ilości tych kruszyw występują na obszarze Borów Dolnośląskich.

W rejonie Małomic występują iły ogniotrwałe (kopalina podstawowa) surowiec do produkcji różnego rodzaju wyrobów szamotowych i wieloszamotowych, a także

zapraw i ceramicznych mas ogniotrwałych. Wyroby te stosowane są przede wszystkim w hutnictwie, przemyśle ceramicznym, szklarskim, cementowym, wapienniczym, do wykładania pieców, kadzi odlewniczych oraz w urządzeniach pracujących w wysokich temperaturach. Iły kaolinitowe okolic Małomic odznaczają się dobrymi warunkami spiekania i stanowią wartościowy surowiec dla przemysłu materiałów ogniotrwałych (głównie wyroby szamotowe).

Zasoby iłów ogniotrwałych udokumentowane zostały w 1987 r. dla złóż Małomice I oraz "Małomice II". Złoże "Małomice I" położone jest poniżej 1 km na południowy zachód od zabudowy miasta Małomice, natomiast złoże "Małomice II" - około 1,5-2 km od niej. Surowiec ze złoża Małomice I spełniał wymagania stawiane dla glin ogniotrwałych gatunku G5, natomiast nie spełniał wymagań dla produkcji wyrobów kwasoodpornych. Udokumentowane wg stanu na dzień 15.03.1986 r. zasoby złoża wynosiły 366,7 tys. ton. Złoże to stanowiło wówczas główną bazę surowcową dla zakładu produkcyjnego w Małomicach. Eksploatowane było przez Lubuskie Zakłady Materiałów Ogniotrwałych P.P. Żary. Pod koniec lat 80-tych zasoby złoża uznano za wyczerpane oraz zakończono ich eksploatację. Wyrobisko poddano rekultywacji (poprzez zalanie wodą).

Zasoby złoża "Małomice II", udokumentowane wg stanu na dzień 28.02.1987 r., wynosiły 989,447 tys. ton. Odpowiadają one wymaganiom stawianym glinom ogniotrwałym G5, natomiast wymagania dla gatunków wyższych nie są spełniane ze względu na niską zawartość Al_2O_3 oraz znaczną zawartość frakcji piaszczystej. Surowiec z tego złoża może się nadawać do produkcji wyrobów kwasoodpornych dopiero po dodaniu schudzającego mułku ceramicznego z Ołdrzychowa oraz zmielonego łupka z Jegłowej. Przydatność do tych celów (wyroby kwasoodporne z mas sypkich w gatunku Kw-1 oraz Kw-2) została wykazana na podstawie badań w skali półtechnicznej. W dokumentacji złoża zawarta jest opinia o braku możliwości dalszego powiększenia zasobów.

Na obszarze gminy znajdują się ponadto udokumentowane złoża kopalin pospolitych: surowców ceramiki budowlanej w złożu "Bobrzany" oraz piasku budowlanego w złożu Żelisław. Piaski w złożu "Żelisław" nadają się do produkcji piasku nie płukanego do zapraw i wypraw oraz piasku płukanego do wypraw, zapraw i gładzi. Może być on ponadto wykorzystywany w budownictwie drogowym i kolejowym w górnych warstwach nasypów pod nawierzchnię lub jako warstwa odcinająca, w tym nawet mrozoodporna. Zasoby bilansowe złoża "Żelisław", wg stanu na dzień 3.09.1990 r., ustalono na 168,4 tys. ton. Złoże zostało rozpoznane szczegółowo i, jak dotychczas, nie było eksploatowane. Traktuje się je jako rezerwowe.

Złoże "Bobrzany", o powierzchni 10,5 ha, zawiera surowiec ilasty ceramiki budowlanej, przydatny do produkcji cegły pełnej klasy 100-150, klinkieru 350 i półklinkieru 250. Eksploatacja złoża rozpoczęta została w 1960 r., a następnie została

zaniechana. Ostatnim użytkownikiem złoża była cegielnia w Małomicach.

Zgodnie z opracowaniem "Uproszczona inwentaryzacja surowców mineralnych nie podlegających prawu górniczemu", wykonanym w 1977 r. przez "Geoprojekt" Pracownia w Głogowie, na terenie gminy występowało wówczas kilka punktów eksploatacji piasków i glin na potrzeby lokalne. Do dziś miejscowa ludność wykorzystuje doraźnie zasoby piasku i żwiru, które znajdują się na terenie gminy. Związane z nimi zasoby nie były dokumentowane, gdyż nie mają większego znaczenia.

Na południowy zachód od Małomic zachodnia granica gminy bezpośrednio sąsiaduje ze złożem surowców ilastych ceramiki budowlanej Pruszków (kopalina pospolita). Eksploatacja złoża rozpoczęta była w 1962 r., a następnie zaniechana (lata 70.). Surowiec nadaje się do produkcji wyrobów grubościennych i kafli. W karcie informacyjnej złoża zawarty jest wniosek o skreśleniu zasobów z bilansu.

W głębszym podłożu terenów gminy występują wśród osadów neogenu lądowego (trzeciorzęd) różnej grubości przewarstwienia węgla brunatnego (kopalina podstawowa) - aktualnie nie rozpoznanego złożowo. W chwili obecnej brak jest podstaw do planowania ekonomicznie uzasadnionej eksploatacji tego surowca.

Podkreślić należy, że eksploatacja surowców mineralnych (zwłaszcza odkrywkowa) jest przedsięwzięciem o negatywnych skutkach dla środowiska naturalnego. Zgoda na uruchomienie eksploatacji surowców pospolicie występujących i już eksploatowanych w innych miejscach powinna być decyzją szczególnie przemyślaną, uzasadnioną ekonomicznie oraz uwzględniającą skutki środowiskowe.

Budowa geologiczna podłoża nie powinna stwarzać szczególnych utrudnień dla wprowadzanego zainwestowania. Pewne utrudnienia wystąpią jednak po uwzględnieniu kompleksowego oddziaływania budowy geologicznej, rzeźby oraz warunków wodnych.

5.1.3. Budowa hydrogeologiczna.

Teren gminy należy do dwóch regionów hydrogeologicznych: przedsudeckiego (XXV) oraz wielkopolskiego (XIII). W granicach regionu wielkopolskiego znajduje się fragment północnej części gminy, leżący na północ od dna doliny Bobru. Obszar ten zajmuje hydrogeologiczny podregion wielkopolsko-śląski (XIII 3), w obrębie którego wyróżniony został rejon hydrogeologiczny Kożuchowa - Wzgórz Dalkowskich. Pozostała część terenu gminy (południowa - wraz z dnem doliny Bobru, należąca do regionu przedsudeckiego) należy do podregionu legnickiego (XXV 1).

W obrębie rejonu hydrogeologicznego Kożuchowa - Wzgórz Dalkowskich główny poziom użytkowy wód podziemnych występuje w utworach trzeciorzędu, na głębokościach zróżnicowanych - w związku z zaburzeniami glacitektonicznymi podłoża. Są to wody porowe, o zwierciadle napiętym (niekiedy pod znacznym ciśnieniem), o przeciętnej wydajności otworu studziennego na poziomie od kilkunastu

do około 40 m^3/h. Drugorzędny poziom użytkowy występuje w utworach czwartorzędu, na ogół z wodami o zwierciadle naporowym, napotykanym na zróżnicowanych głębokościach (zwykle kilkanaście do 20 m pod powierzchnią terenu). Pierwszy użytkowy poziom wodonośny jest na tym obszarze całkowicie izolowany od wpływów z powierzchni terenu. Wody podziemne głównego horyzontu użytkowego charakteryzują się niezłą jakością - wymagają one jedynie prostego uzdatniania. Pierwsze zwierciadło wód podziemnych występuje tam z reguły na głębokości do 5 m.

W części gminy należącej do przedsudeckiego regionu hydrogeologicznego (podregion legnicki) główny poziom wodonośny wykształcony jest w utworach czwartorzędu i zalega przeważnie na głębokości do 20 m. Są to wody porowe, o zwierciadle zazwyczaj swobodnym (sporadycznie - pod niewielkim ciśnieniem). Przeciętne wydajności z typowego otworu ujęciowego szacowane są na większości tego obszaru w przedziale 30-70 m^3/h (wodonośność wyraźnie podwyższona lub wręcz wysoka). Jedynie w dnie doliny Bobru wodonośność podłoża jest obniżona, osiągając 10-30 m^3/h. Jakość wód głównego horyzontu użytkowego jest dobra. W większości wody te wymagają jedynie prostego uzdatniania. W głównym poziomie użytkowym najbardziej na południu leżącej części gminy mogą być nawet spotykane wody nie wymagające uzdatniania. Drugorzędny poziom użytkowy wykształcony jest w południowej części gminy w utworach trzeciorzędu i jest na tym obszarze słabo rozpoznany pod względem wodonośności. Przypuszczalnie występują tu 1-2 poziomy wodonośne, z wodami o zwierciadle swobodnym lub naporowym, na głębokości kilkudziesięciu metrów i głębiej.

W części należącej do regionu przedsudeckiego izolacja pierwszego poziomu użytkowego nie występuje. Odnotowywana jest jedynie w obszarze na północ od doliny Bobru oraz we fragmencie północnej części dna doliny Bobru pomiędzy ujściem Iławki i wschodnią granicą gminy. Wody podziemne pierwszego poziomu użytkowego są na obszarze braku izolacji w zwiększonym stopniu podatne na zanieczyszczenie z powierzchni terenu - tym bardziej, iż poziom ten zalega na relatywnie niewielkiej głębokości (przeciętnie: kilkanaście metrów). Jeszcze silniej zagrożone są zanieczyszczeniem wody podziemne pierwszego horyzontu, występujące tu na głębokości do 5 m. Środowisko wód podziemnych południowej części gminy należy zatem określić w ogólności jako silnie wrażliwe na oddziaływania ze strony zagospodarowania terenu.

Kierunki ruchu wód podziemnych w pierwszym horyzoncie użytkowym, oceniane na podstawie hydroizohips, są w ogólności zgodne z generalnym nachyleniem terenu: w osi dolin Bobru i Kwisy zgodnie z ich nachyleniem, zaś w części północnej i południowej - w kierunku dna doliny Bobru. Krótki odcinek przyujściowy doliny Kwisy powinien mieć bardzo ograniczone i nieistotne oddziaływanie drenujące w odniesieniu do wód podziemnych pierwszego horyzontu

użytkowego.

Zalesiony obszar południowo-wschodniej części gminy (szacunkowo - około 8 km^2), od doliny Bobru na wysokości Leszna Górnego po okolice Stawów Bobrowickich (użytek ekologiczny "Łabędzie stawy"), znajduje się w zasięgu granic jednego z głównych zbiorników wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony (GZWP). Jest to zbiornik GZWP 315, określany także mianem zbiornika Chocianów-Gozdnica (Kleczkowski A.S. 1990). Został on w całości zakwalifikowany jako obszar wysokiej ochrony (OWO). Całkowita powierzchnia tego zbiornika wynosi 1052 km^2. Jego całkowite zasoby dyspozycyjne określone zostały na 292 tys. m^3/d (moduł zasobów: 3,21 dm^3s^{-1} km^{-2}). Jakość wód GZWP 315 określana jest w klasach Ic oraz Id (Ic - bardzo nieznacznie zanieczyszczone i łatwe do uzdatniania; Id - znacznie odbiegające od normy i wymagające uzdatniania). Aktualnie na całym obszarze gminy, leżącym w granicach GZWP 315, teren jest zagospodarowany w kierunku leśnym.

Wody podziemne obszaru zbiornikowego GZWP 315 gromadzone są w strukturach hydrogeologicznych dolin kopalnych, pół sandrowych, stożków napływowych oraz piasków wysoczyznowych. Struktury hydrogeologiczne dolin kopalnych cechują się na ogół znacznymi miąższościami utworów wodonośnych i na ogół dobrymi warunkami zaopatrzenia w wodę. Ich zasoby statyczne są znaczne, lecz słabo odnawialne. Struktury hydrogeologiczne pól sandrowych, stożków napływowych i piasków wysoczyznowych cechuje znaczna zasobność oraz dobra odnawialność. Ponieważ są strukturą odkrytą (nie izolowaną od powierzchni terenu) i położoną w obszarze regionalnego zasilania, gromadzone w nich wody podziemne są bardzo podatne na łatwe rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń - i to na znacznych obszarach.

Na obszarze gminy znajdują się ujęcia wody podziemnej na cele komunalne, zlokalizowane we wsi Chichy (2 ujęcia) oraz Śliwnik (2 ujęcia). Pobór wody w ujęciach wsi Chichy wynosi 27 m^3/h (zezwolenie wodnoprawne udzielone w decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze, znak OS-gw-wp-6210/3/95 z dnia 6.03.1995 r., z terminem ważności 31.12.2002 r.), natomiast w Śliwniku 26 m^3/h (zezwolenie wodnoprawne Starostwa Powiatowego w Żaganiu, znak ROŚ II-pw-M/2-6210/17/3/99 z dnia 23.09.1999 r., z terminem ważności 31.12.2010 r.). Planowane jest wykonanie dodatkowego ujęcia w Śliwniku, o wydajności 28 m^3/h. Na terenie gminy istnieją ponadto dwa niekomunalne ujęcia wody podziemnej - oba na terenie zakładu Polmetal SA w Małomicach. Łączna wydajność tych ujęć wynosi 24 m^3/h.

5.1.4. Rzeźba terenu.

Rzeźba terenu gminy jest w ogólności równinna, z występującymi dolinami rzecznymi. Największa z nich, dolina Bobru, przebiega przez teren gminy nieco na północ od Małomic. Bezpośrednio na zachód od Żelisławia łączy się z nią dolina

Kwisy - największego dopływu Bobru. Dolina Kwisy przebiega przez teren gminy bardzo krótkim odcinkiem, przy czym teren gminy nie obejmuje koryta Kwisy, a tylko prawobrzeżną część jej doliny. Mniejsza dolina Iławki wkracza na omawiany obszar od północnego wschodu, od strony wsi Witków (poza granicami gminy). Łączy się ona z doliną Bobru w okolicy wsi Bobrzany. Słabiej zaznaczają się w rzeźbie terenu obniżenia dolin Strużyny i Rudy. Wyraźne formy dolin towarzyszą natomiast niewielkim dopływom Iławki w północnej części gminy.

Najwyżej położony punkt terenu gminy osiąga rzędną nieco ponad 151 m n.p.m. i znajduje się w okolicach wysuniętych najdalej na północ. Punktem najniżej położonym jest koryto Bobru przy ujściu Kwisy. W punkcie tym osiągana jest rzędna około 106 m n.p.m. (określona dla przeciętnego zwierciadła wody w rzece). Całkowita deniwelacja terenu wynosi zatem na obszarze gminy około 45 m, będąc rozłożoną na znacznym odcinku.

Podwyższone, lokalne deniwelacje terenu występują przede wszystkim w strefie krawędzi dolinnych, zwłaszcza Bobru i Iławki. Krawędź północnego obrzeżenia doliny Bobru koło wsi Bobrzany osiąga około 12 m deniwelacji, przy przeciętnym nachyleniu skarpy do 8%. W licznych miejscach nachylenia skarp terasowych osiągają kilkanaście procent i więcej. Podwyższone spadki terenu występują także w obrębie zboczy pagórków wydmowych, licznie występujących zwłaszcza w obszarze na południe od wsi Śliwnik. Strefy występowania znacznych spadków terenu mają jednak udział marginalny w całkowitej powierzchni gminy. W obszarze na południe od doliny Bobru zdecydowanie dominują powierzchnie niemal zupełnie płaskie. Nachylenia 2-3% mają natomiast wyższy udział w części terenu leżącej na północ od doliny Bobru.

Rzeźba terenu nie została w stopniu istotnym przekształcona przez człowieka i w nosi w większości cechy naturalne, z nałożonym akcentem krajobrazu kulturowego w strefach zasiedlonych oraz użytkowanych rolniczo. Niewielki obszar bezpośrednio na południe od zabudowy Małomic został lokalnie intensywniej przekształcony przez odkrywkową eksploatację kopalin (odkrywki, w tym część wypełniona wodą, a także zwałowiska). W krajobrazie miasta i gminy zaznacza się lokalnie obecność zbiorników wodnych o dość znacznych rozmiarach (stawy), z których część położona jest na terenach zalesionych.

Poza przypadkami szczególnymi i obejmującymi bardzo ograniczone powierzchnie, nachylenia terenu nie powinny stanowić istotnego utrudnienia dla zabudowy osiedlowej. Większe utrudnienia występować mogą w rozbudowie lub przebudowie infrastruktury komunikacyjnej w obrębie stref krawędzi dolin. W ogólności rzeźba terenu nie jest jednak na obszarze gminy czynnikiem w istotny sposób ograniczającym zagospodarowanie.

Szersze wglądy widokowe występują przede wszystkim w północnej części gminy - z terenów wylesionych pagórków okolic wsi Janowice i Chichy. Ponieważ jednak lokalne deniwelacje nie przekraczają tam kilkunastu metrów, krajobraz łatwo

ulega przesłanianiu nawet przez lokalne zadrzewienia. Wzrasta zatem za obszarze gminy znaczenie krajobrazów lokalnych, bez odległych wglądów widokowych. Dla wprowadzanego zagospodarowania jest to uwarunkowanie, które powinno skłaniać do architektonicznego wtapiania zainwestowania przede wszystkim w krajobraz lokalny, z większym uwzględnieniem wglądów widokowych w północnej części gminy.

5.1.5. Klimat lokalny.

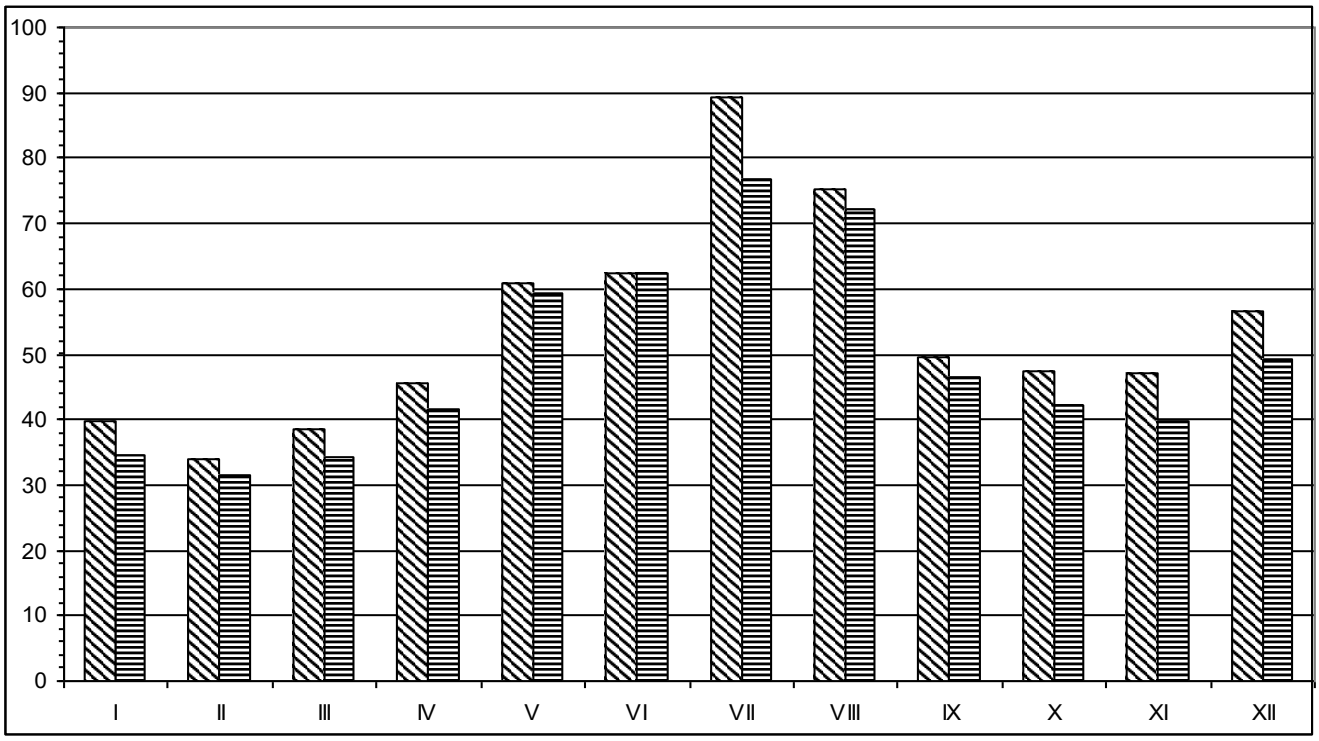
W regionalnym podziale klimatycznym Polski (A. Woś 1999), teren gminy zalicza się do regionu Dolnośląskiego Zachodniego (R-XXIII). Spośród innych regionów klimatycznych Polski wyróżnia się on największą liczbą dni z pogodą umiarkowanie ciepłą (51 dni), przy dużym zachmurzeniu ogólnym nieba, bez występowania opadu. Frekwencja dni z pogodą ciepłą i słoneczną wynosi tu średnio około 25 dni, z pogodą ciepłą i pochmurną około 150 dni, pogodą przymrozkową i słoneczną 10-11 dni, przymrozkową i pochmurną 36-37 dni, mroźną i słoneczną około 4 dni, a mroźną i pochmurną około 13 dni w roku. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi na omawianym obszarze około 8^{o}C. Średnia temperatura stycznia osiąga 1,5 do 2,0^{o}C, a lipca nieco ponad 17,5^{o}C. W półroczu ciepłym (IV-IX) suma usłonecznienia wynosi tu 1075-1175 godzin (umiarkowanie słoneczny typ klimatu), a w półroczu chłodnym (X-III) usłonecznienie osiąga 425-475 godzin (także umiarkowanie słoneczny typ klimatu). Omawiany obszar cechuje jedna z najwyższych w Polsce południowo-zachodniej frekwencji dni mgielnych w okresie od września do marca - średnio ponad 50 dni. Natomiast w pozostałej części roku frekwencja takich dni jest jedną z niższych, wynosząc przeciętnie około 100 dni. W roku przeciętnym dni z mgłą stanowią zatem na tym obszarze około 41%.

Średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi na posterunku obserwacyjnym IMGW w Żaganiu 649 mm (okres 28 lat 1954-1983), a w Szprotawie 600 mm (okres 26 lat 1954-1979). W półroczu letnim (V-X) rejestruje się w Żaganiu około 59,3% sumy rocznej opadu, a w Szprotawie 60,0%. Miesiącem o najniższych sumach opadu jest na omawianym obszarze luty (w Żaganiu 34 mm, a w Szprotawie 31 mm). Miesiącem o najwyższych sumach opadu jest lipiec (w Żaganiu 89 mm, a w Szprotawie 77 mm). W analizowanym okresie najwyższa roczna suma opadu osiągnęła w Żaganiu 827 mm (1981 r.), a w Szprotawie 743 mm (1967 r. - brak obserwacji dla mokrego roku 1981). Najniższa suma roczna osiągnęła 476 mm w Żaganiu (1972 r.), a w Szprotawie 392 mm (1959 r.). Najwyższa miesięczna suma opadu wyniosła w Żaganiu 263 mm (lipiec 1981 r.), a w Szprotawie 184 mm (czerwiec 1971 r.). Najwyższa suma opadu dobowego wynosiła w Żaganiu 70,4 mm (20.07.1981 r.), a w Szprotawie 75,1 mm (23.08.1968 r.). Frekwencja burz atmosferycznych jest na omawianym obszarze niewysoka, wynosząc przeciętnie 20-22 dni w roku. Rozkład miesięcznych sum opadów atmosferycznych dla roku przeciętnego na obu tych posterunkach ukazany jest na rys.1.

Średni czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi na omawianym obszarze do 50 dni w roku. Średnia maksymalna grubość pokrywy śnieżnej osiąga nieco ponad 10 cm, a grubości najwyższe z maksymalnych wynoszą 50-60 cm. Pokrywa śnieżna zanika przeciętnie w terminie do 25 marca. W stosunku do większości terenów niżowych Polski południowo-zachodniej omawiany obszar cechuje nieco podwyższona frekwencja występowania opadów gradu przeciętnie 1-1,2 dnia w roku.

Na omawianym obszarze przeważa wiatr z kierunku zachodniego (17-20%), natomiast kierunkiem drugorzędnym jest południowo-zachodni. Średnia prędkość wiatru wynosi 3,0-3,5 m/s. Frekwencja wiatru o prędkościach energetycznych (4-15 m/s) jest tu jedną z najwyższych wśród terenów niżowych Polski południowo-zachodniej, wynosząc ponad 50%. Prędkości wiatru w porywach, o 100% prawdopodobieństwie rocznym przekroczenia, wynoszą poniżej 20 m/s. Roczne prawdopodobieństwo wystąpienia wiatru o prędkości osiągającej w porywach co najmniej 25 m/s wynosi poniżej 20%. Omawiany obszar należy do terenów Polski południowo-zachodniej o relatywnie najniższym prawdopodobieństwie wystąpienia silnego wiatru porywistego. Frekwencja występowania ciszy atmosferycznej jest jednak na terenie gminy także jednym z najniższych, osiągając średnio około 5% w roku. Warunki przewietrzania terenu określić należy zatem w ogólności jako dobre.

Rys. 1. Rozkład miesięcznych sum opadów (w mm) w roku przeciętnym na posterunkach IMGW w Żaganiu (szrafa ukośna) i w Szprotawie (szrafa pozioma).



Na przedstawione wyżej ogólne cechy klimatu terenu gminy, w skali regionalnej

kształtowane przez napływające masy atmosferyczne, nakładają się uwarunkowania lokalne - topoklimatyczne. Rzeźba terenu oraz cechy podłoża (pokrycie roślinnością, wilgotność gruntu, wody powierzchniowe, elementy zagospodarowania) mają istotny wpływ modyfikujący klimat w skali lokalnej (mezo- i mikroklimat). Dla terenów gminy określić można następujące typy powierzchni, mające istotny wpływ na kształtowanie klimatu lokalnego:

- równina o silnym stopniu zalesienia oraz wysokim udziale powierzchni o płytkim zaleganiu wód podziemnych pierwszego horyzontu (mokradła, liczne drobne cieki i rowy meliorujące)

Typ ten dominuje w południowo-wschodniej części gminy (Bory Dolnośląskie). W warunkach silnego zalesienia i podwyższonej frekwencji występowania terenów podmokłych i wód powierzchniowych w przyziemnej warstwie atmosfery następuje podwyższenie wilgotności względnej powietrza, zmniejszenie amplitud temperatury powietrza i gruntu (zwłaszcza w cyklach krótkookresowych) oraz wydłużenie czasu zalegania pokrywy śnieżnej. Silne zalesienie ogranicza także nasłonecznienie podłoża gruntowego, przy podkreśleniu kontrastów w odniesieniu do polan i łąk śródleśnych. Sprzyja to dłuższemu utrzymywaniu się mgieł powstających z wyparowania (wpływ wilgotnego podłoża, w warunkach nasuwania się chłodnej masy powietrza) i typu radiacyjnego (np. nocne wypromieniowanie ciepła z podłoża). Na terenach o podłożu suchym (głębsze zaleganie wód gruntowych, brak cieków i zbiorników wód powierzchniowych) cechy te ulegają osłabieniu.

- równina o niskim stopniu zalesienia, z uprawami rolnymi, trwałymi użytkami zielonymi, z zabudową na ograniczonych powierzchniach

Typ ten występuje w pasie przylegającym od południa do doliny Bobru. Ze względu na brak osłony roślinności wysokiej (lasu) obszary te są narażone na szczególnie częste występowanie mgieł typu radiacyjnego (mgły nocne i poranne, zwłaszcza w okresie pozazimowym) jednak ograniczane frekwencyjnie do okresów bezwietrznej pogody. Ustępują one zwykle szybko w godzinach porannych, przedpołudniowych. Mgły takie wykazują silną tendencję do zajmowania w pierwszej kolejności wszelkich obniżeń terenu. W warunkach występowania wód powierzchniowych oraz silnie wilgotnego podłoża (podmokłości) dochodzi zazwyczaj w okresie letnim do wzmocnienia mgieł radiacyjnych przez wyparowywanie wody z jeszcze ciepłego podłoża do już schłodzonej atmosfery. Wszelkie deniwelacje terenu (nawet relatywnie niewielkie) są wówczas strefami, ku którym spływa powietrze wychłodzone (latem, od godzin wieczornych po poranne jednak tylko w warunkach pogody bezwietrznej. Topnienie pokrywy śnieżnej następuje na takich obszarach w sposób przyspieszony, warunkując liczne przerwy w jej zaleganiu w okresie zimowym (ciepły typ klimatu, z częstym nasuwaniem się mas ciepłego powietrza atlantyckiego w okresie zimowym). Ostateczny zanik pokrywy śnieżnej w okresie wiosennym następuje tu szybciej niż na terenach zalesionych zwłaszcza w warunkach dobrego nasłonecznienia w sezonie wiosennym. W latach o niskich opadach śniegu pokrywa śnieżna zwykle jest ostatecznie likwidowana na takich terenach jeszcze przed nadejściem wiosny (np. może stopnieć w lutym i nie odnowić się w postaci trwałej w okresie późniejszym). Krótkookresowe (np. dobowe) amplitudy temperatury, jak również wilgotności względnej powietrza,

są na takich obszarach wyraźnie większe niż na zalesionych.

- rzeźba pagórkowata, z wyraźnymi formami dolinnymi i słabym zalesieniu

Ten typ terenu występuje w północnej części gminy. Warunki topoklimatyczne wykazują tu cechy takie jak na opisanych wyżej równinach wylesionych, z pewnymi modyfikacjami. Na obszarach takich ulega szczególnemu wzmocnieniu zjawisko spływu gęstościowego powietrza wychłodzonego w godzinach wieczornych i nocnych w okresach panowania pogody bezwietrznej. W dnach dolin gromadzą się wówczas mgły, wkraczające stopniowo nocą na zbocza dolin. Stopniowo spływają one osiami mniejszych i zwykle silnie nachylonych dolin ku dolinie głównej (najpierw do doliny Iławki, a nią następnie ku dolinie Bobru). Prowadzi to do powstania warunków inwersji termicznej w profilu pionowym przyziemnej warstwy atmosfery (na terenach wyżej po łożonych jest wówczas cieplej niż w dnach dolin). Przy pogodzie bezwietrznej w najniżej położonych dolinach (Iławki, Bobru) tworzą się uporczywe zastoiska chłodnego powietrza z towarzyszącymi mgłami. Frekwencja takich sytuacji jest ściśle zależna od frekwencji cisz atmosferycznych, która jest jednak na omawianych obszarach niewysoka. W warunkach zwiększonego urzeźbienia terenu ujawnia się topoklimatyczny wpływ ekspozycji zboczy. Zaznacza się on silniej zwłaszcza w warunkach pogody słonecznej. Na zboczach o ekspozycji w kierunkach sektora północnego następuje w ogólności wydłużenie czasu zalegania pokrywy śnieżnej. Zjawisko to nie powinno jednak mieć istotnych rozmiarów przy słabych nachyleniach zboczy, które dominują na terenie gminy. Silniej zaznaczy się natomiast w ograniczonych strefach krawędzi.

- szerokie i słabo nachylone dna dolin Bobru i Kwisy

Jest to strefa szczególnie predysponowana do częstszego występowania uporczywych mgieł w warunkach pogody bezwietrznej (mgły radiacyjne i z wyparowania). Mgły te powinny dłużej zalegać w strefach zalesionego dna doliny. W stosunku do terenów wyżej położonych zaznaczać się powinny wówczas tendencje odwracania profilu termicznego atmosfery przyziemnej (inwersje termiczne). Podczas cisz atmosferycznych do dna doliny Bobru kierują się spływy wychłodzonego powietrza z terenów sąsiadujących - w tym z dolin dopływów, zwłaszcza z doliny Kwisy i doliny Iławki. W warunkach pogody wietrznej oś doliny Bobru staje się jednocześnie osią kierunku przewiewania - szczególnie eksponowaną na wiatry z kierunków sektora zachodniego i wschodniego (frekwencyjnie uprzywilejowanym jest tu sektor zachodni). Oś doliny Bobru powinna stanowić preferowany szlak regionalny przemieszczania się burz atmosferycznych - w tym burz gradowych. Oznacza to możliwość wystąpienia podwyższonej frekwencji takich zjawisk w stosunku do terenów sąsiadujących.

5.1.6. Stosunki wodne.

Teren gminy leży w dorzeczu Bobru - cieku II rzędu w systemie hydrograficznym Odry (lewy jej dopływ). Jego powierzchnia dorzecza wynosi 5876,1 km^2, natomiast powierzchnia zlewni po ujście Kwisy wynosi 3174,5 km^2. Odwadnianie terenu gminy następuje poprzez rozbudowaną strukturę cieków, w tym

także infrastrukturę melioracyjną, jak również drogą podziemną. Największym dopływem Bobru jest na terenie gminy Kwisa (powierzchnia dorzecza 1026,3 km^2), która uchodzi do Bobru na terenie gminy - poniżej Żelisławia. Drugim pod względem wielkości dorzecza dopływem Bobru jest na terenie gminy Ruda, mająca dorzecze o powierzchni 154,6 km^2. Mniejszymi dopływami Bobru są na tym obszarze: Iławka (ciek ten bywa także nazywany Młynówką lub Szprotawką, powierzchnia dorzecza 96,6 km^2) oraz Strużyna (nazywana także Stawną - powierzchnia dorzecza 12,6 km^2). Największym dopływem Bobru bezpośrednio przed jego wpłynięciem na tereny gminy jest Szprotawa (ujście w mieście Szprotawa, około 4,5 km przed osiągnięciem granic omawianej gminy), mająca powierzchnię dorzecza 869,5 km^2. Ponadto do cieków podstawowych zaliczane są: Ruda, Strużyna, Iławka oraz Gąsawa - niewielki ciek przepływający przez wieś Lubiechów oraz Śliwnik.

Wśród wód powierzchniowych terenu gminy występują także duże stawy. Największe ich kompleksy zlokalizowane są w zalesionej, południowo-wschodniej części gminy, pomiędzy Śliwnikiem i Lubiechowem oraz w okolicach Małomic. Duże powierzchnie zajmowane są przez tereny podmokłe - rozciągające się głównie w lasach południowo-wschodniej części gminy oraz w większości dolin rzecznych. Na terenach objętych działalnością rolniczą podmokłości zostały w większości zmeliorowane i częściowo osuszone. Szeroko zakrojone oddziaływanie melioracji doprowadziło do znacznej modyfikacji hydrologicznych i ekologicznych funkcji terenu.

Bóbr przepływa przez omawiany obszar w odcinku doliny o długości około 7 km. Spadek hydrauliczny rzeki na odcinku 15 km, od powyżej Szprotawy po poniżej Małomic, wynosi niespełna 1,1. Dla porównania - Odra w okolicach Bytomia Odrzańskiego ma spadek 0,26. Bóbr jest rzeką górską w swym górnym odcinku, natomiast w odcinku niższym przepływa najpierw przez tereny przedgórskie, a następnie typowo nizinne - do których zaliczyć należy obszar gminy. Przed wpłynięciem na tereny gminy ustrój hydrologiczny tej rzeki jest silnie modyfikowany przez sztuczną retencję zbiornikową - głównie zbiornika w Pilchowicach. Wybudowany został w 1912 r., a jego pojemność retencyjna wynosi 54 mln. m^3. Powyżej niego, a poniżej Jeleniej Góry, znajduje się jeszcze zbiornik Wrzeszczyn (rok budowy 1927, pojemność retencyjna 1,75 mln. m^3) oraz Bobrowice (rok budowy 1925, pojemność retencyjna 500 tys. m^3). W najwyższym biegu Bobru znajduje się ponadto zbiornik Bukówka (rok budowy 1988, pojemność retencyjna 16,75 mln. m^3). Na zmiany ustroju hydrologicznego tej rzeki wpływ mają także zbiorniki wybudowane na dopływach (w tym także suche zbiorniki retencyjne) oraz ogólnie pojęte zagospodarowanie terenu zlewniowego, modyfikujące jego hydrologiczne funkcjonowanie.

Kwisa przepływa przez teren gminy przy jej granicy na zachód od Żelisławia, przyujściowym odcinkiem o długości około 1,5 km. Podobnie jak Bóbr jest ona w

swym górnym odcinku rzeką górską, a w odcinkach niższych spływa na tereny przedgórskie i nizinne. Powyżej Leśnej znajdują się na niej dwa duże zbiorniki retencyjne. Pojemność retencyjna zbiornika Leśna, wybudowanego w 1906 r., wynosi 15 mln. m^3. Bezpośrednio powyżej niego znajduje się zbiornik retencyjny Złotniki, wybudowany w 1924 r. i mający pojemność retencyjną 12,4 mln. m^3.

Na obszarze gminy brak jest posterunków obserwacji wód powierzchniowych. Najbliższymi na Bobrze są posterunki IMGW w Szprotawie oraz w Żaganiu. Obserwacje wykonywane na pierwszym z nich odzwierciedlają reżim rzeki przed otrzymaniem jej największego dopływu Kwisy. Modyfikacja reżimowa spowodowana otrzymaniem wód rzeki Szprotawa (bezpośrednio poniżej tego posterunku) nie powinna być znaczną. Drugi z wymienionych posterunków znajduje się poniżej ujścia Kwisy i prezentuje cechy hydrologiczne Bobru istotnie zmienione otrzymaniem jej wód. Najbliższy posterunek obserwacyjny IMGW na Kwisie znajduje się w Łozach (13 km powyżej ujścia do Bobru, zlokalizowanego na terenie omawianej gminy). Cechy hydrologiczne odpływu Bobru oraz Kwisy przedstawione są w tabeli 1. Ujawnia ona dla wszystkich przekrojów występowanie silnej zmienności przepływów - co jest cechą typową dla rzek górskich. Cechy te są zachowane pomimo wyrównującego oddziaływania retencji zbiornikowej na reżim hydrologiczny zarówno Bobru, jak i Kwisy.

Wizualne cechy reżimu przepływów Bobru oraz Kwisy przedstawione są na rys. 2, 3 i 4. Szczególnie widoczne są na nich wysokie wartości letnich wezbrań deszczowych oraz znaczny udział przepływów niskich. Szczególnie wysoki udział takich przepływów widoczny jest na hydrogramie Kwisy.

Tabela 1. Charakterystyka hydrologiczna odpływu Bobru na posterunku obserwacyjnym IMGW w Szprotawie (okres 1971-1983), Bobru na posterunku IMGW w Żaganiu (okres 1961-1983) oraz Kwisy na posterunku IMGW w Łozach (okres 1971-1983).

Parametr	Bóbr w Szprotawie	Bóbr w Żaganiu	Kwisa w Łozach
powierzchnia zlewni [km^2]	2878,0	4254,3	902,6
kilometr biegu rzeki przepływ średni roczny w wieloleciu [m^3/s]	97,0	74,5	13,0
przepływ maksymalny [m^3/s]	28,7	41,3	11,5
przepływ minimalny [m^3/s]	708	820	378
średnie roczne maksimum przepływu [m^3/s]	6,70	7,35	0,91
średnie miesięczne maksimum przepływu [m^3/s]	185	243	120

Parametr	Bóbr w Szprotawie	Bóbr w Żaganiu	Kwisa w Łozach
średnie roczne minimum przepływu [m^3/s]	52,2	74,1	25,7
średnie miesięczne minimum przepływu [m^3/s]	10,1	14,7	4,20
średnia roczna warstwa odpływu [mm]	16,4	25,8	6,96
moduł odpływu [$dm^3s^{-1}km^2$]	315,5	306,4	404,3
maksymalny średniodobowy odpływ jednostkowy [$dm3s^{-1}km^2$]	10,0	9,7	12,8
minimalny średniodobowy odpływ jednostkowy [$dm3s^{-1}km^2$]	246	193	419
średni roczny odpływ [m^3]	2,33	1,73	1,01
udział odpływu półrocza zimowego w odpływie rocznym [%]	908 079 286	1 303 663 605	364 916 780
część odpływu odprowadzana przez przepływy wyższe od średniego [%]	53,6	53,7	53,7
część odpływu odprowadzana przez przepływy wyższe od średniego miesięcznego maksimum [%]	61,7	60,0	57,5
część odpływu odprowadzana przez przepływy wyższe od średniego rocznego maksimum [%]	22,8	26,8	19,9
część odpływu odprowadzana przez przepływy niższe od średniego miesięcznego minimum [%]	3,57	3,62	4,93
część odpływu odprowadzana przez przepływy niższe od średniego rocznego minimum [%]	12,7	16,5	15,5
frekwencja średnich dobowych przepływów wyższych od średniej wieloletniej [%]	2,50	1,62	0,66
frekwencja średnich dobowych przepływów wyższych od średniego miesięcznego maksimum [%]	36,4	33,7	32,9
frekwencja średnich dobowych przepływów wyższych od średniego rocznego maksimum [%]	7,37	9,36	4,49

Parametr	Bóbr w Szprotawie	Bóbr w Żaganiu	Kwisa w Łozach
frekwencja średnich dobowych przepływów niższych od średniego miesięcznego minimum [%]	0,32	0,40	0,27
frekwencja średnich dobowych przepływów niższych od średniego rocznego minimum [%]	29,9	35,6	32,3
rzędna wezbrania stuletniego [m]	7,81	5,33	2,06
rzędna wezbrania stuletniego [m n.p.m.]	120,7	99,4	123,9
rzędna maksimum wezbrania powodzi 1997 r.	120,28	98,93	122,34
rzędna maksimum sprzed 1997 r.	121,81 (31.07.1897)	99,87 (31.07.1897)	124,16 (21.07.1981)
prawdopodobieństwo maksimum wezbrania powodzi 1997 r. [%]	nie ustalone	3	15

W reżimie odpływu akcentowane są m.in.: wysokie amplitudy ekstremów przepływu, wysokie moduły odpływu, wysoka warstwa odpływu, duży udział wezbrań w formowaniu odpływu - pomimo ich niskiej frekwencji (mierzonej czasem trwania), oraz wysoka frekwencja przepływów niżówkowych. Charakterystyki te wskazują na dominację typowo górskich cech retencji zlewniowej. Cechy te kształtowane są przez szybką wymianę zasobów w strefie aktywnej (głównie płytkie strefy podpowierzchniowe) oraz obniżone straty wody na parowanie w warunkach dominacji retencji krótkookresowej. W stosunku do charakterystyki reżimowej górnych odcinków tych rzek obserwuje się wyraźne złagodzenie dynamiki odpływu, co spowodowane jest częściowo przez sztuczną retencję zbiornikową, jak też oddziaływaniem charakterystyk hydrologicznych niżowych fragmentów zlewni gdzie zasilanie opadowe jest znacznie mniejsze, straty na parowanie są wyższe, a udział retencji krótkookresowej wyraźnie się zmniejsza.

Znaczenie przedstawionych w tabeli 1 charakterystyk reżimowych odpływu Bobru i Kwisy ma duże znaczenie dla gospodarki wodno-ściekowej i ochrony przeciwpowodziowej, a stąd w ogólności dla zagospodarowania przestrzennego. Dla gospodarki wodno-ściekowej istotnym jest podwyższona frekwencja przepływów niżówkowych, kiedy w rzece kształtowane są niekorzystne warunki rozcieńczania ścieków - zwłaszcza niedostatecznie oczyszczonych lub wręcz surowych. W warunkach niemożności lepszego regulowania odpływu przez istniejącą retencję zbiornikową zmuszać to powinno do szczególnej dbałości o jakość zrzucanych ścieków. Sytuację poprawiać może także okresowe retencjonowanie ścieków - co

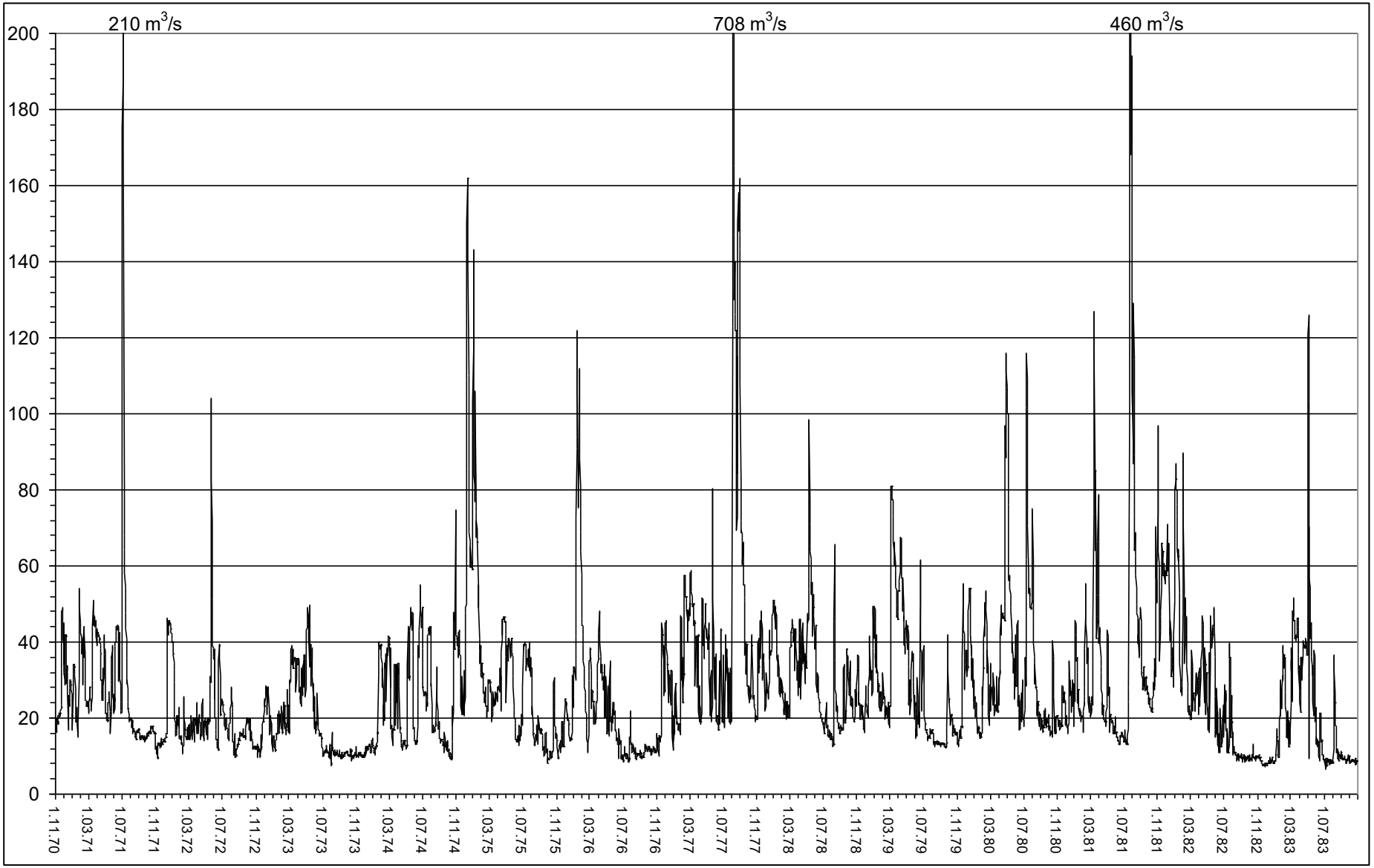
wydaje się jednak mało realne w odniesieniu do ich podstawowego wolumenu.

Ochrona przeciwpowodziowa analizowanych odcinków rzek realizowana jest w znacznej mierze poza obszarami gminy - poprzez wykorzystanie rezerw powodziowych zbiorników retencyjnych na Bobrze i Kwisie. Wezbrania na tych rzekach są bowiem generowane głównie w ich górskich odcinkach, w obszarach odległych od omawianego. Wykorzystanie retencji zbiornikowej powoduje spłaszczenie fal wezbrań wysokich oraz pewne wydłużenie czasu ich trwania. Część retencjonowanych zasobów wodnych jest ponadto upuszczana w okresach niżówkowych, co częściowo poprawia charakterystyki reżimowe.

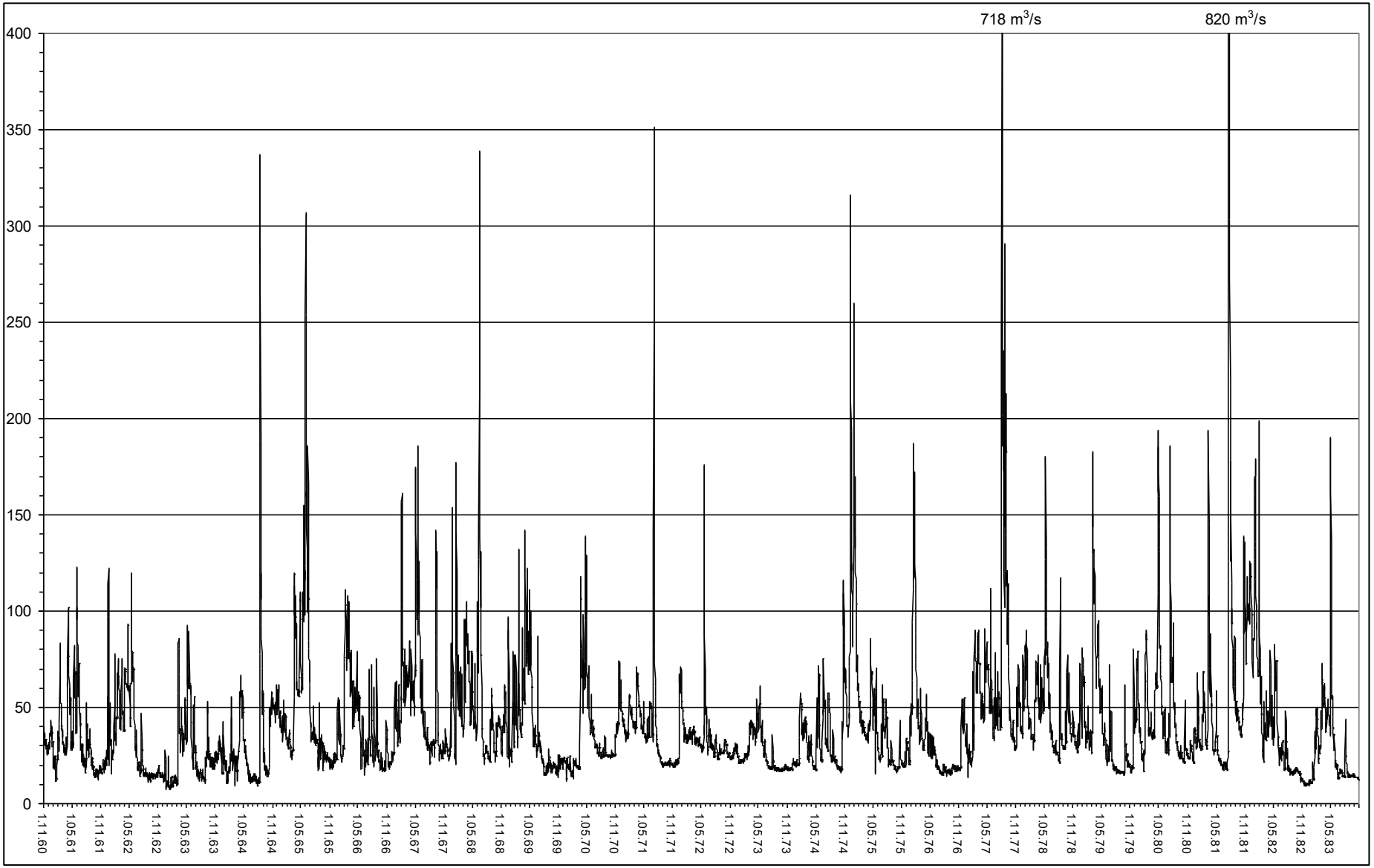
Uwzględniając obliczoną dla wodowskazu w Szprotawie rzędną wezbrania stuletniego oraz spadek hydrauliczny Bobru na analizowanym odcinku, przewidywać należy, że zalaniu ulegną tereny teras nadrzecznych (dno doliny). Ponad tą strefą ciągnie się kilkumetrowej wysokości krawędź, której zalew stuletni przekroczyć nie powinien - zaś dopiero ponad tą krawędzią ulokowana jest istniejąca zwarta zabudowa Małomic i Żelisławia. W samych jednak Małomicach część zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie przejścia mostowego przez Bóbr, znaleźć się może w zasięgu wezbrania. Nisko położone tereny nadbobrzańskie powinny być zatem z zabudowy wyłączone, jak również nie powinny być tam lokalizowane elementy infrastrukturalne wrażliwe na zalanie wodą. Jednocześnie nie jest wskazaną rozbudowa obwałowań w obrębie dna doliny, ponieważ ograniczą one przekrój czynnie przewodzący wezbrania - co doprowadzi do wzrostu ich rzędnej oraz przyspieszenia przepływu (wzrost zagrożenia erozyjnego), a także przyspieszenia przemieszczania się spiętrzonej fali wezbraniowej w dół rzeki (wzrost zagrożenia w niższych odcinkach rzeki).

Dotychczas rozbudowywane systemy obwałowań rzek dolnośląskich są w większości dziedzictwem przeszłości. Miały one za zadanie chronić nie tylko zabudowę i infrastrukturę terenów zasiedlonych, ale także rolniczo użytkowane tereny nadrzeczne. Aktualnie, intensywne rolnicze użytkowanie terenów nadrzecznych (zalewowych) oraz ich ochrona przed zalewem są pozbawione ekonomicznego sensu. Tereny zalewowe pełnią naturalną funkcję zwiększania retencji zlewniowej w okresie wezbrań wysokich. Zagospodarowywanie tych terenów i obrona ich przed zalewem funkcję taką likwidują - co jest jedną z ważnych przyczyn znacznego wzrostu wysokości wezbrań.

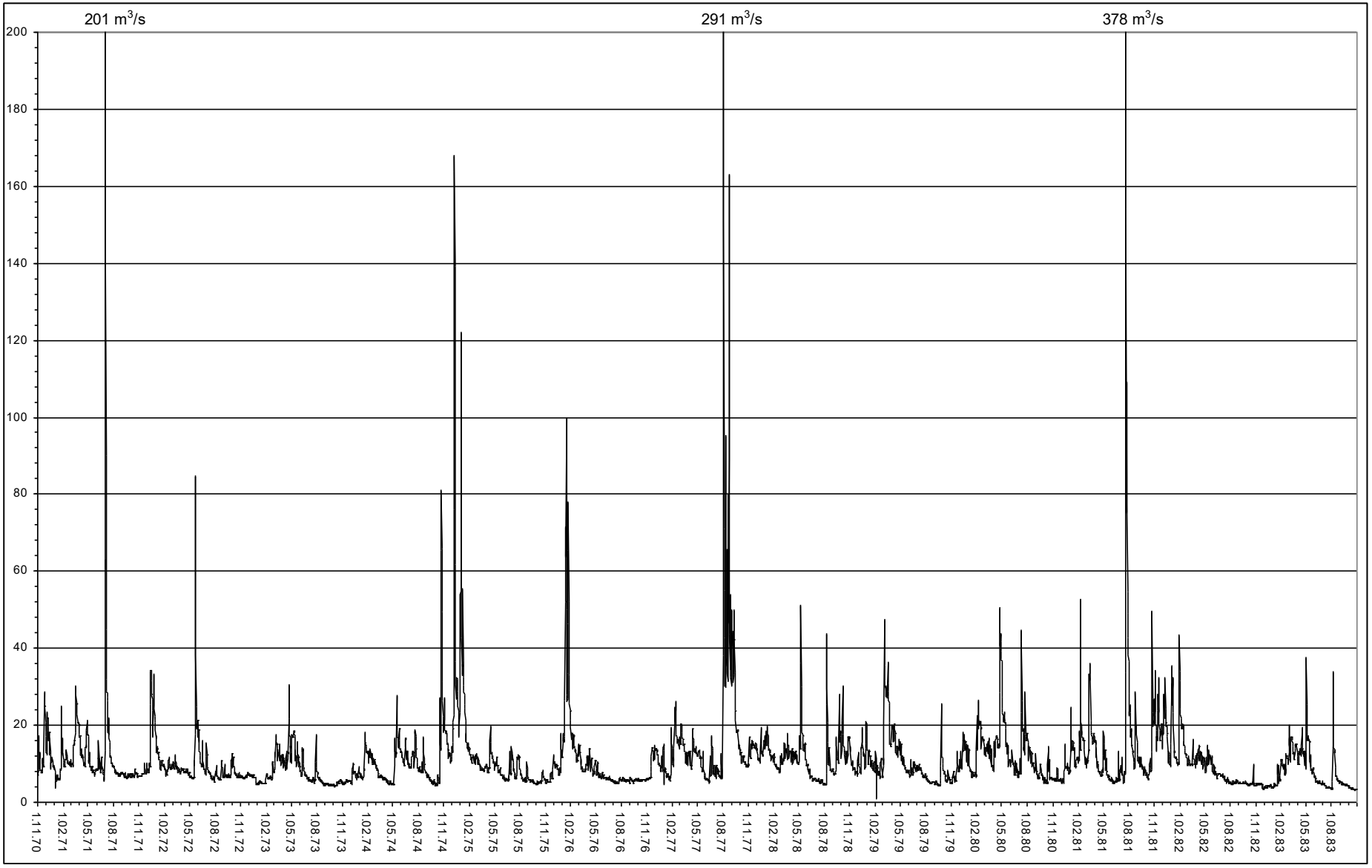
Rys. 2. Hydrogram przepływów Bobru (w m^3/s) na posterunku obserwacyjnym IMGW w Szprotawie (1.11.1970-1.11.1983).



Rys. 3. Hydrogram przepływów Bobru (w m^3/s) na posterunku obserwacyjnym IMGW w Żaganiu (1.11.1960-1.11.1983).



Rys. 4. Hydrogram przepływów Kwisy (w m^3/s) na posterunku obserwacyjnym IMGW w Łozach (1.11.1970-1.11.1983).



5.1.7. Gleby i ich przydatność rolnicza.

Wśród gleb rolniczych terenu gminy zaznacza się znaczna przewaga brunatnych właściwych. W okolicach Śliwnika występują ponadto większe powierzchnie zajmowane przez czarne ziemie, a w okolicach Lubiechowa - także torfów niskich. Poza wspomnianymi glebami torfowymi (grunty organiczne), gleby wykształcone są na podłożu piasków gliniastych.

Pod względem bonitacyjnym w północnej części gminy zaznacza się wśród gleb rolniczych znaczna przewaga klas III i IV (gleby chronione). W części leżącej na południe od doliny Bobru udział gleb rolniczych o wysokich klasach bonitacyjnych (głównie IV) jest wyraźnie mniejszy - nadal jednak znaczny. Zwarte ich powierzchnie występują na południe i wschód od Małomic, na południowy wschód i na zachód od Lubiechowa oraz wokół Żelisławia - gdzie znaczna ich część leży w dolinie Bobru i dolinie Kwisy. Rozczłonkowane powierzchnie gruntów rolnych o przewadze IV klasy bonitacyjnej otaczają także wieś Śliwnik. Gleby o niskiej przydatności dla rolnictwa są na obszarze miasta i gminy w zdecydowanej większości zalesione.

Wśród kompleksów rolniczej przydatności gleb zaznacza się przewaga żytniego słabego w północnej części gminy, natomiast w części leżącej na południe od doliny Bobru występuje kompleks zbożowo-pastewny słaby (na obszarze występowania czarnych ziem w okolicach Śliwnika po okolice Lubiechowa), kompleks użytków zielonych słabych (na gruntach organicznych w okolicach Lubiechowa) oraz kompleks żytni słaby (na glebach brunatnych w obszarze na południe od Małomic).

W waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej warunki agroekologiczne gminy ocenione zostały w przedziale 60-70 punktów bonitacyjnych. Jest to wynik w przybliżeniu odpowiadający warunkom średnim dla całego kraju (średnia dla Polski 66,6 pkt.).

Wyniki ogólnego rozpoznania geochemicznego wskazują, że na terenie gminy występują w glebach podwyższone zawartości licznych metali w tym także toksycznych. Strefa najsilniejszego skażenia gleb pokrywa się z dnem doliny Bobru i może być wiązana z przenoszeniem tych elementów przez wody wezbraniowe Bobru. Poza dnem doliny Bobru zawartości tych elementów maleją do wielkości całkowicie nieistotnych (zwłaszcza w obrębie zwartych kompleksów leśnych). W szczególności wysokimi są zawartości miedzi w glebach doliny Bobru, osiągające 40-80 ppm (ppm=mg/kg). Dla gleb placów i miejsc zabaw dzieci za stężenie graniczne miedzi uważa się 50 ppm, natomiast za toksyczne - co najmniej 250 ppm. Na terenie samych Małomic wyraźnie podwyższone są także zawartości arsenu, osiągające 10-20 ppm. Osiągają one tam górną granicę wartości tolerowalnych dla gleb rolniczych oraz placów i miejsc zabaw dzieci (do 20 ppm). Za stężenia toksyczne uznawane są osiągające co najmniej 50 ppm. Silnie podwyższone zawartości cynku (100-200 ppm) nie osiągają jednak górnej granicy tolerowalności (do 300 ppm).

Gleby terenu gminy są silnie zakwaszone. W części północnej (po dolinę Bobru)

zakwaszenie obejmuje powyżej 60% gleb. W części południowej ocenia się, że 60-80% gleb jest zakwaszonych. Należy podkreślić, że zakwaszenie gleb jest przyczyną mobilizacji metali toksycznych w glebach, powodując ich migrację w głąb profilu - do wód gruntowych.

Pod względem radiometrycznym podłoże gminy jest całkowicie bezpieczne. Wielkość dawki promieniowania gamma wynosi w południowej części terenu poniżej 20 nGy/h, a w części północnej i w dolinie Bobru 20-30 nGy/h. Są to dawki niższe niż średnia krajowa (30,9 nGy/h). Skażenie radioaktywnymi izotopami cezu ($^{137}Cs+^{134}Cs$) w wyniku katastrofy elektrowni jądrowej w Czarnobylu jest śladowe i wynosi 3-8 kBq/m^2. Strefy anomalnie skażone osiągają w naszym kraju nawet do 96 kBq/m^2 (rejon Nysy).

Gleby terenu miasta i gminy są w zwiększonym stopniu podatne na erozję lub degradację naturogeniczną i uprawową. Zagrożeniem dla tych gleb jest spływ powierzchniowy oraz procesy eoliczne (erozja i akumulacja dokonywana przez wiatr). Liczne tereny wydmowe występujące na omawianym obszarze są śladem tych procesów, mających miejsce w przeszłości. Jedyną skuteczną ochronę przed postępami degradacji eolicznej gleb lekkich (piaskowych) stanowi las.

5.2. Biotyczne elementy środowiska.

Lasy stanowią 45% powierzchni miasta i gminy, zajmując 3605 ha. Szata roślinna jest zróżnicowana: od boru suchego do wilgotnego, a w dolinach - olsy. Wśród borów występują: bory mieszane świeże *Pino-Quercetum*, bory świeże *Leucobryo-Pinetum*, bory suche *Cladonio-Pinetum* oraz bory wilgotne *Molinio-Pinetum* i bory mieszane wilgotne *Querco-Piceetum*. W drzewostanach zaznacza się przewaga sosny oraz dębu. W formie domieszki gatunkowej występują ponadto buk oraz świerk.

W borach wilgotnych domieszkę tworzą brzozy omszone *Betula pubescens*, w runie dominuje trzęślica modra *Molinia coerulea*, obecny jest także płonnik zwyczajny *Polytrichum commune.* W borach świeżych warstwa krzewów jest słabo rozwinięta i składa się z podrostu sosny i brzozy. W runie występują dwa gatunki borówek: czarna *Vaccinium myrtillus* i brusznica *Vaccinium vitis-idaea*, a ponadto wrzos zwyczajny *Calluna vulgaris,* orlica pospolita *Pteridium aquilinum* i śmiałek pogięty *Deschampsia flexuosa*. W borach świeżych atrakcją florystyczną jest wężymord niski *Scorzonera humilis*. W borach wilgotnych spotyka się czasem fragmenty torfowisk przejściowych, na których bonitacja sosny jest niższa niż w borach świeżych i wilgotnych. Notuje się na nich liczne występowanie borówki bagiennej *Vaccinium uliginosum*, a bardzo rzadko - modrzewnicę zwyczajną *Andromeda polifolia* i będące pod częściową ochroną bagno zwyczajne *Ledum palustre*.

Najbardziej wartościowe elementy biosfery podlegają ochronie obszarowej w formie użytku ekologicznego. Użytek ekologiczny „Żurawie bagno” jest siedliskiem

roślin terenów podmokłych, miejscem lęgów i bytowania ptactwa oraz łowiskiem orła bielika. Użytek ekologiczny „Łabędzie stawy” obejmuje przestrzeń otwartą w zwartym kompleksie leśnym, z roślinnością wysoką wód stojących. Jest to miejsce lęgów i bytowania żurawia, łabędzia niemego i innego ptactwa wodnego, a jednocześnie łowisko orła bielika. Użytek ekologiczny „Sowie bagno" jest typowym bagnem nadbobrzańskim, z bogatą roślinnością terenów podmokłych.

Za szczególnie ważne dla systemu powiązań przyrodniczych, a jednocześnie wrażliwe na oddziaływanie człowieka, uznać trzeba lasy na siedliskach podmokłych oraz położone wzdłuż cieków lub wokół zbiorników wodnych. Lasy takie zostały uznane za wodochronne, a na ich obszarze wprowadzone zostały szczególne zasady prowadzenia gospodarki leśnej - zwłaszcza ograniczenie pozysku drewna.

Dna dolin większych rzek, a zwłaszcza Bobru, pełnią funkcję naturalnych korytarzy ekologicznych. Wzdłuż nich dokonywana jest wymiana gatunków fauny i flory. Ciągłość tych korytarzy nie powinna być przerywana przez intensywne zainwestowanie.

5.3. Stan środowiska i źródła zagrożeń.

5.3.1. Zanieczyszczenie środowiska i jego źródła.

Na obszarze gminy nie są wykonywane pomiary monitoringowe stanu środowiska. Informacje o stanie zdrowotnym lasów wskazują iż na terenach tych nastąpił w okresie od 1995 do 1999 r. wzrost defoliacji drzewostanów o około 10%.

Dla środowiska atmosferycznego główne zagrożenie stanowi na terenie miasta i gminy emisja niska zanieczyszczeń. Jednak ze względu na niewielką gęstość zaludnienia, zagrożenie tego rodzaju ogranicza się do relatywnie niewielkich enklaw. Emisja taka może jednak powodować okresowo wyraźne pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego na terenach zasiedlonych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W szczególnych sytuacjach pogodowych (cisze atmosferyczne) dochodzić może do ekspansji zanieczyszczeń z terenów zasiedlonych wzdłuż obniżeń dolinnych, na ogół zgodnie ze spadkiem terenu. Zagrożenie emisją niską przyjmuje istotne rozmiary w okresie sezonu grzewczego. Jest ono zwiększane przez wysoką frekwencję dni mgielnych (słabe przewietrzanie terenu), odnotowywaną na tym obszarze w okresie od września do marca. W okresie letnim zwiększa się na ogół emisja do atmosfery rakotwórczych WWA, powstałych w wyniku niepełnego spalania substancji organicznych przy wypalaniu traw i ściernisk. W okresie jesiennym efekty te wzmacniane są przez zwyczajowe spalanie w ogniskach odpadów organicznych (liście, gałęzie) na terenie miejskich ogródków działkowych i na terenach wiejskich.

Zagrożeniem dla stanu sanitarnego atmosfery są emisje zanieczyszczeń komunikacyjnych, dokonywane wzdłuż szlaków drogowych i kolejowych oraz w obrębie terenów zabudowanych. Najsilniej obciążoną ruchem komunikacyjnym trasą

jest na terenie gminy droga krajowa nr 12, łącząca wschodnią i zachodnią granicę kraju, przez m.in. Szprotawę, Janowice (teren gminy) i Żagań. Przez teren gminy przebiegają także dwie linie kolejowe: Legnica - Żagań i Głogów - Żagań. Wymienione szlaki są liniowymi emitorami hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych powietrza.

W ostatnich latach rozpowszechnił się na terenie naszego kraju zwyczaj spalania odpadów w paleniskach gospodarstw domowych. Wśród spalanych odpadów są tworzywa sztuczne, tkaniny zawierające tworzywa sztuczne, a niekiedy także opony samochodowe. W przypadku przedsiębiorstw zajmujących się zbytem odzieży używanej, spalanie bywa sposobem pozbycia się nie sprzedanych zapasów magazynowych. I w tym przypadku uwalniane są do atmosfery niezmiernie toksyczne (w tym rakotwórcze) produkty niskotemperaturowego spalania.

Cały obszar gminy znajduje się w zasięgu oddziaływania napływowych zanieczyszczeń atmosfery, których źródła znajdują się niekiedy w znacznych odległościach. Do źródeł takich należą zakłady kompleksu paliwowo-energetycznego (elektrownie opalane węglem brunatnym w rejonie tzw. „Czarnego Trójkąta" oraz elektrownie cieplne na terenie Niemiec) oraz górnictwa i hutnictwa metali (głównie zakłady LGOM-u, a w pewnym stopniu także zakłady branży metalowej położone w bliższym sąsiedztwie terenów gminy).

Głównym źródłem zagrożenia dla stanu środowiska wodnego jest nieuregulowana gospodarka ściekowa. Na terenie gminy i miasta nie ma komunalnej oczyszczalni ścieków, a istnieje jedynie zakładowa - na terenie POLMETAL SA, wykorzystywana tylko dla potrzeb zakładu. Ścieki z terenu miasta Małomice odprowadzane są kolektorami kanalizacyjnymi bezpośrednio do Bobru. Pozostałe ścieki z terenu miasta wywożone są na wylewisko zlokalizowane na północny zachód od zabudowy miejskiej. W istniejącej sytuacji zanieczyszczaniu ściekami ulega rzeka Bóbr oraz wody podziemne w strefie zasięgu infiltracji zanieczyszczeń ze wspomnianego wylewiska.

Należy podkreślić, że Bóbr i Kwisa przyjmują znaczne zrzuty ścieków (w tym surowych lub niedostatecznie oczyszczonych) głównie na terenie województwa dolnośląskiego. Obie rzeki opuszczają województwo dolnośląskie mając wody pozanormatywnie zanieczyszczone. Bezpośrednio powyżej terenu miasta i gminy uchodzi do Bobru rzeka Szprotawa, będąca także pozanormatywnie zanieczyszczona.

Gospodarka ściekowa nie jest także uregulowana na terenach wiejskich. Stwarza to zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych oraz podziemnych. Przyjęty system wywożenia ścieków beczkowozami na wylewisko nie może być uznany za optymalne rozwiązanie.

Część miejscowości terenu gminy jest zwodociągowana, a część jest planowana do zwodociągowania w przyszłości. Konsekwencją tego jest na ogół wyłączanie z użytkowania gospodarczych ujęć wody (na ogół studnie kopane). Na podstawie

licznych obserwacji dokonanych na obszarze naszego kraju wynika, że wyłączane z użytkowania studnie kopane nie podlegają prawidłowej likwidacji lub zabezpieczeniu przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód gruntowych. Są one bardzo często zasypywane odpadami stałymi lub gruntem zanieczyszczonym takimi odpadami, a na terenach wiejskich gruntem zanieczyszczonym także fekaliami zwierzęcymi. W skrajnych przypadkach służby ochrony środowiska lub badający środowisko wodne stwierdzają wykonywanie przyłączy sanitarnych do wyłączonych z normalnego użytkowania studni kopanych. W formie typowej (zapewne z wyłączeniem opisanych skrajności) zjawiska te zachodzą prawdopodobnie także na obszarze miasta i gminy. Przewidywać należy nasilanie się tego rodzaju zjawisk w miarę postępów wodociągowania osiedli oraz w miarę zastępowania gospodarczych studni kopanych indywidualnymi ujęciami wierconymi. Podkreślić należy, iż opisywane zjawiska są jedną z ważnych przyczyn pogarszania się stanu sanitarnego płytkich wód gruntowych, w tym także gospodarczo użytkowanych.

Duże zagrożenie dla środowiska wód gruntowych stanowić może zły stan sanitarny powierzchni terenu. W szczególności dotyczy to powierzchni nie utwardzonych i przepuszczalnych, nie objętych oddziaływaniem systemów kanalizacji deszczowej. Na terenach wiejskich na ogół dochodzi w obrębie posesji do infiltracji wód zanieczyszczonych fekaliami zwierzęcymi, środkami ochrony roślin, substancjami ropopochodnymi oraz środkami agrochemicznymi i chemii gospodarczej. Na terenach miejskich z reguły obserwuje się w naszym kraju zwiększoną dbałość o utrzymanie prawidłowego stanu sanitarnego, choć spotyka się liczne przykłady negatywne.

Rozpowszechniony na terenach wiejskich zwyczaj wypalania traw i ściernisk jest przyczyną przenikania do płytkich wód podziemnych znacznych ilości rakotwórczych wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (WWA) i całej gamy innych związków kancerogennych, teratogennych lub w ogólności toksycznych. Badania tych oddziaływań są na terenie naszego kraju prowadzone niezmiernie rzadko i w ograniczonym zakresie. Identyfikacja tego rodzaju zagrożeń oparta jest zatem głównie na bardzo licznych i precyzyjnych wynikach badań w krajach zachodnich.

Gleby terenu gminy należą do silnie zakwaszonych, ze względu na dominację podłoża cechującego się słabym uwalnianiem alkaliów, a przez to niskim potencjałem neutralizacji substancji zakwaszających. W glebach części terenów miasta i gminy odnotowuje się podwyższone zawartości wielu metali, z których najistotniejsze dla zagospodarowania stężenia osiąga miedź. W ogólności stwierdza się gorszy stan zanieczyszczenia gleb w rejonie miasta Małomice oraz w osi doliny Bobru. Zanieczyszczenia gleb nie osiągają jednak stanu krytycznego, określanego pojawieniem się toksycznych stężeń zanieczyszczeń. Niewątpliwie najlepszy stan wykazują pod tym względem gleby terenów leśnych południowo-wschodniej części gminy. Rolnicze tereny północnej części gminy wykazują wyraźnie antropopresyjne

pogorszenie stanu zanieczyszczenia gleb (podwyższone zawartości elementów uznawanych za toksyczne - jednak utrzymujące się w granicach tolerowalności).

Wśród źródeł zanieczyszczenia środowiska glebowego wskazać należy na najważniejsze:

- wylewy zanieczyszczonych wód rzecznych, głównie Bobru i Kwisy

Zanieczyszczenia przenoszone tą drogą ograniczają się do środowisk nadrzecznych terenów zalewowych. Istniejący stan jest efektem wieloletniego utrzymywania się złego stanu jakościowego wód rzecznych. W okresie wysokich wezbrań w wodach cieków pojawiają się nie tylko zanieczyszczenia dostarczane przez gospodarkę ściekową, ale także spłukiwane z powierzchni terenu zlewniowego. Wśród zanieczyszczeń wód wezbraniowych szczególną pozycję stanowią zawiesiny obciążone słabo rozpuszczalnymi metalami ciężkimi. Podlegają one depozycji w obrębie dna doliny podczas wylewów wezbraniowych. Osady dna doliny rejestrują w swym składzie nie tyle aktualny stan zanieczyszczenia wód rzecznych, ale jego historię z okresu co najmniej kilku dekad. W systemie dorzecza Bobru i Kwisy źródła zanieczyszczeń gleb terenów zalewowych są powiązane pośrednio także ze średniowiecznym i nowożytnym górnictwem i hutnictwem rud metali na terenach górskich i przedgórskich. Migracja tych metali wraz z przenoszonym przez cieki rumowiskiem odbywa się w sposób nieciągły. Zanieczyszczone osady, zdeponowane dawniej w wyższych odcinkach rzek, ulegają wielokrotnemu uruchamianiu podczas kolejnych wezbrań i wylewów. Jakość gleb terenów nadrzecznych jest zatem dobrym wskaźnikiem procesów przebiegających w dorzeczu w okresie setek lat. Odcinek Bobru przebiegający przez tereny miasta i gminy był w ciągu ostatnich dekad pod silną presją zanieczyszczeń metalami ciężkimi, emitowanych przez zakłady branży hutniczo-metalowej w obrębie dorzecza rzeki Szprotawy oraz zakładów chemicznych w Wizowie. Należy przypuszczać, że pewne symptomy zanieczyszczenia terenów nadrzecznych pojawić się mogą także wzdłuż doliny Iławki. Ma to związek ze stosowanymi w rolnictwie nawozami fosforowymi, które są ważnym źródłem metali ciężkich w środowisku.

- zabiegi agrochemiczne na terenach użytkowanych rolniczo

Jest to jedno z ważnych źródeł zanieczyszczenia gleb. Głównym źródłem metali ciężkich są w rolnictwie nawozy fosforowe. Wprowadzane do gleby metale podlegają mobilizacji w warunkach niskiego odczynu (zakwaszenie gleb), natomiast w warunkach neutralnych lub słabo zasadowych (wapnowanie gleb) podlegają w większości unieruchomieniu w górnych warstwach profilu glebowego. Mogą być pobierane następnie przez rośliny uprawne, wpływając negatywnie na jakość produkcji rolnej w tym także zwierzęcej, ze względu na powiązania w łańcuchu pokarmowym. Przewaga gleb lekkich na terenie gminy wyraźnie sprzyja mobilizacji metali ciężkich i ich pobieraniu przez rośliny uprawne ze względu na niską pojemność sorpcyjną. Należy podkreślić, że źródłem metali ciężkich w glebach są także nawozy naturalne lub ścieki utylizowane rolniczo. Istnieją ponadto naturalne źródła metali ciężkich w glebach, związane z charakterystyką

geochemiczną podłoża gleb. Ponieważ podłoże gleb stanowią na obszarze gminy osady rzeczne pobrane z obszaru sudeckiego oraz osady polodowcowe pobrane z obszaru Skandynawii, stan geochemiczny podłoża może ujawniać podwyższoną zawartość metali. Sudety oraz obszar skandynawski są bowiem terenami rozlicznych i poważnych anomalii geochemicznych.

- imisja zanieczyszczeń z atmosfery

Zanieczyszczenia docierają do gleb wraz z opadami atmosferycznymi (tzw. osad mokry) oraz deponowanymi pyłami (tzw. osad suchy). Źródła tych zanieczyszczeń mają charakter lokalny, regionalny oraz kontynentalny lub subkontynentalny (zanieczyszczenia transgraniczne). Pochodzenie ich jest bardzo zróżnicowane - od pyłów pochodzących ze spalania paliw i emisji przemysłowych, przez pyły pobierane z powierzchni terenu, po pyły powstające drogą kondensacji lub syntezy w zanieczyszczonej atmosferze. W skali lokalnej ważnym źródłem takich zanieczyszczeń jest spalanie paliw, a zwłaszcza węgli. W składzie popiołów węglowych zazwyczaj stwierdza się wysoką zawartość metali. Niekiedy jest ona tak znaczna, że prowadzi do rozwoju endemicznych zachorowań, niekiedy ciężkich. Należy podkreślić, że oddziaływania tego rodzaju są rzadko obiektem badań monitoringowych, a zbyt rzadko - naukowych. W kraju naszym etiologia wielu chorób związanych z negatywnym oddziaływaniem środowiska w ogóle nie jest badana. Nawet wśród specjalistów medycyny wiedza na ten temat jest na ogół zbyt słaba.

- oddziaływanie ogólnie pojętego zainwestowania

Na terenach objętych zainwestowaniem, zwłaszcza intensywnym, oddziaływania takie są rozliczne i rozpowszechnione. Związane są ze stosowaniem materiałów mających negatywne oddziaływanie na jakość środowiska glebowego. Do gleb przenikają z zainwestowania m.in. produkty korozji metali, odpryski powłok antykorozyjnych zawierające elementy toksyczne (np. ołowiowe farby podkładowe - tzw. minia), spłukiwane są związki miedzi i cynku z pokryć dachowych i elementów dekarskich, przenikają do gleb cząstki azbestu uwalniane z materiałów azbestocementowych (np. tzw. eternit) oraz przenikają zanieczyszczenia związane z prowadzoną w obrębie zainwestowania działalnością człowieka.

5.3.2. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska.

Najpowszechniej występującymi zagrożeniami o charakterze nadzwyczajnym (NZŚ) są związane z wypadkami komunikacyjnymi, a zwłaszcza pojazdów przewożących ładunki niebezpieczne dla środowiska. Charakter tych zagrożeń związany jest z rodzajem i ilością przewożonych substancji, a także ich własnościami określającymi ich podatność na migrację w poszczególnych podsystemach środowiskowych (gleba, powietrze, woda). Prawdopodobieństwo zaś wystąpienia NZŚ, aczkolwiek niemożliwe do określenia, jest wprost proporcjonalne do natężenia ruchu, a także ściśle zależne od warunków bezpieczeństwa ruchu i jego organizacji.

Najwyższe prawdopodobieństwo wystąpienia NZŚ powinno występować wzdłuż drogi krajowej nr 12. Zdarzenia typu NZŚ wystąpić mogą także w związku z ruchem kolejowym, a zwłaszcza składów towarowych. Najczęściej występującym w naszym kraju zagrożeniem transportowym typu NZŚ jest rozszczelnianie cystern z ładunkami płynnymi: paliwami, kwasami, ługami i innymi chemikaliami. Jednak najbardziej niebezpiecznymi i najtrudniejszymi do opanowania bywają wypadki z udziałem pojazdów transportujących toksyczne substancje gazowe lub łatwo ulatniające się. Związane jest to z szybkim rozprzestrzenianiem zanieczyszczenia w atmosferze oraz wielkimi trudnościami z jego zahamowaniem, a także neutralizacją substancji szkodliwej lub toksycznej.

Na obszarze miasta i gminy mogą ponadto wystąpić zewnętrzne zagrożenia o charakterze NZŚ. Związane jest to przede wszystkim z tranzytowym charakterem części rzek, a zwłaszcza Bobru i Kwisy. Na obszar gminy mogą wniknąć wraz z przepływającą wodą rzeczną zanieczyszczenia uwolnione do środowiska poza granicami gminy, niekiedy nawet w znacznej od nich odległości. Ze względu na bardzo ograniczoną szybkość przenoszenia zanieczyszczeń w wodach płynących, na ogół alarm jest wszczynany zanim zdążą one pokonać dużą odległość. Niemniej jednak, opanowanie NZŚ w środowisku wód płynących oraz eliminacja jego skutków są bardzo trudne i właściwie rzadko są całkowicie skuteczne. Na ogół substancja zanieczyszczająca spływa w większości w dół rzeki. Niekiedy resztki jej przenikają na długo do osadów rzecznych, stanowiąc jeden ze skutków wystąpienia NZŚ. Podkreślić należy, iż nie zaliczamy do zdarzeń o charakterze NZŚ celowego zanieczyszczania środowiska (np. pozbycie się substancji szkodliwych środowiskowo przez ich zrzucenie do rzeki), gdyż działania takie są przestępstwem lub wykroczeniem i nie mają charakteru losowego.

Najpoważniejszym, ale jednocześnie chyba najmniej prawdopodobnym zagrożeniem typu NZŚ jest dla terenów miasta i gminy katastrofalny wylew z jednego z dużych zbiorników retencyjnych w systemach hydrograficznych Bobru i Kwisy. Najbliższy taki zbiornik na Bobrze znajduje się w Pilchowicach, a więc w dużej odległości od terenów gminy. Niemniej jednak fala powstała w wyniku katastrofy tego zbiornika byłaby bardzo groźna dla mieszkańców miasta i gminy oraz istniejącego zainwestowania. Najbliższy, duży zbiornik retencyjny na Kwisie jest zlokalizowany bezpośrednio powyżej Leśnej. Także i w tym przypadku zagrożenie byłoby poważne, gdyż przy ujściu Kwisy musiałaby powstać na Bobrze fala cofkowa, zagrażająca w pierwszym rzędzie wsi Żelisław, a następnie Małomicom i Bobrzanom. Ustalenie potencjalnych skutków katastrofy jednego ze zbiorników wymaga przeprowadzenia specjalistycznych badań symulacyjnych. W badaniach takich powinna być nawet wzięta pod uwagę możliwość jednoczesnej katastrofy dwóch zbiorników na Bobrze lub Kwisie. Może się bowiem teoretycznie zdarzyć, iż katastrofa wyżej położonego zbiornika spowoduje katastrofę zbiornika położonego niżej, a powstała fala skumuluje

w sobie uwolnioną retencję znacznie większych rozmiarów. Podkreślić należy, że na terenie Polski nie wystąpiła dotychczas ani razu katastrofa dużego zbiornika retencyjnego. Znane są jednak dość liczne przykłady z terenu innych krajów.

Tereny gminy leżą w zasięgu pośredniego oddziaływania skutków potencjalnej katastrofy na jednym ze zbiorników odpadów poflotacyjnych, znajdujących się w systemie hydrograficznym Bobru. Wszystkie są aktualnie wyłączone z użytkowania. Największym z nich jest zbiornik w Gilowie, położony w najdalszej części dorzecza Szprotawy. Zbiornik ten w pewnym stopniu wpływa aktualnie na pogorszenie cech jakościowych Szprotawy (filtracja wód ze zbiornika do wód podziemnych i cieków dorzecza Szprotawy), a za pośrednictwem tej rzeki - także Bobru. Drugim z nich jest zbiornik w Iwinach (dorzecze Bobrzycy, prawego dopływu Bobru). Zbiornik ten jest nawet przykładem realności opisywanych zagrożeń typu NZŚ. Jego zapora czołowa uległa katastrofalnemu przerwaniu w dniu 13 grudnia 1967 r., a powstała fala zanieczyszczonych wód nadosadowych oraz szlamu poflotacyjnego przemieściła się (powodując śmierć 14 osób) wzdłuż Bobrzycy do Bobru i dalej, aż do jego ujścia. Była to najpoważniejsza w skutkach katastrofa obiektu hydrotechnicznego w Polsce w okresie powojennym. Nie jest wykluczonym, iż rejestrowane wysokie zawartości miedzi i podwyższone zawartości innych metali w glebach terenów nadbobrzańskich mają związek z tą właśnie katastrofą. W dorzeczu Bobrzycy jest jeszcze jeden zbiornik Wartowice (na południe od Warty Bolesławieckiej), podobny wielkością do opisanego z Iwin. Należy podkreślić, że jakakolwiek katastrofa omawianych zbiorników osadów poflotacyjnych nie powinna być groźna dla terenów gminy w sensie hydrologicznym (czyli groźby katastrofalnego zalewu terenów miasta i gminy) a w sensie skutków środowiskowych (przemieszczanie się fali zanieczyszczeń, pozostawiającej długotrwałe i trudne do eliminacji skutki w środowisku terenów nadrzecznych).

Ponadto, wskazać należy na możliwość przemieszczenia zanieczyszczeń na obszar gminy wraz z wodami rzek płynących spoza jej granic, a będących skutkiem katastrofy lub awarii na obszarze ich zlewni (poza wymienionymi wyżej osadnikami odpadów poflotacyjnych).

5.4. Stan prawny w zakresie środowiska.

Na terenie gminy objęto ochroną obszarową w formie użytku ekologicznego następujące obszary w Nadleśnictwie Szprotawa (rozporządzenie nr 2 Wojewody Zielonogórskiego, Dz.Urz. Województwa Zielonogórskiego nr 1 z dnia 29.01.1997 r.):

- użytek ekologiczny „Sowie Bagno", w obrębie leśnym i leśnictwie Małomice, oddziały 234y, 235n, 254d, 255b; powierzchnia 6,49 ha, numer rejestru 26
- użytek ekologiczny „Żurawie Bagno", w obrębie leśnym Szprotawa, leśnictwo Śliwnik, oddziały 206g, 223b, 222i,j; powierzchnia użytku 18,25 ha; numer rejestru 27
- użytek ekologiczny „Łabędzie Stawy", w obrębie leśnym Szprotawa, leśnictwo Bobrowice; oddziały 236d, 251b; powierzchnia użytku 20,40 ha; numer rejestru 28.

W opracowaniu pt.: „Wytypowanie dolin rzecznych do objęcia ich ochroną jako krajowych korytarzy ekologicznych". IOŚ Warszawa - Wrocław, 2000 r. (opracowanie wykonane dla potrzeb Ministerstwa Środowiska), cała dolina Bobru wytypowana została - jako korytarz ekologiczny rangi krajowej - do objęcia ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu.

Na podstawie zarządzenia nr 139 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1.10.1997 r. na powierzchni 1900,86 ha lasy terenu miasta i gminy uznane zostały za ochronne. Następujące powierzchnie leśne terenu miasta i gminy objęte zostały poszczególnymi kategoriami ochronności w obrębie leśnym Małomice Nadleśnictwa Szprotawa:

- lasy wodochronne w oddziałach 60-62, 66, 70-75, 130, 143, 144, 169, 182, 183, 186, 187, 233-243, 249, 250, 254, 255, 258, 261-263, 277, 285, 293, 294, 296, 297, 300.
- lasy wodochronne położone w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców w oddziałach 256, 257 i 259
- lasy położone w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców w oddziałach 259, 264, 265, 288.

Następujące powierzchnie leśne terenu miasta i gminy objęte zostały poszczególnymi kategoriami ochronności w obrębie leśnym Szprotawa Nadleśnictwa Szprotawa:

- lasy wodochronne w oddziałach 182, 183, 184, 187-196, 198-213, 215, 218-226, 228, 229, 235-240, 243, 244, 250-253, 262-264, 269-272, 277
- lasy wodochronne znajdujące się na stałych powierzchniach badawczych w oddziałach 230-234, 245-249, 258-261
- lasy wodochronne stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej w oddziałach 202 i 203.

Na obszarze gminy wyznaczono strefy ochronne ujęć wody we wsi Chichy (decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze OS-gw-wp-6226/6/97/98 z dnia 12.01.1998 r.). Teren ochrony bezpośredniej obejmuje grunty wokół studni nr 2 o wymiarach 20 x 20 m i grunty wokół studni nr 3 o wymiarach 48 x 40 m. Strefy ochronne ustanowione zostały także dla ujęcia we wsi Śliwnik (decyzja Starostwa Powiatowego w Żaganiu ROŚ.II-so-M/1-6226/1/99 z dnia 24.09.1999 r.). Strefa ochrony bezpośredniej obejmuje pas szerokości 10 m wokół otworów studni, strefa wewnętrzna ochrony pośredniej dla studni nr 1 obejmuje dodatkowy pas szerokości 3 m, a dla studni kopanej - szeroki na 18 m. Wyznaczona strefa zewnętrzna ochrony pośredniej obejmuje obszar o promieniu 5479 m wokół ujęcia.

Znaczna część gruntów rolniczych terenu miasta i gminy ma status gleb chronionych - ze względu na ich klasę bonitacyjną oraz występowanie gleb

pochodzenia organicznego (na torfach). Gleby takie powinny być szczególnie rozważnie i oszczędnie rozdysponowywane na zagospodarowanie nierolnicze i nieleśne. W przypadkach nie dającego się uniknąć niszczenia gruntu rolniczego o wysokiej klasie bonitacyjnej przez wprowadzane zagospodarowanie, należy dążyć do zabezpieczenia warstwy humusowej celem jej dalszego wykorzystania np. przy rekultywacji gruntów zdegradowanych.

5.5. Uwarunkowania wynikające z walorów i stanu środowiska przyrodniczego.

1) Rzeźba i budowa geologiczna nie stwarzają szczególnych utrudnień dla rozwoju zainwestowania na większości obszaru miasta i gminy.

Utrudnienia pojawiają się w strefach występowania utworów o złych parametrach geologiczno-inżynierskich dla zabudowy. Są to strefy den dolinnych oraz obszary występowania gruntów organicznych lub organiczno-mineralnych, z reguły związane z podmokłościami. Niewielkie powierzchnie cechują się zwiększonymi spadkami (głównie krawędzie większych dolin). W strefach tych występować mogą pewne utrudnienia dla budowy infrastruktury liniowej, zwiększające koszty inwestycji.

2) Rzeźba terenu miasta i gminy została w niewielkim stopniu zmieniona przez człowieka, nosząc na znacznych obszarach cechy krajobrazu naturalnego. Silniejsze piętno kulturowe cech krajobrazu zaznacza się w strefach zasiedlonych i wylesionych - w ogólności w północnej i częściowo środkowej części gminy.

3) Wśród surowców naturalnych miasta i gminy dominują kruszywa naturalne (kopalina pospolita). Na południe od Małomic, na terenach leśnych, występują niezbyt rozległe złoża iłów ogniotrwałych (kopalina podstawowa). W głębszym podłożu napotyka się na słabo przebadane pokłady węgli brunatnych (kopalina podstawowa).

4) Pod względem budowy hydrogeologicznej obszar miasta i gminy dzieli się wyraźnie na dwie strefy: północną i południową. W strefie północnej (wraz z doliną Bobru) wodonośność podłoża jest zróżnicowana (10-30 m^3/h), m.in. ze względu na występowanie zaburzeń glacitektonicznych. Głównym użytkowym poziomem wodonośnym są utwory trzeciorzędu, z dobrą izolacją od powierzchni terenu. W części na południe od doliny Bobru wodonośność podłoża jest podwyższona (30-70 m^3/h), jednak zbiornik użytkowy nie jest izolowany od powierzchni terenu i tym samym narażony na przenikanie zanieczyszczeń od powierzchni terenu.

5) Obszary o największej wodonośności są - jak wynika z uwarunkowań wymienionych w pkt 4 - jednocześnie najbardziej wrażliwymi na przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych (brak izolacji pierwszego poziomu użytkowego).

6) Południowo-wschodnia część gminy leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 315). Zbiornik ten nie jest izolowany od wpływów z powierzchni terenu. Wymieniony fragment gminy jest jednym z obszarów jego infiltracyjnego zasilania.

Aktualne zagospodarowanie terenu leżącego w zasięgu zbiornika jest w całości leśne, z dużymi udziałem lasów wodochronnych. Stwarza to dobrą ochronę dla zasobów wód.

7) Na znacznych powierzchniach terenu gminy pierwszy poziom wód podziemnych (gruntowych) zalega płytko, kształtując liczne i niekiedy rozległe strefy podmokłe. Część podmokłości została zmeliorowana.

Na obszarach podmokłych warunki dla rozwoju zainwestowania są szczególnie niekorzystne. Rolniczo tereny podmokłe mogą być użytkowane - jednak często tylko w formie trwałych użytków zielonych. W preferowanych aktualnie w gospodarce przestrzennej zasadach zrównoważonego rozwoju, z głębszym uwzględnieniem elementów proekologicznych, tereny podmokłe są traktowane jako prezentujące podwyższoną wartość przyrodniczą. W wielu krajach przeprowadza się nawet ich restytucję w obszarach wcześniej zmeliorowanych. Wskazać należy, że w perspektywach długookresowych likwidacja terenów podmokłych prowadzi do destabilizacji wielu podsystemów przyrody nieożywionej i biosfery. Zagospodarowywanie takich obszarów jest szczególnie kosztowne, co zwykle podważa ekonomiczny sens przedsięwzięć. Na obszarach takich, nawet zmeliorowanych, występują ponadto z reguły gorsze warunki dla stałego bytowania ludności (klimatyczne i w ogólności zdrowotne). Redukcji powierzchni terenów podmokłych towarzyszy zwiększanie się liczby gatunków zwierząt i roślin zagrożonych całkowitym wymarciem.

8) Przez obszar gminy przepływają dwie duże rzeki: Bóbr oraz Kwisa. Sieć mniejszych cieków jest gęsta, zwłaszcza w dolinach obu tych rzek, z rozbudowaną strukturą melioracji otwartych.

9) Dna dolin głównych rzek podlegają okresowemu zalewaniu podczas wysokich wezbrań.

Doświadczenia wynikające z przebiegu powodzi okresu powojennego wskazują, że istniejąca przeciwpowodziowa retencja zbiornikowa jest w dorzeczu Bobru i Kwisy niewystarczająca. W szczególności ujawniło się to podczas powodzi w 1977 r., 1981 r., natomiast powódź lipcowa 1997 r. miała w dorzeczu dolnego Bobru i Kwisy przebieg spokojniejszy. Ze względu na konieczność zabezpieczenia odpowiednio dużej powierzchni przekroju czynnie przewodzącego wody wezbraniowe, nie należy wkraczać z intensywnym zainwestowaniem w obszar dna dolin Bobru i Kwisy. Rozbudowa infrastruktury w obrębie dna tych dolin powinna być realizowana w sposób nie kolidujący z ich funkcją przewodzenia wezbrań. W szczególności wykluczyć należy zabudowę kubaturową oraz ograniczać budowę nasypów pod elementy infrastruktury.

10) Pod wpływem wezbrań Bobru znajduje się także dolny odcinek Iławki.

Wezbrania Bobru powodują spiętrzenie wód Iławki i zalewanie odcinka dna jej doliny w okolicach wsi Bobrzany. Reżim hydrologiczny samej Iławki nie jest rozpoznany.

11) Klimat terenu miasta i gminy nie stwarza zbytnich utrudnień dla zagospodarowania.

Jest to jeden z najcieplejszych rejonów Polski południowo-zachodniej, bez ostrego deficytu opadów.

12) W obrębie den dolinnych występują negatywne uwarunkowania topoklimatyczne.

Są to strefy o wzmożonym zagrożeniu kumulacją zanieczyszczeń atmosfery, zwiększonej frekwencji mgieł wieczornych, nocnych i porannych oraz w ogólności zwiększonej wilgotności względnej powietrza.

13) Znaczna część gruntów rolniczych terenu miasta i gminy ma wysoką wartość bonitacyjną i jest chroniona.

Grunty takie powinny być przeznaczane na cele nierolnicze i nieleśne tylko w przypadkach koniecznych. Należy wówczas zabezpieczyć warstwę humusową gleby przed jej zniszczeniem, w celu dalszego wykorzystania (np. rekultywacja lub podnoszenie jakości słabszych gruntów rolniczych).

14) Gleby doliny Bobru wykazują podwyższone zawartości wielu szkodliwych elementów. Zawartości miedzi mogą przekraczać wielkość tolerowaną dla miejsc zabaw dzieci.

Obszar doliny Bobru znajduje się pod pośrednim oddziaływaniem górnictwa i przetwórstwa miedzi. Podczas wylewów wezbraniowych w glebach doliny Bobru deponowane są elementy toksyczne.

15) Lekkie gleby terenu miasta i gminy są w zwiększonym stopniu zagrożone degradacją.

Zagrożenie to związane jest z łatwym uruchamianiem cząstek gleby przez wodę płynącą oraz wiatr (negatywnie oddziaływa zarówno erozja, jak i akumulacja transportowanych cząstek gleby). Na obszarze gminy występują liczne tereny wydmowe - aktualnie w większości ustabilizowane i chronione przed degradacją przez las.

16) Obszar gminy jest w wysokim stopniu zalesiony (około 45% powierzchni).

17) Doliny głównych rzek - zwłaszcza Bobru i Kwisy - pełnią funkcję korytarzy

ekologicznych, które powinny być objęte ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu na mocy art. 26 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody, zwłaszcza korytarz doliny Bobru.

Wzdłuż nich dokonywana jest wymiana gatunków fauny i flory, umożliwiająca zachowanie bioróżnorodności, która stanowi jeden z ważnych warunków stabilności biosfery. Ciągłość tych korytarzy nie powinna być przerywana przez wprowadzanie intensywnego zainwestowania. Nie jest też wskazanym lokalizowanie w dnach dolin Bobru i Kwisy obiektów o potencjalnie wysokim szkodliwym oddziaływaniu na biosferę. Dolina Bobru została wytypowana - jako korytarz ekologiczny rangi krajowej - do objęcia ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu.

18) Na obszarze gminy dotychczas objęto ochroną obszarową - w formie użytku ekologicznego - następujące tereny w Nadleśnictwie Szprotawa (rozporządzenie nr 2 Wojewody Zielonogórskiego, Dz.Urz. Województwa Zielonogórskiego nr 1 z dnia 29.01.1997 r.):

a) użytek ekologiczny "Sowie Bagno", w obrębie leśnym i leśnictwie Małomice (oddziały 234y, 235n, 254d, 255b; powierzchnia 6,49 ha, numer rejestru 26)

b) użytek ekologiczny "Żurawie Bagno", w obrębie leśnym Szprotawa, leśnictwo Śliwnik (oddziały 206g, 223b, 222i,j; powierzchnia użytku 18,25 ha; numer rejestru 27)

c) użytek ekologiczny "Łabędzie Stawy", w obrębie leśnym Szprotawa, leśnictwo Bobrowice (oddziały 236d, 251b; powierzchnia użytku 20,40 ha; numer rejestru 28).

19) Lasy na obszarze miasta i gminy w większości pełnią funkcje ochronne, głównie wodochronne.

20) Na ograniczonych powierzchniach wokół ujęć komunalnych wody podziemnej we wsiach Chichy oraz Śliwnik wprowadzone zostały strefy ochronne tych ujęć.

21) Teren miasta i gminy znajduje się pod oddziaływaniem napływowych zanieczyszczeń powietrza:

a) z terenów lokalizacji uciążliwych środowiskowo obiektów energetyki cieplnej (pogranicze polsko-niemiecko-czeskie, teren Niemiec)

b) z obszarów wysokiej koncentracji przetwórstwa miedzi (LGOM)

22) Na terenach zasiedlonych miasta i gminy dominuje emisja niska zanieczyszczeń powietrza.

Emisja ta może powodować okresowe pojawianie się wysokich stężeń zanieczyszczeń w powietrzu (sezon grzewczy). Obniżeniu tej emisji może sprzyjać zastosowanie mniej szkodliwych dla

środowiska nośników energii, w miejsce paliw stałych (np. energia elektryczna, gaz, paliwa ciekłe), a także wprowadzenie niekonwencjonalnych systemów ogrzewania.

23) Główne szlaki komunikacyjne terenów miasta i gminy są liniowym emitorem komunikacyjnych zanieczyszczeń atmosfery (spaliny, kurz) oraz hałasu.

Do szlaków tych należy w szczególności droga krajowa nr 12 oraz linie kolejowe relacji: Legnica - Żagań i Głogów - Żagań.

24) Główne rzeki terenu miasta i gminy są najprawdopodobniej pozanormatywnie zanieczyszczone.

Na omawianym obszarze brak jest punktów monitoringu środowiska. Bóbr i Kwisa powyżej miasta i gminy są już pozanormatywnie zanieczyszczone. Należy przypuszczać, że ze względu na brak systemów kanalizacji sanitarnej w miejscowościach leżących w zlewni Iławki, silnie zanieczyszczona może być także i ta rzeka.

25) Wśród nadzwyczajnych zagrożeń środowiska terenów miasta i gminy wskazać należy:

a) wypadki komunikacyjne z udziałem pojazdów przewożących substancje szkodliwe dla środowiska

b) katastrofalne uwolnienie retencji z jednego lub większej liczby dużych zbiorników na Bobrze i Kwisie

c) katastrofalne uwolnienie substancji szkodliwych dla środowiska ze zbiorników (osadników) retencjonujących odpady poflotacyjne - zbiornik "Gilów", zbiornik "Iwiny" oraz zbiornik "Wartowice"

d) zanieczyszczenie wód cieków wpływających na obszar miasta i gminy wskutek katastrofy w jednym z obiektów na terenie zlewni.

Rozdział 6. ŚRODOWISKO KULTUROWE.

6.1. Rys historyczny miasta i gminy.

Teren gminy Małomice stanowi część Ziemi Szprotawskiej, historycznie związanej z księstwem głogowskim. Wszystkie wsie wywodzą się z okresu średniowiecza. Osadnictwo wczesnośredniowieczne rozwinęło się głównie w północnej części gminy. Najstarszymi wsiami, pochodzącymi z 1 poł. XIII w., są: Bobrzany, Chichy, Janowiec. Są to wsie łanów leśnych. Później, bo w XIV-XV w., powstały ulicówki: Lubiechów, Śliwnik, Żelisław.

Małomice powstały jako wieś w XIII w. Pierwsza udokumentowana wzmianka o Małomicach (Malynicz) pochodzi z 1329 roku. W ramach wczesnopolskiego państwa obszar miasta i gminy stanowił pogranicze na północno-zachodnich kresach Śląska. W średniowieczu dzisiejsze miasto było własnością łużyckiej rodziny Kiettlitz. W 1572 roku, dzięki staraniu ówczesnego właściciela Fabiana von Schoenaicha, Małomice uzyskały ograniczone prawa miejskie. Od 1766 roku ich właścicielami była rodzina von Dohnów. Z rodziną tą związana była rezydencja - okazały pałac barokowy, którego ruiny po II wojnie światowej zostały rozebrane. Jedyną zachowaną budowlą z tego okresu jest barokowa kaplica (dawny zbór ewangelicki), stanowiąca część kompleksu pałacowo-parkowego.

Od początku XVII w. datuje się rozwój metalurgii w oparciu o miejscowe rudy darniowe. Stworzyła ona podwaliny pod późniejszy rozwój przemysłu. Miejscowe złoża gliny stanowiły też podstawę rozwoju przemysłu ceramicznego. Rozkwit przemysłu i związany z nim rozwój miejscowości nastąpił w XIX w. (rewolucja przemysłowa). Powstała wówczas, założona przez von Dohnów, huta "Maria" - odlewnia żeliwa, a pod koniec stulecia mechaniczna cegielnia. W okresie międzywojennym przemysłowa specjalizacja miejscowości nadal się umocniła. W 1932 roku powstała blachownia, która zatrudniała 320 pracowników. W mieście wybudowano kościół katolicki, nowoczesne kino, a tuż przed wybuchem wojny stadion sportowy z basenem.

W czasie wojny w Małomicach założono obóz jeniecki dla powstańców warszawskich. Sowieci zajęli miasto 14 lutego 1945 roku. Po zakończeniu wojny nastąpiła wymiana populacji - z niemieckiej na polską; zamieniono też niemiecką nazwę miejscowości z Mallmitz na Małomice. Zachowana została natomiast struktura gospodarcza tego układu osadniczego z silną dominacją funkcji przemysłowej. Prawa miejskie Małomice uzyskały dopiero w 1969 roku, a wcześniej, bo w 1959 roku - prawa osiedla. Historyczne centrum miasta rozwinęło się na planie nieregularnym; geometryczne układy posiadają jedynie nowsze części układu osadniczego.

6.2. Obiekty o wartościach kulturowych.

Na obszarze miasta i gminy Małomice występuje 397 obiektów wpisanych do ewidencji Służby Ochrony Zabytków, z tego 232 w Małomicach, 70 w Bobrzanach, 43 w Chichach, 30 w Janowcu, 14 w Żelisławiu i 5 w Śliwniku. Wśród tych zewidencjonowanych obiektów przeważają budynki mieszkalne. Znacznie mniejszy jest udział budynków gospodarczych i mieszkalno-gospodarczych. Pojedynczo w ewidencji znajdują się też takie obiekty, jak: remizy (Bobrzany, Małomice), kuźnie (Bobrzany, Małomice), magazyny zbożowe (Chichy), wiatraki (w tym wiatrak koźlak w Chichach), stacje transformatorowe (Bobrzany, Chichy), budynek szkolny (Małomice), budynki fabryczne (Małomice), kaplica i kościół (Małomice), ratusz (Małomice), leśniczówka (Małomice), plebania neogotycka (Małomice), zespół folwarczny (Janowiec), oficyny (Chichy, Janowiec), dworzec kolejowy i szalet dworcowy (Małomice), fortyfikacje ziemne z fosą i wałem (Janowiec), brama zagrodowa oraz ruiny zamku (Janowiec). Ponadto do ewidencji włączono całe układy osadnicze wszystkich sześciu wsi gminy.

Do rejestru zabytków wpisanych jest 11 obiektów:

- zbór ewangelicki, a obecnie kościół p.w. Matki Bożej Niepokalanego Poczęcia w Małomicach
- willa w Małomicach
- ruiny klasztoru w Bobrzanach
- park dworski, dwa spichlerze i zamek w Janowcu
- brama cmentarna i kościół pw. św. Jana Chrzciciela w Chichach
- dom mieszkalny w Chichach - Chichy 16
- pałac i park krajobrazowy w Chichach.

Najcenniejszym zabytkiem w gminie jest kościół w Chichach pochodzący z 2 poł. XIII w. Drugim cennym obiektem architektury sakralnej jest dawny zbór ewangelicki w Małomicach, pochodzący z 1732 r. Do cennych zabytków należą również dwie budowle reprezentujące architekturę dworską, tj. zamek w Janowcu (z pocz. XIV w.) oraz pałac w Chichach (XVII-XIX w.) Dużą wartość przedstawiają także dwa parki z XVIII-XIX w. oraz trzy folwarki z XIX w i pocz. XX w. (najstarszy z nich znajduje się w Małomicach).

Ochroną konserwatorską objęty jest układ osadniczy wsi Chichy i południowa część wsi Janowiec oraz następujące zespoły architektoniczne:

- zespół kościelny w Chichach
- pałac, zespół podworski i park w Chichach
- zamek w Janowcu
- zespół folwarczny w Bobrzanach
- dawny młyn, obecnie dom mieszkalny w Bobrzanach
- fortyfikacje ziemne z fosą w zespole zamkowym Janowiec.

Na obszarze gminy odnotowano łącznie 85 stanowisk archeologicznych

pochodzących głównie z czasów wczesnodziejowych i średniowiecza, z czego do rejestru zabytków wpisane są dwa stanowiska: jedno w Bobrzanach i jedno w Żelisławiu. Stanowiska archeologiczne (o zidentyfikowanej lokalizacji) zaznaczono na rysunkach Studium.

6.3. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego.

1) Na obszarze miasta i gminy Małomice nie występują obiekty kultury materialnej o szczególnie wysokich walorach.

2) W ewidencji Służby Ochrony Zabytków znajduje się 397 obiektów, z tego 232 w mieście; do ewidencji włączono też całe układy osadnicze wszystkich wsi gminy.

3) Do rejestru zabytków wpisano:

- zbór ewangelicki, obecnie kościół p.w. Matki Bożej Niepokalanego Poczęcia w Małomicach
- willę w Małomicach
- ruiny klasztoru w Bobrzanach
- park dworski w Janowcu
- dwa spichlerze w Janowcu
- zamek w Janowcu
- bramę cmentarną i kościół p.w. św. Jana Chrzciciela w Chichach
- dom mieszkalny w Chichach (nr 16)

pałac i park krajobrazowy w Chichach.

4) Ochroną konserwatorską objęto również zespoły:

- układ osadniczy wsi Chichy i południowej części wsi Janowiec
- zespół kościelny w Chichach
- pałac, zespół podworski i park w Chichach
- zamek w Janowcu
- zespół folwarczny w Bobrzanach
- dawny młyn, obecnie dom mieszkalny w Bobrzanach

fortyfikacje ziemne z fosą w zespole zamkowym w Janowcu.

5) Na obszarze miasta i gminy znajduje się 85 stanowisk archeologicznych, z których dwa - w Bobrzanach i Żelisławiu - wpisano do rejestru zabytków.

DZIAŁ II
UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

Rozdział 7. DEMOGRAFIA.

7.1. Cechy biologiczne populacji.

Gmina Małomice wraz z miastem liczy prawie 5839 mieszkańców (M), z tego na miasto przypada 4001 mieszkańców (ponad 68%). Po roku 1960, kiedy zakończyły się powojenne procesy zasiedlania (na miejsce wysiedlonej ludności niemieckiej), wzrost zaludnienia całej miejsko-wiejskiej gminy był powolny, wykazując okresami nawet przyrost ujemny. Większą dynamiką wzrostu liczebności populacji odznaczało się miasto Małomice. Największy przyrost zaludnienia odnotowano tu w dekadzie lat 60. - o 113%, a więc liczba mieszkańców tego miasta wzrosła przeszło dwukrotnie. W następnej dekadzie, tj. w latach 70., populacja miasta wzrosła już tylko o 13%, a w dekadzie lat 80. występowały okresowe spadki zaludnienia. Maksimum zaludnienia - 4210 M, miasto osiągnęło w 1990 roku. Od tego czasu obserwuje się oscylację w liczebności populacji - zarówno samego miasta, jak i gminy - z generalną tendencją spadkową. Wskazuje to na osiągnięcie przez populację końcowej fazy cyklu rozwojowego - fazy stabilizacji. Potwierdza to również ujemna stopa przyrostu naturalnego, która jest wynikiem niskiego wskaźnika urodzeń przy również niskim wskaźniku umieralności (nieco jednak wyższym od stopy urodzeń). Przykładowo w 1999 roku wskaźniki decydujące o dynamice liczebności populacji przedstawiały się następująco:

* stopa urodzeń (urodzeń żywych/1000 M): 7,79 w mieście i 8,49 na wsi
* wskaźnik śmiertelności (zgonów/1000 M): 9,30 w mieście i 11,15 na wsi
* stopa przyrostu naturalnego (na 1000 M): -1,51 w mieście i -2,65 na wsi.

Dodać do tego należy jeszcze przeważnie ujemne saldo migracji, które w omawianym roku wynosiło w mieście -27 osób (-6,79 osób/1000 M) i -9 osób (-4,78 osób/1000 M) na wsi. Zgodnie z teorią przemian demograficznych Warrena S. Thompsona (1929 r.) powyżej przedstawione wskaźniki świadczą o trzeciej fazie wzrostu - tzw. "wzrostu zerowego" (ZPG – *„zero population growth"*). Charakter tego wzrostu należy traktować jako trwały, co oznacza, że nie należy oczekiwać istotnych zmian w wielkości zaludnienia nawet w odległej perspektywie, a najbardziej prawdopodobny będzie spadek liczebności populacji. Tezę tę potwierdzają też długofalowe prognozy demograficzne (do roku 2030), opracowane dla regionów i całego kraju. Dotychczasową dynamikę ruchu liczebności dla miasta i gminy Małomice przedstawiono w Tabeli nr 7.1.

Tabela nr 7.1. Ruch liczebności populacji w mieście i gminie Małomice.

Rok	Miasto	Gmina - wsie	Razem
1939	-	-	-

Rok	Miasto	Gmina - wsie	Razem
1946	377	-	-
1950	1549	-	-
1960	3298	-	-
1970	3739	-	-
1978	3648	-	-
1980	3672	-	-
1985	3682	-	-
1986	3667	1936	5603
1990	4120	-	-
1993	3958	1866	5824
1994	-	-	5799
1997	3973	1859	5832
1998	-	-	-
1999	3899	1848	5747
2000	4001	1838	5839

"-" brak danych

Brak wzrostu zaludnienia miasta i gminy Małomice nie jest zjawiskiem wyjątkowym. Takie tendencje obserwuje się w całym kraju, a zwłaszcza w miastach. Ogólnokrajowy charakter ma też zjawisko sukcesywnego starzenia się populacji. Obecnie struktura wieku populacji miasta i gminy Małomice nie odbiega już od struktury wieku populacji regionu (woj. lubuskiego) i całego kraju. Jednak pod względem udziału grupy poprodukcyjnej jest wyraźnie starsza (Tabela nr 7.2). Istnieje ponadto charakterystyczna różnica w strukturze wieku populacji miejskiej i wiejskiej. W populacji miejskiej niższy niż na wsi jest udział ludności przedprodukcyjnej, co wiąże się z nieco niższą stopą urodzeń (rodziny miejskie z reguły liczą mniej dzieci), wyższy jest natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym. Taka prawidłowość jest powszechna w kraju. Mówiąc o różnicy w cechach demograficznych pomiędzy populacją miejską i wiejską należy wspomnieć o wskaźniku feminizacji (liczba kobiet/100 mężczyzn). W mieście wskaźnik ten wynosi 108, a na wsi 99. Wynika to ze skłonności młodych kobiet do ucieczki ze wsi w poszukiwaniu wygodniejszych warunków życia. Stwarza to poważne problemy społeczne na wsi. Dodać też należy, że przewaga kobiet występuje w naszym kraju w grupie ludności powyżej 40 lat życia. To jeszcze bardziej pogłębia wspomniany problem społeczny. Przewaga kobiet w

starszych grupach wiekowych (wszędzie) wynika z dłuższego przeciętnego trwania ich życia.

Tabela nr 7.2. Struktura wieku ludności miasta i gminy Małomice na tle regionu i kraju (1999 r.).

Grupa wiekowa	Miasto i gmina Małomice			Województwo Lubuskie	Polska	
	wieś	miasto	ogółem		ogółem	miasta
0 - 14 lat	-	-	20,1	20,2		
przedprodukcyjna razem	26,7	25,7	26,1	25,9	26,3	24,7
produkcyjna	56,6	59,5	58,5	61,3	59,5	61,9
poprodukcyjna	16,7	14,8	15,4	12,8	14,2	13,4

Opisana powyżej struktura wieku wskazuje wyraźnie na regresywne cechy populacji miasta i gminy Małomice. Za populację regresywną demografowie uważają taką, w której udział ludności poniżej 15 roku życia nie przekracza 25%, a ludności powyżej 65 roku życia przekracza 10%. Cechy regresywne populacji będą się nadal pogłębiać, co skutkować będzie sukcesywnym osłabieniem jej mobilności - tak w znaczeniu biologicznym, jak i społeczno-ekonomicznym. Ludność w wieku postmobilnym cechuje nie tylko brak przedsiębiorczości i skłonności do podejmowania działalności gospodarczej na własną rękę, ale nawet do zmiany zawodu lub podnoszenia swoich kwalifikacji zawodowych. A już dzisiaj udział ludności w wieku niemobilnym (powyżej 44 lat) stanowi około połowy grupy ludności w wieku produkcyjnym.

7.2. Cechy społeczno-kulturowe populacji.

Współczesna społeczność miasta i gminy Małomice (jako obszaru tzw. „Ziem Odzyskanych") ukształtowała się z ludności napływowej. Ludność ta, pochodząca z różnych regionów dawnej Polski, nie stworzyła jednak wyodrębnionych nisz etnicznych. Jest to już społeczność w pełni zintegrowana, a większość mieszkańców

urodziła się na miejscu.

Strukturę społeczną populacji kształtuje przede wszystkim charakter bazy ekonomicznej obszaru zamieszkania. Tak więc w mieście zdecydowanie dominują pracownicy przemysłowi. Do roku 1990 ponad 60% aktywnych zawodowo mieszkańców zatrudniał przemysł, a niespełna 35% sektor tercjalny. Ponad 58% pracowników przemysłowych miasta zatrudniał tylko jeden największy zakład - Fabryka Wyrobów Blaszanych. Wskazuje to na wysoki stopień specjalizacji funkcjonalnej miasta. Tereny wiejskie gminy zdominowane były natomiast przez ludność rolniczą (prawie 67% ogółu zatrudnionych), głównie chłopską (właściciele indywidualnych gospodarstw rolnych).

Po zmianach ustrojowych państwa, jakie nastąpiły od 1990 roku, zaznaczył się dramatyczny spadek zatrudnienia ludności przez przemysł. W okresie lat 1989-1999 liczba pracowników małomickiego przemysłu spadła z 900 do 225 osób, a na terenach wiejskich z 15 do 3 osób. Mimo tego przemysł stanowi nadal dominującą funkcję w mieście, a liczba pracowników przemysłowych przewyższa znacznie liczbę zatrudnionych w sektorze usługowym - prawie 1,9 krotnie.

Określenie szczegółowej struktury zatrudnienia oraz struktury społeczno-zawodowej lokalnej społeczności jest obecnie niemożliwe ze względu na to, że oficjalne statystyki wykazują liczbę zatrudnionych bez uwzględnienia rolników indywidualnych oraz przedsiębiorstw niepublicznych zatrudniających do 9 osób. Te ostatnie (drobna i średnia przedsiębiorczość) zaczynają odgrywać coraz ważniejszą rolę w gospodarce narodowej, zwłaszcza w małych miastach i na wsi.

Podobnie jak w całym kraju, największym problemem społecznym jest wysokie bezrobocie. Zjawisko jawnego bezrobocia rozpoczęło się wraz ze zmianami ustrojowymi państwa. W okresie lat 1990-1999 stopa bezrobocia wykazywała silne wahania; np. w 1993 r. na obszarze miasta i gminy Małomice było 788 bezrobotnych (stopa bezrobocia osiągnęła wskaźnik 30,8%), do 1997 roku liczba bezrobotnych spadła do 426 osób (a stopa bezrobocia do 16,6%), a do 1999 roku - podobnie jak w całym kraju - nastąpił ponowny dynamiczny wzrost bezrobocia - do 632 osób, w tym 355 kobiet. Obecnie bezrobotni stanowią około 19% ludności w wieku produkcyjnym (rzeczywista stopa bezrobocia jest więc wyższa - szacunkowo wynosi 26%). Wskaźnik bezrobocia w mieście i gminie Małomice był i pozostał znacznie wyższy niż przeciętny w województwie i w kraju.

7.3. Uwarunkowania demograficzne.

1) W ostatnich latach notuje się zbliżony do zerowego, najczęściej ujemny, wskaźnik stopy przyrostu naturalnego *(w 1999 r. -1,5 osób/1000 M w mieście i -2,7 osób/1000 M na wsi).*

2) Populacja miasta i gminy osiągnęła końcową fazę cyklu wzrostu - fazę

stabilizacji i zerowego wzrostu z tendencją spadkową.

3) W strukturze płci populacji miejskiej zaznacza się znaczna przewaga kobiet *(108 kobiet/100 mężczyzn)*, natomiast na wsi występuje niekorzystny społecznie niedobór kobiet *(99 kobiet/100 mężczyzn)*, zwłaszcza młodszych; przewaga kobiet zaznacza się w naszym kraju dopiero w grupie wiekowej powyżej 40 lat.

4) W mieście i gminie notuje się przeważnie ujemne saldo migracji (w 1999 r. wskaźnik salda migracji wynosił -6,79 osób/1000 M w mieście i -4,78 osób/1000 M na wsi).

5) Pod względem struktury wieku populacja miasta i gminy ma charakter regresywny z tendencją do dalszego starzenia się; przewiduje się w szczególności wzrost udziału grupy ludności w wieku poprodukcyjnym oraz ludności niemobilnej w grupie wieku ludności produkcyjnej.

6) W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w pkt 1-4, zakłada się następujące wielkości zaludnienia (z pewną dodatnią rezerwą): 6000 M dla miasta i gminy, w tym 4200 M dla miasta i 1800 M dla obszarów wiejskich - oraz stabilizację zaludnienia na tym poziomie w okresie perspektywicznym.

7) Społeczność lokalna zdominowana jest przez ludność przemysłową w mieście oraz rolniczą na wsi; zakłada się wzrost udziału ludności zatrudnionej w drobnych i średnich przedsiębiorstwach o różnorodnym charakterze - usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, naprawczych, transportowych, budowlanych, komunalnych i innych.

Rozdział 8. MIESZKALNICTWO.

8.1. Dotychczasowy rozwój zasobów mieszkaniowych.

Na koniec 1999 r. zasoby mieszkaniowe miasta i gminy Małomice obejmowały 1189 mieszkań (4383 izby; 76,1 tys. m^2 pu - powierzchni użytkowej) w mieście oraz 453 mieszkania (2072 izby; 40,1 tys. m^2 pu) na wsi. Od początku lat 90. zasoby mieszkaniowe tylko nieznacznie wzrosły; w mieście przyrost liczby mieszkań wyniósł tylko 1,9%, powierzchni użytkowej 3,3%, a izb 3,0%. Taki zastój w budownictwie był w omawianym okresie powszechny w całym kraju. Jednakże nastąpiła znacząca poprawa standardów powierzchniowych zamieszkania. Tylko częściowo wynikało to z faktu budowy większych niż dotychczas mieszkań. Główną rolę w tej poprawie standardów odegrał spadek zaludnienia, który wyniósł prawie -5,7%. Obecnie średnie wskaźniki zagęszczenia mieszkań są nieco korzystniejsze niż przeciętnie w województwie lubuskim oraz w kraju (Tabela nr 8.1).

Występuje też charakterystyczna różnica ze wskaźnikach zagęszczenia pomiędzy miastem a wsiami gminy. Tylko wskaźnik zagęszczenia izb jest zbliżony, natomiast średnia liczba osób na mieszkanie oraz wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca są na wsi wyraźnie wyższe. Mieszkania na wsi są bowiem z reguły większe, a równocześnie większa jest liczebność gospodarstwa domowego. Jeszcze bardziej różnica pomiędzy miastem a wsią ujawnia się w strukturze własnościowej mieszkań. W mieście Małomice w 1998 r. w posiadaniu gminy (własność komunalna) było 26% ogólnej liczby mieszkań (308 jednostek mieszkaniowych), 18,2% izb oraz 20% powierzchni użytkowej. Na wsi odpowiednie udziały wynosiły: 1,2%, 3,2% i 2,0%. Mieszkania gminne są mniejsze, zwłaszcza w mieście - 2,6 izb/mieszkanie oraz 47,7 m^2 pu/mieszkanie; na wsi odpowiednie wskaźniki wynoszą 5,0 izb/mieszkanie oraz 64,9 m^2 pu/mieszkanie. W całym województwie lubuskim mieszkania komunalne stanowią niespełna 17,5% liczby mieszkań. Tak więc stopień komunalizacji zasobów mieszkaniowych w mieście Małomice należy uznać za wysoki. Oprócz własności gminnej, 205 mieszkań (7 budynków) należało do Spółdzielni Mieszkaniowej w Szprotawie, z tego 99 mieszkań zostało wykupionych (sprywatyzowanych).

W ostatnich latach obserwuje się intensywny proces sprzedaży mieszkań gminnych. Na przykład tylko w 1999 roku sprzedano 61 mieszkań (3356 m2 pu) w zabudowie wielorodzinnej w mieście (na wsi tylko jedno mieszkanie). W porównaniu z 1994 rokiem (a więc w ciągu 5 lat) udział własności gminnej zasobów mieszkaniowych znacząco się zmniejszył. Wówczas - ogólnie w całej gminie (miasto i wieś razem) - do gminy należało 33,8% mieszkań, 24,9% izb i 24,6% powierzchni użytkowej. Proces prywatyzacji zasobów mieszkaniowych będzie prawdopodobnie nadal postępował, a w nowym budownictwie mieszkaniowym uczestniczyć będą niemal wyłączne inwestorzy prywatni.

Tabela nr 8.1. Zasoby i standardy mieszkaniowe (1999 r.).

Wyszczególnienie	Miasto	Gmina	Miasto i gmina	Województwo	
				ogółem	miasta
Liczba ludności	3 899	1 848	5 747		
Liczba mieszkań	1 189	453	1 642		
Liczba izb mieszkalnych	4 383	2 072	6 455		
Powierzchnia użytkowa mieszkaniowa w tys. m^2	76,1	40,1	116,2		
STANDARDY					
Średnia liczba osób na mieszkanie	3,28	4,08	3,5	3,75	3,08
Średnia liczba izb w mieszkaniu	3,69	4,57	3,93	3,67	3,51
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkaniowa	64,0	88,5	70,8	62,8	57,5
Liczba osób na izbę	0,89	0,89	0,89	0,90	0,88
Powierzchnia użytkowa w m^2/osobę	19,5	21,7	20,2	19,1	18,6

8.2. Uwarunkowania wynikające z założonego wzrostu zasobów mieszkaniowych.

1) Przyjmuje się perspektywiczny przyrost zasobów i terenów mieszkaniowych, przy założeniu następujących parametrów i standardów:

a) przeciętna wielkość gospodarstwa domowego: 2,8 osoby w mieście i 3,0 osoby na wsi

b) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkaniowa (pu) na jednego

mieszkańca miasta: 30 m^2

c) średnia intensywność zabudowy mieszkaniowej w mieście: 0,20; stosunek powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni użytkowej - 1,3 : 1,0

d) przeciętna powierzchnia terenu (brutto) na jedno nowe mieszkanie (domek) na wsi: netto 1500 m^2 i brutto 1800 m^2

e) perspektywiczna liczba ludności w mieście: 4200 osób, a na wsi 1800 *(zgodnie z założeniami przyjętymi w pkt 6 rozdz. 7.3)*.

2) Przyrost zasobów i terenów mieszkaniowych w mieście:

a) 4200 osób : 2,8 osoby/mieszkanie = 1500 mieszkań

b) 4200 mieszkańców x 30 m^2 = 126 000 m^2 pu

c) 1500 mieszkań - 1189 mieszkań istniejących = 311 mieszkań

d) 126 000 m^2 pu - 76 100 m^2 pu (istniejące zasoby) = 49 900 m^2 pu

e) 49 900 m^2 pu x 1,3 = 64 870 m^2 powierzchni ogólnej : 0,2 = 324 350 m^2 ≈ 32 ha nowych terenów mieszkaniowych.

3) Przyrost zasobów terenów mieszkaniowych na wsi:

a) 1800 osób : 3,0 osoby/mieszkanie = 600 mieszkań

b) 600 mieszkań - 453 mieszkania (stan istniejący) ≈ 150 nowych mieszkań (domów)

c) 150 domów x 1800 m^2 (brutto) = 180 000 m^2 ≈ 27 ha nowych terenów mieszkaniowych.

Rozdział 9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCJALNE).

9.1. Administracja, poczta i bezpieczeństwo publiczne.

W mieście znajduje się Urząd Miejski przy pl. Konstytucji 3 Maja 1. Jedyny Urząd Pocztowy, znajdujący się w Małomicach (ul. Jana Pawła II 31), obsługuje całą gminę, podobnie jak Policja (Rewir Dzielnicowych, ul. Piastowska 6). Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej znajdują się w Małomicach, Lubiechowie i w Chichach. Jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej w Małomicach została włączona do Krajowego Systemu Ratowniczo-Górniczego.

9.2. Usługi socjalne.

Do usług socjalnych zaliczono tu takie aktywności i obiekty, które są utrzymywane - w całości lub w większej części - ze środków budżetowych (gminnych i państwowych). Są to więc usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury oraz sportu i rekreacji. W ostatnich latach, po zmianach ustrojowych państwa, obserwuje się także rozwój prywatnej inicjatywy i komercjalizację usług omawianego typu (prywatne szkoły, przychodnie, wypożyczalnie kaset video itp.). Jednakże w podstawowym zakresie usługi takie, nawet przy daleko posuniętej liberalizacji państwa, powinny być świadczone w oparciu o środki budżetowe.

Rozwój i utrzymanie w miarę "pełnego" zakresu oraz odpowiedniej jakości usług socjalnych jest jednak w mieście i gminie Małomice utrudnione i kosztowne. Wynika to przede wszystkim z małego potencjału ludnościowego obszaru (rejonu obsługi). Dodać też należy konkurencyjne oddziaływanie pobliskich ośrodków miejskich - większych i o większej atrakcyjności inwestycyjnej - Szprotawy i Żagania. Te same powody mogą zniechęcać również sektor prywatny do podejmowania komercyjnej działalności omawianego typu.

Podobnie jak w całym kraju, obserwuje się w mieście i gminie Małomice postępującą redukcję usług socjalnych w ostatnich latach. W zakresie usług oświaty zlikwidowano m.in. filie szkół podstawowych we wsiach Bobrzany i Lubiechów. Obecnie miasto i gmina dysponują dwiema 6-klasowymi szkołami podstawowymi i jednym gimnazjum.

Szkoła Podstawowa w Małomicach ma 21 pomieszczeń do nauki i 24 oddziały; uczęszcza do niej około 550 uczniów. Rejon obsługi tej szkoły, oprócz miasta, obejmuje wsie: Bobrzany, Żelisław, Śliwnik i Lubiechów. Druga szkoła podstawowa znajduje się w Chichach. Dysponuje ona 8 pomieszczeniami do nauki i 7 oddziałami; uczęszcza do niej około 80 uczniów. Rejon obsługi obejmuje Chichy oraz Janowiec. Jedno gimnazjum - zlokalizowane w mieście - posiada 5 pomieszczeń do nauki oraz 4 oddziały, w których uczy się około 110 uczniów. Do sierpnia 2001 roku Gimnazjum wraz ze Szkołą Podstawową tworzyły jeden zespół - Zespół Szkół.

Wychowanie przedszkolne realizowane jest przez trzy placówki przedszkolne w 8 (łącznie) oddziałach. Do przedszkoli uczęszcza około 140 dzieci (wskaźnik uczestnictwa: 36%). Dwie placówki znajdują się w mieście (7 oddziałów; 135 miejsc), a jedna - z jednym oddziałem - w budynku Szkoły Podstawowej w miejscowości Chichy (około 8 dzieci). Przedszkole małomickie ma jeden "zamiejscowy" oddział we wsi Bobrzany (15-17 dzieci w wieku 4-6 lat).

Redukcja placówek oświaty, jaka miała miejsce w ostatnich latach, wiąże się ze spadkiem liczby dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym. Także w okresie perspektywicznym będzie następować dalsze zmniejszanie się liczby dzieci. Nie będzie więc potrzeby rozbudowy placówek oświaty, powinny natomiast następować zmiany jakościowe, polegające na właściwym utrzymaniu lub modernizacji istniejących obiektów oraz ich doposażeniu.

Także w zakresie usług kultury obserwuje się redukcję aktywności. Zaprzestało działalność m.in. małomickie kino, którego widownia dysponowała 310 miejscami (działka o powierzchni 0,44 ha). Ograniczenie zakresu usług w sferze kultury, mające miejsce w większości gmin wiejskich i małych miast kraju, wynika nie tylko ze szczupłości budżetów gminnych, ale również ze zmian w zachowaniach kulturowych społeczności. Obecnie coraz więcej produkcji kulturalnych, i to najwyższej jakości, można "konsumować" we własnym domu (rozwój technik audiowizualnych, telewizji kablowej i cyfrowej, internetu). Coraz trudniej jest więc amatorskiej działalności kulturalnej konkurować z taką produkcją. Pomimo tego utrzymuje się nadal zapotrzebowanie na książkę. Popyt na usługi biblioteczne wynika też z wysokiej ceny książek na wolnym rynku. W wielu gminach kraju zaobserwowano wyraźny wzrost ilości wypożyczeń, a liczba woluminów w bibliotekach publicznych często maleje (brak nowych zakupów) i nierzadko dochodzi do likwidacji placówek bibliotecznych na wsi. Tymczasem biblioteki publiczne - jako podstawowe świadczenie kulturalne dla ludności - powinny być bezwzględnie utrzymane i rozwijane.

Obecnie w mieście i gminie Małomice działa jedna Biblioteka Publiczna (ul. Piastowska 7a) dysponująca nowymi pomieszczeniami o powierzchni 192 m^2. Zbiory biblioteki wynoszą ponad 20 tys. woluminów. Prowadzi się też prenumeratę prasy (32 tytuły) oraz wypożyczalnię kaset video (472 sztuki). Czytelnia dysponuje 20 miejscami oraz 7 wyodrębnionymi miejscami do czytania prasy. Placówka prowadzi też różną działalność kulturalną - konkursy, wystawy i spotkania.

Różnorodną działalność kulturalną prowadzi ponadto Małomicki Ośrodek Kultury, który swoją siedzibę znalazł w budynku zlikwidowanego kina. Przy Ośrodku działa Społeczne Ognisko Artystyczne i Klub Seniora. W zakresie kultury (a także sportu) gmina i miasto Małomice współpracuje z gminą Zeuthen (Niemcy; koło Berlina). Na terenach wiejskich gminy funkcjonowały świetlice: w Bobrzanach, Śliwniku, Lubiechowie, Żelisławiu i Chichach. W obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy zakładano adaptację części pałacu w

Chichach na lokalny wiejski klub kultury z kawiarnią, biblioteką i salą widowiskową.

Usługi zdrowia w przeszłości świadczone były przez dwie przychodnie, z czego jedna była przychodnią przemysłową (co wynikało z charakteru funkcjonalnego miasta). Obecnie w mieście praktykuje tylko dwóch lekarzy rodzinnych; są gabinety stomatologiczne (dwóch stomatologów) i gabinet ginekologiczny. Pracuje ponadto 5 pielęgniarek. Przy ul. Kościuszki 4 w Małomicach znajduje się jedyna apteka (prywatna).

Obiekty usług sportowo-rekreacyjnych, poza urządzeniami przyszkolnymi oraz niewielkimi urządzeniami na terenach mieszkaniowych, ograniczają się do stadionu miejskiego z basenem oraz Ośrodka Sportów Wodnych, który został niedawno oddany do użytku na zalewie w Małomicach. W miejscowości Janowiec buduje się boisko sportowe. Aktywnie działają klub i sekcje sportowe (głównie przy szkołach), organizowane są też imprezy sportowe.

9.3. Obiekty sakralne i cmentarze.

W mieście działają dwa kościoły - jeden rzymsko-katolicki p.w. Najświętszej Marii Panny oraz Kościół Polsko-Katolicki. Na obszarze wiejskim gminy kościół rzymsko-katolicki p.w. Św. Jana Chrzciciela znajduje się we wsi Chichy oraz kościół rzymsko-katolicki p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego we wsi Śliwnik. Kościół w Chichach (a właściwie zespół kościelny) odznacza się wysokimi walorami kulturowymi.

Miasto i gmina posiada trzy cmentarze komunalne: jeden w Małomicach oraz po jednym we wsi Bobrzany i Chichy. Wszystkie wymagają powiększenia. Pojemność cmentarzy można by zwiększyć również poprzez wprowadzanie pochówków urnowych. Jednakże w najbliższych latach nie można liczyć na szersze rozpowszechnienie tak korzystnej (także z ekologicznego punktu widzenia) formy grzebania zmarłych. Tak więc problem cmentarzy stanowi dość pilny problem do rozwiązania w gminie.

9.4. Uwarunkowania wynikające z założonego rozwoju infrastruktury społecznej.

1) Rozwój aktywności w zakresie usług socjalnych natrafia w gminie na istotne ograniczenia wynikające z niewielkiego zaludnienia oraz konkurencji sąsiadujących ośrodków miejskich (Szprotawy i Żagania) w obsłudze mieszkańców gminy.

2) W ostatnich latach obserwuje się w gminie (podobnie jak w całym kraju) zmniejszenie zakresu świadczonych usług socjalnych oraz zanik niektórych obiektów infrastruktury społecznej.

Przyczyny tego zjawiska tkwią nie tylko w uwarunkowaniach ekonomicznych (szczupłość budżetu gminy), ale również w procesach demograficznych (starzenie się populacji) oraz w zmianach w obyczajowości i zachowaniach kulturowych lokalnej

społeczności.

3) Wyposażenie miasta i gminy Małomice w obiekty infrastruktury społecznej jest więc obecnie (w związku z uwarunkowaniami wymienionymi w pkt 1 i 2), skromne i ogranicza się do:

- dwóch szkół podstawowych: jednej w Małomicach i jednej w Chichach (łącznie 31 oddziałów i 29 pomieszczeń do nauki)
- gimnazjum w Małomicach (4 oddziały; 5 pomieszczeń do nauki)
- trzech przedszkoli: dwóch w Małomicach i jednego w Chichach (8 oddziałów łącznie)
- Biblioteki Publicznej w Małomicach (około 20 tys. woluminów; 192 m^2 powierzchni użytkowej)
- dwóch lekarzy rodzinnych, dwóch gabinetów stomatologicznych i jednego gabinetu ginekologicznego
- apteki prywatnej w Małomicach
- Ośrodka Sportów Wodnych oraz Stadionu Miejskiego z basenem w Małomicach; w Janowicach w budowie jest boisko sportowe.

4) W dalszym rozwoju infrastruktury społecznej będzie się dążyć przede wszystkim do utrzymania istniejącego wyposażenia i podwyższenia jego jakości oraz jakości świadczonych usług (w szczególności szkół oraz biblioteki publicznej). Zakłada się wzrost jakościowy i ilościowy obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z czym będzie się wiązać określone zapotrzebowanie na nowe tereny.

5) Na obszarze gminy funkcjonują trzy cmentarze - po jednym w Małomicach, Bobrzanach i Chichach, które są już w znacznym stopniu wypełnione. Ich dalsze wykorzystywanie można przedłużyć poprzez wprowadzenie pochówków urnowych, wykorzystanie starych grobów do nowych pochowków tradycyjnych lub też poprzez włączenie (dodanie) gruntów sąsiadujących.

Rozdział 10. GOSPODARKA - BAZA EKONOMICZNA MIASTA I GMINY.

10.1. Dotychczasowa struktura gospodarki.

Pomimo przeciętnych walorów produkcyjnych przestrzeni rolniczej i wysokiego odsetka gruntów zalesionych zdecydowanie dominującą funkcją gospodarczą obszarów wiejskich było i pozostało rolnictwo. Jeszcze w końcu lat 80. rolnictwo angażowało około 67% zatrudnionych, a nierolnicze formy aktywności gospodarczej odgrywały marginesową rolę. Także obecnie silna jest dominacja rolnictwa na wsi, chociaż pojawiają się już podmioty prowadzące nierolniczą działalność gospodarczą. Między innymi w 1999 r. było zarejestrowanych (według tzw. Sekcji EKD) 13 podmiotów o charakterze produkcyjnym, dwa podmioty zajmujące się budownictwem, 35 podmiotów handlowych i naprawczych, 11 podmiotów transportowych oraz z zakresu gospodarki magazynowej. Na 86 podmiotów na wsi (wszystkie z sektora prywatnego) 77 stanowią zakłady osób fizycznych. Zarejestrowano jednak 2 podmioty spółek prawa handlowego (z ograniczoną odpowiedzialnością, w tym jedną z udziałem kapitału zagranicznego) oraz cztery spółki cywilne. Dalszy rozwój drobnej nierolniczej działalności gospodarczej na wsi będzie koniecznością z uwagi na nieuniknioną redukcję liczby indywidualnych gospodarstw rolnych i spadek zatrudnienia w rolnictwie.

Tak, jak funkcje obszarów wiejskich gminy zostały zdominowane przez rolnictwo, tak gospodarka miasta - ośrodka gminnego - została zdominowana przez przemysł. Ze zrozumiałych względów funkcje centralne nie mogły stanowić tu istotnego czynnika miastotwórczego. Tym samym miejscowość Małomice mogła ukształtować się wyłącznie jako ośrodek silnie specjalizowany. Jeszcze w końcu lat 80. w przemyśle Małomic pracowało ponad 60% ogółu zatrudnionych na terenie miasta osób (łącznie z dojeżdżającymi). Dodatkowo przemysł małomicki był zdominowany przez jeden największy zakład przemysłowy (Fabrykę Wyrobów Blaszanych - ponad 500 zatrudnionych; około 68% pracowników przemysłowych). Fakt ten tym bardziej podkreślał silny stopień specjalizacji funkcjonalnej miasta.

Mówiąc o specjalizacji funkcjonalnej miasta i gminy Małomice - rolnictwo na wsi i przemysł w mieście - warto przypomnieć jeszcze o wysokim ujemnym saldzie codziennych ruchów migracyjnych w związku z pracą. Z miasta, w końcu lat 80., do pracy wyjeżdżało około 400 osób, co stanowiło prawie czwartą część ludności aktywnej zawodowo. Z terenów wiejskich wyjeżdżało codziennie do pracy ponad 250 osób, co stanowiło ponad 60% ludności zawodowo czynnej. Można więc mówić, że cała gmina pełniła również funkcję miejsca zamieszkania. Równocześnie przedstawione ruchy migracyjne w związku z pracą pokazują, że miejscowa baza ekonomiczna, tak w mieście, jak i tym bardziej na wsi, już wówczas nie była w stanie zapewnić źródeł utrzymania wszystkim mieszkańcom miasta i gminy.

Obecnie nie prowadzi się rejestru wyjazdów do pracy. Z pewnością uległy one

znacznemu zmniejszeniu, co może być jedną z przyczyn wyższej niż przeciętnie w województwie lubuskim stopy bezrobocia. Na wysokie bezrobocie jeszcze większy wpływ miał jednak upadek wiodących przedsiębiorstw przemysłowych w mieście. Przedsiębiorstwa te nie potrafiły przystosować się do rozwijającej się w latach 90. gospodarki rynkowej.

Chociaż procesy transformacji ustrojowej państwa przyczyniły się do znacznego ograniczenia działalności przemysłowej w Małomicach, miasto to nadal stanowi silnie specjalizowany ośrodek przemysłowy. Wprawdzie w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych udział przedsiębiorstw produkcyjnych wynosi tylko 10,2% (a np. handlowych i naprawczych aż 38%), to jednak dominują one pod względem udziału zatrudnionych, a wielkość zatrudnienia, a nie liczba zakładów, jest miarą określającą strukturę funkcji jednostki osadniczej.

W 1999 roku w mieście było zarejestrowanych 244 podmiotów gospodarczych, z tego 8 należących do sektora publicznego. W sektorze prywatnym dominują zakłady osób fizycznych (212 podmiotów). Są tylko 3 spółki prawa handlowego (w tym dwie z ograniczoną odpowiedzialnością) oraz 13 spółek cywilnych.
Podobnie jak na wsi, w mieście powinny rozwijać się małe i średnie przedsiębiorstwa, w tym zwłaszcza o charakterze przemysłowym (wykorzystujące tradycje przemysłowe miasta oraz "przemysłowe" kwalifikacje miejscowej siły roboczej).

10.2. Rolnictwo i leśnictwo.

Walory przestrzeni rolniczej gminy (podobnie jak całego województwa lubuskiego), określone wskaźnikiem niewiele przekraczającym 60 punktów bonitacyjnych, można uznać za przeciętne *(patrz rozdział 5.1.7)*. Najkorzystniejsze warunki dla produkcji rolnej występują w północnej części gminy. Obszar ten w "Studium zagospodarowania przestrzennego województwa zielonogórskiego" (z 1996 r.) został zaliczony do tzw. strefy intensywnej produkcji zdrowej żywności. Jednakże produkcja rzeczywiście "zdrowej żywności" wiąże się raczej z bardziej ekstensywnymi formami rolnictwa. Obecnie małomickie rolnictwo można też uznać za względnie ekstensywne, o czym świadczą plony upraw, obsada zwierząt gospodarskich na 100 ha użytków rolnych oraz wielkości stosowanych nawozów sztucznych i środków ochrony roślin (niski stopień chemizacji). Ekstensywne rolnictwo może jednak stanowić atut gminy. Utrzymanie takich form produkcji, a więc nastawienie się na jakość (ekologiczną, zdrowotną i smakową), a nie na ilość - pozwoli na utrzymanie się na wolnym rynku rolno-spożywczym przyszłej poszerzonej Unii Europejskiej.

Zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi małomickiej przestrzeni rolniczej w strukturze upraw zdecydowanie przeważają zboża - żyto, pszenica ozima i mieszanki zbożowe. Duży udział mają też ziemniaki. W produkcji rolnej dominuje kierunek roślinny. Chów zwierząt ma drugorzędne znaczenie, z wyjątkiem hodowli

drobiu. Szczególnie niska jest obsada trzody chlewnej (45 sztuk/100 ha użytków rolnych); prawie dwukrotnie niższa niż przeciętnie w województwie, a tym bardziej w kraju. Nieco korzystniejszy jest wskaźnik obsady bydła rogatego, a szczególnie wysoki - drobiu. Wskaźnik obsady drobiu (5330 sztuk/100 ha użytków rolnych) wielokrotnie przewyższa analogiczny wskaźnik dla województwa i kraju. W produkcji drobiu obserwuje się ponadto tendencję wzrostową, odmiennie niż w przypadku chowu pozostałych zwierząt gospodarskich. W hodowli drobiu szczególnie duży udział mają fermy. Kilka takich ferm drobiarskich znajduje się w obrębie wsi Bobrzany. Pewne znaczenie w produkcji rolnej ma także gospodarka stawowa (rybna). Uwarunkowania fizjograficzne i przyrodnicze gminy sprzyjają rozwojowi tego kierunku produkcji rolnej.

W strukturze własnościowej areału i gospodarstw rolnych zawsze dominowała własność prywatna, także w minionej epoce gospodarki socjalistycznej. Po 1990 roku dominacja indywidualnego rolnictwa została jeszcze bardziej wzmocniona. Powiększył się też areał gruntów rolnych należących do prywatnych użytkowników. Gospodarstwa uspołecznione upadły. Rolnictwo indywidualne jest jednak silnie rozdrobnione, podobnie zresztą jak w całym kraju. &średnia wielkość indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosi 6,6 ha użytków rolnych, a ponad 68% liczby tych gospodarstw nie przekracza 5 ha. Jest tylko około 18% gospodarstw liczących więcej niż 10 ha powierzchni. Przy takiej strukturze wielkościowej gospodarstw, przy równocześnie ekstensywnych formach produkcji, trudno mówić o towarowym charakterze rolnictwa. W dalszym rozwoju powinna więc następować sukcesywna koncentracja własności, co spowoduje spadek liczby gospodarstw i zatrudnienia w rolnictwie. Tym samym pojawi się problem znalezienia innych ~źródeł utrzymania dla ludności, która porzuci działalność rolniczą i sprzeda swoje grunty. Drugim problemem będzie właściwe zagospodarowanie porolniczej zabudowy gospodarczej. Już obecnie występują znaczne pustostany takiej zabudowy, i to nie tylko po byłych gospodarstwach uspołecznionych. Także część gruntów uprawnych leży odłogiem (około 285 ha).

W polityce rolnej, która powinna być określona w szerszym kontekście przestrzennym (np. w skali powiatu), należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Należy zwłaszcza zwrócić uwagę na możliwość jak najpełniejszego skorzystania z przysługujących dotacji na restrukturyzację i unowocześnienie rolnictwa.

Gmina Małomice odznacza się wysokim stopniem lesistości. Przeważająca część lasów należy do Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe" *(PGL - patrz rozdział 11.1)*. Tak więc gospodarka leśna ma niewielki związek z lokalną bazą ekonomiczną. Nie ma też istotnego znaczenia w poszerzaniu miejscowego rynku pracy. Rozległa przestrzeń leśna podwyższa jednak walory turystyczne gminy i może

tworzyć zaplecze surowcowe dla różnych drobnych i średnich przedsiębiorstw, które w swojej działalności produkcyjnej wykorzystują surowiec drzewny lub runo leśne.

Gospodarka (eksploatacja) leśna na niewielką skalę prowadzona jest też w lasach prywatnych (36 ha). W 1999 r. w lasach tych pozyskano 24 m^3 grubizny; 31 ha lasów prywatnych objęto dokumentacją urządzeniową (inwentaryzacją stanu lasów).

10.3. Turystyka.

Uwarunkowania przyrodnicze oraz walory krajobrazowe miasta i gminy Małomice, a także środowisko kulturowe, nie stwarzają szczególnych atrakcji turystycznych, zwłaszcza w porównaniu z innymi rejonami Ziemi Lubuskiej (a nawet powiatu żagańskiego). Dlatego też nie rozwinęła się tu żadna baza turystyczna (noclegowa). Turystyka, jako czynnik aktywizacji gospodarczej gminy, nie będzie miała też istotnego znaczenia w przyszłym rozwoju. Niemniej w opracowanej "Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i miasta Małomice do roku 2010" wskazano na możliwość powstania niektórych form ruchu turystycznego, wykorzystujących miejscowe uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe. Wymienia się m.in. agroturystykę, turystykę "sentymentalną" (poszukiwanie "korzeni"), niektóre formy turystyki kwalifikowanej (w oparciu o "oferty unikalne") oraz - na niewielką skalę - turystykę nadwodną, wykorzystującą liczne zbiorniki wodne. Można jeszcze dodać możliwość uprawiania turystyki konnej, rowerowej oraz wędrownej, wykorzystującej np. rozległe przestrzenie leśne. Uruchomienie wymienionych form ruchu turystycznego wymaga jednak odpowiedniego zainwestowania, zwłaszcza utworzenia bazy noclegowej. Pozyskanie w tym celu inwestorów zewnętrznych nie będzie jednak łatwe, z uwagi na silną konkurencję innych polskich rejonów, o znacznie wyższych walorach i już ukształtowanej tradycji turystycznej. Istnieje także możliwość - ze względu na walory krajobrazu i dosyć niezłą dostępność komunikacyjną - pojawiania się inwestorów zainteresowanych tzw. "drugimi domami", którymi mogą być zarówno nowe budynki, jak i odremontowywane dawne zabudowania wiejskie.

10.4. Pozostała nierolnicza sfera produkcyjna, usługi komercyjne i otoczenie biznesu.

Obecnie do największych przedsiębiorstw działających na obszarze miasta i gminy Małomice należą:

* Fabryka Wyrobów Blaszanych "POLMETAL" SA w Małomicach
* Lubuskie Zakłady Materiałów Ogniotrwałych w Małomicach
* Zakład Produkcyjno-Handlowy "LRN" w Małomicach
* Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ASKO" Sp. z o.o. w Małomicach
* Przedsiębiorstwo Produkcyjne "WAX" w Małomicach
* Zakład Usługowo-Produkcyjny Branży Drzewnej (produkcja mebli) w

Małomicach

* Zakład Dziewiarski "WiW" w Małomicach (ul. Bolesława Chrobrego 16)

* "Multy Brances Associated" Sp. z o.o. w Małomicach (ul. Tadeusza Kościuszki 34)

* Gminna Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska" w Małomicach (ul. Marii Konopnickiej 7)

* Zakład Produkcyjno-Usługowy Branży Drzewnej w Janowcu (nr 15)

* Zakład Produkcyjno-Usługowy Branży Drzewnej w Chichach (nr 33).

Jak więc widać, struktura gospodarcza silnie specjalizowanego do niedawna miasta została bardziej zróżnicowana. Równocześnie nastąpiło znaczne rozdrobnienie przedsiębiorstw. Największe z nich - Fabryka Wyrobów Blaszanych "Polmetal" SA - zatrudnia niespełna 70 osób; przed rokiem 1990 fabryka ta zatrudniała ponad 500 pracowników. Pozostałe przedsiębiorstwa są jeszcze mniejsze i zatrudniają od kilku do kilkunastu pracowników.

Handel, tak jak w całym kraju, dynamicznie rozwijał się w latach 90. Obecnie w mieście działa 47 sklepów i 18 na terenach wiejskich gminy. Obiekty handlowe są rozdrobnione, zatrudniają 1-2 osoby. Powierzchnia sprzedażna obiektów wynosi łącznie 2636 m^2 w mieście (średnio 56 m^2/sklep) i 967 (54 m^2/sklep) na wsi. Są to więc sklepy małe. Ogólnie w mieście i gminie na 1 sklep przypada 106 mieszkańców i jest to wskaźnik nieco gorszy niż przeciętny dla kraju i województwa. Wynika to m.in. z niewielkiego znaczenia funkcji centralnych miasta - ośrodka gminnego Małomice.

W strukturze branżowej sklepów dominują ogólnospożywcze (na wsiach wyłącznie); w mieście są też sklepy odzieżowe, mięsne i owocowo-warzywne. W mieście znajduje się też małe targowisko o powierzchni 100 m^2, gdzie działa 5 punktów sprzedażnych (50 m^2 powierzchni).

Niewielka skala gminy nie sprzyja rozwojowi instytucji finansowych, jak i innych aktywności związanych z obsługą działalności gospodarczej (tj. aktywności z zakresu tzw. "obsługi biznesu"). W większej części obsługa ta jest realizowana w pobliskiej Szprotawie lub w ośrodku powiatowym - Żaganiu. W mieście Małomice aktualnie działa jedynie Ekspozytura Banku Zachodniego Oddziału Szprotawa (przy pl. Konstytucji 3 Maja 1) oraz filia Banku Spółdzielczego Żagań Oddziału Szprotawa (przy ul. Jana Pawła II 13).

10.5. Uwarunkowania wynikające z przewidywanych przekształceń struktury gospodarczej i rozwoju bazy ekonomicznej.

1) W przyszłym rozwoju małomickiego rolnictwa zakłada się:

a) zachowanie dotychczasowych kierunków produkcji (dominacji produkcji roślinnej, zwłaszcza zbożowej), zgodnie z naturalnymi uwarunkowaniami

siedliskowymi przestrzeni rolniczej

b) w związku z założeniem wyrażonym w lit. a, nie przewiduje się istotnej zmiany w strukturze przestrzeni rolniczej (w udziale gruntów ornych i trwałych użytków zielonych); część słabszych gruntów może być zalesiona

c) w strukturze własności gospodarstw rolnych zdecydowanie dominować będzie własność prywatna; podstawą miejscowego rolnictwa stanowić będą indywidualne gospodarstwa rodzinne

d) pomimo założenia wyrażonego w lit. c, powinien nastąpić wzrost powierzchni użytków rolnych przypadających na jedno gospodarstwo indywidualne, co wywoła:

- spadek liczby indywidualnych gospodarstw rolnych
- spadek zatrudnienia w bezpośredniej działalności rolniczej (wzrost wydajności pracy)
- pewien wzrost towarowości rolnictwa

e) ograniczony wzrost intensywności produkcji, przy zachowaniu produkcji o wysokiej jakości ekologicznej, smakowej i zdrowotnej

f) rozwój gospodarstw agroturystycznych (z drobną, ale wielokierunkową produkcją rolniczą, nastawioną na zaopatrzenie wypoczywających w gospodarstwie turystów)

g) rozwój gospodarki stawowej (mającej także pewien wpływ na atrakcyjność turystyczną rejonu).

2) Rozwój rodzinnej oraz innej drobnej (tj. zatrudniającej najczęściej kilkuosobową najemną siłę roboczą) aktywności gospodarczej na wsi - nierolniczej lub związanej z obsługą produkcji rolnej - wykorzystującej:

a) nadwyżki siły roboczej (uwolnionej m.in. w wyniku procesów wymienionych w pkt.1 lit d)

b) porolnicze działki siedliskowe i majątek trwały (w tym budynki gospodarskie)

c) nowo wyznaczone (i odpowiednio przygotowane pod względem prawnym i infrastrukturalnym) tereny rozwojowe.

3) Wzmocnienie i reaktywowanie dawnych wiodących zakładów przemysłowych miasta, wykorzystując "przemysłowy" majątek trwały, tereny przemysłowe oraz kwalifikacje miejscowej "przemysłowej" siły roboczej.

4) Rozwój drobnych i średnich przedsiębiorstw w mieście, w szczególności kooperujących (produkujących na rzecz lub obsługujących) z wiodącymi zakładami przemysłowymi.

5) Większe wykorzystanie miejscowych zasobów surowcowych (mineralnych, leśnych i rolnych) w rozwoju aktywności wymienionych w pkt 2, 3 i 4; wykorzystywanie lokalnych surowców także w miejscowym budownictwie.

6) Rozwój niektórych form turystyki jako pewne dopełnienie bazy ekonomicznej miasta i gminy.

DZIAŁ III
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW

Rozdział 11. STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW.

11.1. Charakterystyka stanu własności i tendencji przekształceń własności.

11.1.1. Miasto.

Na obszarze miasta Małomice, w jego granicach administracyjnych, dominuje własność państwowa, która obejmuje łącznie prawie połowę gruntów. Najwięcej tych gruntów stanowią użytki rolne, tj. ponad 51% gruntów państwowych i również ponad 51% przestrzeni rolniczej miasta. Na drugim miejscu pod względem udziału znajdują się lasy - prawie 37% gruntów państwowych i aż 96% powierzchni lasów miasta. Nikły jest udział gruntów państwowych na terenach osadniczych, a także komunikacyjnych; tylko 8 ha terenów komunikacyjnych należy do państwa, z tego 7 ha to tereny kolejowe. Niewiele, bo 27 ha gruntów państwowych (5% powierzchni ogólnej), przekazano w użytkowanie wieczyste, głównie na terenach osadniczych (6 ha - na terenach komunikacyjnych).

Grunty komunalne obejmują prawie 1/5 obszaru municypalnego. Największy udział mają grunty gminne na terenach osadniczych - ponad 30% całkowitej powierzchni terenów osadniczych miasta oraz prawie 29% gruntów gminnych ogółem. W posiadaniu gminy znajduje się też dość duży areał użytków rolnych - prawie 10% miejskiej przestrzeni rolniczej i 24% gruntów komunalnych. Znikomy jest natomiast udział lasów; 4% powierzchni leśnej miasta należy do gminy. Tereny komunikacyjne stanowią ponad 23% gruntów komunalnych. W użytkowanie wieczyste zostało przekazane 40 ha gruntów gminnych.

Do właścicieli prywatnych należy 104 ha gruntów miasta, czyli niespełna 20% obszaru miejskiego. Największy udział mają użytki rolne - ponad 78% prywatnych gruntów miejskich należących głównie do indywidualnych gospodarstw rolnych. Na terenach osadniczych własność prywatna obejmuje ponad 23% gruntów. Tereny osadnicze stanowią prawie 22% gruntów prywatnych ogółem. Są to głównie grunty pod zabudową jednorodzinną. Lasy prywatne na obszarze miasta nie występują.

11.1.2. Tereny pozamiejskie.

Szczególnie wysoki poziom upaństwowienia występuje na obszarze wiejskim gminy; ponad 70% gruntów należy tam do państwa. Wynika to z wysokiej lesistości gminy, a do Państwowego Gospodarstwa Leśnego należy prawie 99% powierzchni zalesionej. Dość duży udział ma własność państwowa w przestrzeni rolniczej gminy - prawie 46% użytków rolnych należy do Skarbu Państwa. Na terenach osadniczych prawie 16% gruntów stanowi własność państwowa. Tereny komunikacyjne stanowią tylko 2,7% gruntów państwowych. Są to głównie drogi; z kolei tereny kolejowe, o łącznej powierzchni 66 ha, zostały przekazane w wieczyste użytkowanie. Ponadto 1 ha gruntów Skarbu Państwa został przekazany w użytkowanie wieczyste na terenach osadniczych.

Do gminy należy tylko 2% gruntów "wiejskich". Największy udział we własności komunalnej mają tereny komunikacyjne, które stanowią prawie 61% gruntów gminnych. Na użytki rolne przypada 12%, a na tereny osadnicze (wyłącznie mieszkaniowe) - prawie 11%. Prawie 15% własności gminnej tworzą wody powierzchniowe i są to głównie rowy melioracyjne.

Własność prywatna, obejmująca niespełna 1/4 część terenów wiejskich gminy, zdominowana jest przez indywidualne gospodarstwa rolne. W areale gruntów prywatnych największy udział mają oczywiście użytki rolne - prawie 93% tych gruntów. Chociaż grunty terenów osadniczych stanowią tylko 4,3% "wiejskich" gruntów prywatnych, to udział własności prywatnej na terenach osadniczych jest największy i obejmuje aż 65% tych terenów. Wynika to z przewagi prywatnej zabudowy (głównie zagrodowej) na wsi.

11.1.3. Struktura własności gruntów i jej zmiany.

Szczegółową strukturę własności gruntów według stanu z 2000 roku przedstawiono w Tabeli nr 11.1 i w Tabeli nr 11.2. W odróżnieniu od struktury użytkowania *(patrz rozdział 13.2)*, struktura własności gruntów w ostatnich 10 latach (po 1990 r.) uległa dość znacznej zmianie. Przede wszystkim radykalnie zmniejszył się udział własności państwowej, zwłaszcza na obszarze miasta. Na terenach wiejskich spadek stopnia upaństwowienia gruntów był znacznie mniejszy z uwagi na występowanie dużych przestrzeni leśnych. Najwięcej gruntów państwowych zostało skomunalizowanych. Znacznie mniej gruntów uspołecznionych zostało natomiast sprywatyzowanych. W omawianym okresie udział gruntów prywatnych wzrósł o 3,5 punktu procentowego na terenach wiejskich gminy oraz o 4,6 punktu procentowego na obszarze miasta. Wskaźniki te uwidaczniają niezbyt ożywioną dynamikę prywatyzacji gruntów, zarówno na obszarze wiejskim, jak i w mieście miejsko-wiejskiej gminy Małomice. Z drugiej strony duży udział gruntów uspołecznionych (państwowych i komunalnych) ułatwia wprowadzanie różnych publicznych przedsięwzięć oraz prowadzenie elastycznej polityki przestrzennej przez gminę.

Tabela nr 11.1. Struktura własności gruntów w mieście.

Rodzaj własności	Ogółem		Przestrzeń rolnicza			Lasy			Tereny osadnicze			1990 r.	
	ha	%	ha	A%	B%	ha	A%	B%	ha	A%	B%	ogółem	%
Grunty państwowe ogółem	259	48,2	133	51,4	51,4	95	96,0	36,7	2	2,0	0,8	393	73,2
Grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie	27	5,0	-	-	-	-	-	-	19	19,2	70,4	63	11,7
Grunty gminne ogółem	104	19,5	25	9,7	24,0	4	4,0	3,8	30	30,3	28,8		
Grunty gminne przekazane w wieczyste użytkowanie	40	7,4	18	6,9	45,0	-	-	-	22	22,3	55,0		
Grunty prywatne, w tym: wchodzące w skład gospodarstw rolnych	106 64	19,7 11,9	83 62	32,0 23,9	78,3 96,9	- -	- -	- -	23 2	13,2 2,0	21,7 3,1	81 44	15,1 8,2
Grunty związków wyznaniowych	1	0,2	-	-	-	-	-	-	1	1,0	100,0		
Razem	537*	100,0	259	-	-	99	100,0	-	99	100,0	537*	537	100

* Powierzchnia ewidencyjna (łącznie z powierzchnią wyrównawczą = -17 ha).
A Udział w powierzchni o danym rodzaju użytkowania terenów w całym mieście.
B Udział danego rodzaju użytkowania w całości gruntów należących do danego rodzaju własności.

Tabela nr 11.2. Struktura własności gruntów na wsi.

Rodzaj własności	Ogółem		Przestrzeń rolnicza			Lasy			Tereny osadnicze			1990 r.	
	ha	%	ha	A%	B%	ha	A%	B%	ha	A%	B%	ogółem	%
Grunty państwowe ogółem	5265	70,9	1517	45,5	28,8	3448	98,9	65,5	19	15,8	0,4	5883	79,2
Grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie	67	0,9	-	-	-	-	-	-	1	0,8	1,5	-	
Grunty gminne ogółem	150	2,0	18	0,5	12,0	2	0,0	1,3	16	13,3	10,7	-	
Grunty gminne przekazane w wieczyste użytkowanie	1	0,0	-	-	-	-	-	-	1	0,8	100,0	-	

Grunty prywatne, w tym:	1803	24,3	1672	50,1	92,7	35	1,0	1,9	78	65,0	4,3	1542	20,8
wchodzące w skład gospodarstw rolnych	1706	23,0	1612	48,3	94,5	35	1,0	94,5	42	35,0	2,5	1509	20,3
Grunty związków wyznaniowych	3	0,0	3	0,1	100,0	-	-	-	-	-	-		
Grunty pozostałych osób prawnych	134	1,8	126	3,8	94,0	1	0,0	0,7	5	4,2	3,7		
Razem	7423 *	100,0	3336	100,0	-	3486	100,0	-	120	100,0	7488	7425*	100,0

* Powierzchnia ewidencyjna (bez powierzchni wyrównawczej = +5 ha).

A Udział w powierzchni o danym rodzaju użytkowania terenów wiejskich gminy.

B Udział danego rodzaju użytkowania w całości gruntów należących do danego rodzaju własności.

11.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury własności gruntów.

1) Na obszarze miasta i gminy silnie dominuje własność uspołeczniona gruntów (zwłaszcza własność państwowa).

2) Na wysoki stopień upaństwowienia gruntów istotny wpływ ma znaczne zalesienie gminy.

3) W relatywnie niskim udziale gruntów prywatnych największą rolę odgrywają indywidualne gospodarstwa rolne, a na obszarze miasta zabudowa jednorodzinna.

4) W związku z uwarunkowaniem wymienionym w pkt 1, istnieją stosunkowo duże ułatwienia w prowadzeniu elastycznej polityki przestrzennej przez gminę oraz we wprowadzaniu przedsięwzięć publicznych - państwowych i lokalnych.

Rozdział 12. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

12.1. Komunikacja kolejowa.

Przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe relacji Legnica - Żagań i Głogów - Żagań. Pierwsza z nich została zaliczona do linii o znaczeniu państwowym i określona następującą relacją: Wrocław Muchobór Wielki - Piekary - Legnica - Mitkowice - Żagań - Bieniów. Na obszarze gminy, na linii Legnica - Żagań, znajduje się jedna stacja kolejowa w Małomicach, na której - zgodnie z rozkładem jazdy PKP 2000/2001 - zatrzymują się w ciągu doby 4 pary pociągów osobowych, w tym jedna para codziennie. Druga z linii kolejowych, relacji Głogów - Żagań, nie ma żadnej stacji na terenie gminy Małomice. Najbliższe stacje są natomiast w Bukowinie Bobrzańskiej, tuż przy granicy gminy Małomice oraz w Szprotawie. Na tej linii - zgodnie z rozkładem jazdy PKP 2000/2001 - codziennie kursują 2 pary pociągów osobowych.

12.2. Układ drogowy.

12.2.1. Drogi ponadgminne.

Najważniejszą drogą przechodzącą przez gminę jest droga krajowa nr 12 - biegnąca z zachodu na wschód, w relacji: granica państwa - Łęknica - Żary - Żagań - Szprotawa - Głogów - Leszno - Kalisz - Sieradz - Piotrków Trybunalski - Radom - Lublin - Chełm - Dorohusk - granica państwa. Na odcinku przechodzącym przez gminę Małomice ustalono dla niej klasę drogi głównej ruchu przyśpieszonego. Droga krajowa nr 12 przecina tereny zabudowane tylko w jednym miejscu gminy - na odcinku o długości około 0,5 km - na styku granic miejscowości Bobrzany, Chichy i Janowiec. Omawiana droga wyposażona jest w 6-metrową asfaltową jezdnię, o ogólnie dobrym stanie technicznym.

Najnowszy pomiar ruchu - z 2000 r. - wykazał, że na odcinku Żagań - Szprotawa przejechały w ciągu doby 3254 pojazdy. Wzrost ruchu, w porównaniu z rokiem 1995, wyniósł około 32%. Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych Oddział Południowo-Zachodni we Wrocławiu oczekuje podobnej dynamiki wzrostu w najbliższych latach. Sprzyjać temu będą realizowane i planowane inwestycje na trasie tej drogi, polegające m.in. na budowie obwodnic miast.

W obsłudze terenów gminy ważniejszą rolę, niż droga krajowa nr 12, odgrywają drogi powiatowe. Przez teren gminy przechodzi 5 dróg powiatowych; są to drogi o numerach:

- 49552 relacji: Stara Kopernia - Chichy (z jezdnią gruntową odcinkami utwardzoną żwirem)

- 49555 relacji: Pruszków - Małomice - Bobrzany - Chichy - Janowiec - Chichy - Witków (z jezdnią o nawierzchni asfaltowej, odcinkami w dobrym, średnim i złym

stanie technicznym; fragment jezdni w mieście Małomice jest pokryty kostką)

- 49556 relacji: Małomice - Szprotawa (z jezdnią o nawierzchni asfaltowej w dobrym i średnim stanie technicznym)

- 49559 relacji: Rudawica - Lubiechów - Śliwnik - Szprotrawa (z jezdnią o nawierzchni asfaltowej w dobrym stanie technicznym)

- 49561 relacji: Małomice - Bobrzany - Bukowina Bobrzańska (z jezdnią o nawierzchni asfaltowej w dobrym i średnim stanie technicznym).

Szczególnie istotne dla obsługi gminy są drogi: nr 49555, która obsługuje miasto i wszystkie trzy położone na północ od niego miejscowości oraz nr 49556, która zapewnia najkrótsze połączenie miasta Małomice ze Szprotawą. Z kolei droga nr 49552, ze względu na stan techniczny, ma niewielkie znaczenie. Przy okazji warto zwrócić uwagę, że przez gminę Małomice nie przechodzi żadna droga wojewódzka.

12.2.2. Drogi gminne.

Na terenie gminy - poza ulicami na terenie miasta Małomice - wyznaczono 12 tranzytowych dróg gminnych. Są to drogi o numerach:

- 4922001 relacji: Chichy (droga powiatowa nr 49555) - Jelenin

- 4922002 relacji: Chichy (droga powiatowa nr 49555) - Chichy (droga powiatowa nr 49552)

- 4922003 relacji: Chichy (droga powiatowa nr 49552) - Bukowina Bobrzańska

- 4922004 relacji: Bobrzany (droga powiatowa nr 49555) - Janowiec (droga powiatowa nr 49555)

- 4922005 relacji: Bobrzany (droga powiatowa nr 49555) - Bobrzany (droga powiatowa nr 49561)

- 4922006 relacji: Małomice (droga gminna nr 4922007) - Żelisław (droga gminna nr 4922007)

- 4922007 relacji Małomice (droga powiatowa nr 49555) - Żelisław

- 4922008 relacji Śliwnik (droga powiatowa nr 49559) - Szprotawa

- 4922009 relacji Śliwnik (droga gminna nr 4922008) - Małomice (droga powiatowa nr 49556)

- 4922010 relacji: Chichy (droga powiatowa nr 49555) - Bukowina Bobrzańska

- 4922011 relacji: Janowiec (droga powiatowa nr 49555) - Kartowice

- 4922012 relacji: Śliwnik (droga gminna nr 4922008) - Lubiechów (droga powiatowa nr 49559).

Najważniejsze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej mają drogi nr 4922004 (z jezdnią gruntową, odcinkami utwardzoną żwirem) i nr 4922007 (z jezdnią o nawierzchni asfaltowej), które obsługują większe zespoły zabudowane. Większość pozostałych dróg jest w bardzo złym stanie technicznym, a niektóre - jak fragment drogi nr 4922003 - są wręcz nieprzejezdne.

12.3. Obsługa ruchu samochodowego.

Na terenie gminy - w miejscowości Bobrzany - znajduje się jedyna stacja paliw. Natomiast nie było (w 2001 roku) zarejestrowanych zakładów naprawczych pojazdów samochodowych.

Z racji stosunkowo rzadkiej zabudowy oraz braku usług o znaczeniu ponadgminnym na terenie gminy nie występują dotychczas problemy z parkowaniem samochodów. Z kolei garaże w większości występują jako funkcja towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej. Największy wydzielony zespół garaży zlokalizowany jest w Małomicach, pomiędzy ul. Stefana Żeromskiego a linia kolejową, w sąsiedztwie osiedla blokowego.

12.4. Komunikacja autobusowa.

Gminę Małomice obsługuje dwóch przewoźników komunikacji autobusowej: PKS Nowa Sól i PKS Żary. Obecnie PKS Nowa Sól posiada w rozkładzie jazdy 22 kursy relacji Małomice - Szprotawa i 25 kursów relacji Szprotawa - Małomice, w tym po 9 kursów szkolnych i po jednym kursie niedzielnym. Natomiast PKS Żary obsługuje obecnie po 6 kursów do i z Małomic. Przy uwzględnieniu kursów szkolnych, wszystkie miejscowości gminy są obsługiwane przez komunikację autobusową.

12.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego.

1) Przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe. Pierwsza z nich, relacji: Legnica - Żagań, ze stacją w Małomicach, została zaliczona do linii o znaczeniu państwowym. Natomiast druga z linii, relacji: Głogów - Żagań, przebiega tylko tranzytowo i nie ma żadnych przystanków na terenie gminy.

2) Najważniejszą drogą przechodzącą przez gminę jest droga krajowa nr 12 - biegnąca z zachodu na wschód, w relacji: granica państwa - Łęknica - Żary - Żagań - Szprotawa - Głogów - Leszno - Kalisz - Sieradz - Piotrków Trybunalski - Radom - Lublin - Chełm - Dorohusk - granica państwa. Na odcinku przechodzącym przez gminę Małomice ustalono dla niej klasę drogi głównej ruchu przyśpieszonego.

3) W obsłudze terenów gminy ważniejszą rolę, niż droga krajowa nr 12, odgrywają drogi powiatowe. Przez teren gminy przechodzi 5 dróg powiatowych; są to drogi o numerach: 49552 relacji: Stara Kopernia - Chichy, 49555 relacji: Pruszków - Małomice - Witów, 49556 relacji: Małomice - Szprotawa, 49559 relacji: Rudawica - Lubiechów - Śliwnik - Szprotrawa i 49561 relacji: Małomice - Bobrzany - Bukowina Bobrzańska.

4) Na terenie gminy - poza ulicami na terenie miasta Małomice - wyznaczono 12 tranzytowych dróg gminnych. Większość dróg gminnych jest w bardzo złym stanie technicznym.

5) W miejscowości Bobrzany znajduje się jedyna - na terenie gminy - stacja paliw.

6) Przy uwzględnieniu kursów szkolnych, wszystkie miejscowości gminy są obsługiwane przez komunikację autobusową.

Rozdział 13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY I STRUKTURA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

13.1. Sieć osadnicza i struktura funkcjonalno-przestrzenna układów osadniczych.

Sieć osadniczą tworzy małe miasto Małomice oraz 6 wiejskich jednostek osadniczych, będących zarazem sołectwami. Ze względu na niewielki obszar oraz szczególny kształt przestrzenny gminy wiejsko-miejskiej, trudno mówić o wyraźnie ukształtowanej hierarchii sieci osadniczej, a np. wieś Śliwnik ciąży bardziej do Szprotawy niż do Małomic.

Pod względem wielkości dwie jednostki osadnicze: Chichy i Bobrzany, zaliczyć można do wsi średniej wielkości (powyżej 400 mieszkańców). Pozostałe wsie liczą od niespełna 200 mieszkańców (Żelisław) do niespełna 300 mieszkańców (Janowiec), są to więc wsie małe. Janowiec, Chichy i Bobrzany tworzą właściwie jeden ciągły układ osadniczy, liczący łącznie prawie 1200 mieszkańców, tj. 65% ogółu ludności wiejskiej. Pod względem morfologicznym układ ten stanowi zmodyfikowaną wieś łanów leśnych (łańcuchówkę) rozwiniętą wzdłuż cieku Młynówka - prawobrzeżnego dopływu Bobru; na całej długości jest to układ dwuszeregowy, przy czym te dwa szeregi zabudowy rozdziela dość rozległa strefa zalewowa. Ciągłość funkcjonalno-przestrzenną układu przecina poprzecznie droga krajowa nr 12 - na odcinku pomiędzy wsiami Chichy i Janowiec, a wsią Bobrzany oraz linia kolejowa - na odcinku wsi Bobrzany. Zabudowa układu jest nieregularna, a miejscami znacznie rozproszona, zwłaszcza w Janowcu.

Pozostałe wiejskie jednostki osadnicze tworzą małe indywidualne, ale bardziej skupione układy. Największa z tych wsi - Śliwnik (około 230 mieszkańców) - tworzy obecnie układ małej wielodrożnicy (pierwotnie była to krótka ulicówka). Podobny charakter ma wieś Lubiechów, natomiast Żelisław - położony na zachód od miasta Małomice - ma charakter krótkiej ulicówki.

Wsie gminy, podobnie jak miasto, wykazują spadek zaludnienia. Największą depopulację notuje się we wsi Śliwnik. Nieznaczny wzrost zaludnienia odnotowano w ostatnich latach jedynie w Janowcu. Te niewielkie zmiany zaludnienia nie powodują jednak przekształceń w strukturze sieci osadniczej.

Układ przestrzenny miasta w części centralnej (historycznej) ma charakter nieregularny, a w nowej części - ortogonalny. Charakterystyczny jest brak wykształconego rynku. Funkcję ulicy głównej, wzdłuż której występuje koncentracja usług, pełni odcinek drogi powiatowej nr 49555 w rejonie ul. Konstytucji 3 Maja. W ogólnej strukturze układu urbanistycznego wyraźnie wyróżniają się strefy funkcjonalno-przestrzenne. Strefa przemysłowa wykształciła się w północno-wschodniej (obsługiwana przez bocznicę kolejową) i południowo-wschodniej części miasta. Część zachodnia miasta zdominowana jest przez funkcje mieszkaniowe, natomiast część północną tworzy pas zielony ze zbiornikami wodnymi służącymi

głównie rekreacji, oraz z niewielkimi zespołami zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. W obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego (uchwalonym w 1991 roku) wskazano nowe tereny mieszkaniowe we wschodniej części miasta. Nie doszło jednak - jak dotychczas - do ich zagospodarowania.

Od strony południowej rozwój przestrzenny miasta ogranicza linia kolejowa oraz towarzyszący jej - na zachód od drogi powiatowej nr 49555 - pas obniżenia terenu. Za tym przestrzenno-funkcjonalnym progiem rozwoju miasta pojawiło się już jednak zagospodarowanie o charakterze przemysłowym. Znajduje się tam też niewielki zespół sportowy (boisko z zapleczem) oraz pojedyncze zespoły zabudowy mieszkaniowej.

Poza terenami zainwestowania miejskiego oraz w większości skupionymi wiejskimi układami osadniczymi największym nie związanym z nimi obszarem zabudowy jest zespół ferm hodowlanych, znajdujący się w obrębie Bobrzany, w pobliżu granic miasta.

13.2. Struktura użytkowania terenów.

13.2.1. Miasto.

Na obszarze miasta Małomice, w jego granicach administracyjnych, tylko nieco ponad 25% stanowią tereny zainwestowane technicznie, przy czym 18% przypada na tereny osadnicze (prawie 72% terenów zainwestowanych), a nieco ponad 7% (około 28% terenów zainwestowanych) zajętych jest przez komunikację, tj. przez drogi i koleje.

Na terenach otwartych dominuje przestrzeń rolnicza - prawie 55% powierzchni tych terenów. Są to głównie grunty orne (ponad 82% przestrzeni rolniczej); trwałe użytki zielone zajmują łącznie niecałe 18% gruntów rolnych i występują przede wszystkim w północnej części miasta. Znaczący udział mają tereny zalesione, nieco nawet większy niż tereny zainwestowane, zajmując ponad 25% obszaru municypalnego oraz prawie 34% terenów otwartych. Względnie wysoki jest też udział wód powierzchniowych - 6% całego obszaru miasta i 8% terenów otwartych.

Wśród miejskich terenów osadniczych dominują tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. W ciągu ostatnich 10 lat (od 1990 r.) nie nastąpił wzrost powierzchni i udziału tych terenów w strukturze przestrzennej miasta. Wiązało się to z nikłą dynamiką budownictwa, w tym mieszkaniowego *(patrz rozdział 8.1)*. Nieco wzrosła natomiast powierzchnia przeznaczona pod drogi. Spadek odnotowano w powierzchni zalesionej i przestrzeni rolniczej. Generalnie stwierdzić jednak należy znikome przekształcenia w strukturze użytkowania terenów w granicach administracyjnych miasta, praktycznie niemożliwe do uchwycenia (mieszczące się w granicach tzw. powierzchni wyrównawczej).

13.2.2. Tereny pozamiejskie.

Na obszarach wiejskich gminy tereny zainwestowane technicznie zajmują mniej niż 6% powierzchni, z tego ponad 4% stanowią tereny komunikacyjne (prawie 72% terenów zainwestowanych ogółem). Tak duża przewaga terenów komunikacyjnych nad terenami osadniczymi jest regułą na obszarach gmin wiejskich. Na terenach otwartych największy udział mają lasy i zadrzewienia - około 47% obszarów wiejskich gminy i prawie 50% terenów otwartych. Nieco mniej przypada na użytki rolne, wśród których dominują grunty orne. Trwałe użytki zielone, obejmujące łącznie około 25% przestrzeni rolniczej, występują głównie na terenach zalewowych doliny Bobru i Młynówki; największą zwartą powierzchnię zajmują w południowo-wschodniej części gminy. Szczegółową strukturę użytkowania terenów i jej zmiany w porównaniu z rokiem 1990 przedstawia Tabela nr 13.1.

Tabela nr 13.1. Szczegółowa struktura użytkowania terenów.

Wyszczególnienie - rodzaje użytkowania gruntów	Miasto							Wieś					
	2000				1990			2000				1990	
	ha	%			ha	%		ha	%			ha	%
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	520	100,0	-	-	537* (520)	100,0	-	7430	100,0	-	-	7430 * 7425	100,0
TERENY ZAINWESTOWANE	131	25,2	100,0	-	132	24,6	100,0	425	5,7	100,0	-	409	5,5
Tereny osadnicze, w tym:	94	18,1	71,7	100,0	96	17,9	72,7	120	1,6	28,2	100,0	-	-
tereny mieszkaniowe (17)	65	12,5	49,6	69,2	66	12,3	50,0	103	1,4	24,2	85,8	93	-
tereny przemysłowe (18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne tereny zabudowane (19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny nie-zabudowane (20)	18	3,5	13,7	19,1	14	2,6	10,6	5	0,1	1,2	4,2	4	0,1

Wyszczególnienie - rodzaje użytkowania gruntów		Miasto							Wieś					
		2000				1990			2000				1990	
		ha	%			ha	%		ha	%			ha	%
	tereny rekreacyjne (21)	11	2,1	8,4	11,7	16	3,0	12,1	9	0,1	2,1	7,5	9	0,1
	użytki kopalniane (22)	-	-	-	-	-	-	-	3	0,0	1,2	2,5	4	0,1
Tereny komunikacyjne, w tym		37	7,1	28,3	100,0	36	6,7	27,3	305	4,1	71,8	100,0	303	4,1
	drogi (23)	25	4,8	19,1	67,6	23	4,0	17,4	239	3,2	56,2	78,4	237	3,2
	koleje (24)	12	2,3	9,2	32,4	13	2,3	9,8	66	0,9	15,6	21,6	66	0,9
	inne (25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TERENY OTWARTE		389	74,8	100,0	-	405	75,4	100,0	7005	94,3	100,0	-	7012	94,4
Przestrzeń rolnicza, w tym (10)		213	40,9	54,8	100,0	223	41,5	55,1	3339	45,0	47,7	100,0	3368	45,3
	grunty orne i sady (6+7)	175	33,6	45,0	82,2	184	34,3	45,4	2479	33,4	35,4	74,3	2492	33,5
	łąki (8)	28	5,4	7,2	13,1	29	5,4	7,2	622	8,4	8,9	18,6	624	8,4
	pastwiska (9)	10	1,9	2,6	4,7	10	1,9	2,5	238	3,2	3,4	7,1	252	3,4

Wyszczególnienie - rodzaje użytkowania gruntów	Miasto							Wieś						
	2000				1990			2000				1990		
	ha	%			ha	%		ha	%			ha	%	
Lasy (11)	132	25,4	33,8		135	25,1	33,3	3473	46,7	49,5		3449	46,4	
Zadrzewienia (12)	1	0,2	0,3		-	-	-	17	0,2	0,2		18	0,2	
Wody (36)	31	6,0	8,0		35	6,5	8,6	104	1,4	1,5		143	1,9	
Nieużytki (31)	12	2,3	3,1		11	2,0	2,7	67	0,9	1,0		28	0,4	
Tereny różne	-	-	-		1	0,2	0,2	5	0,1	0,1		6	0,1	

* W tym powierzchnia wyrównawcza -17 ha w mieście i +5 ha na obszarach wiejskich gminy.

13.3. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej sieci osadniczej oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.

1) W układzie osadniczym miasta brak jest wyraźnie ukształtowanego obszaru centralnego (także jako elementu symboliki miejskiej).

2) W strukturze przestrzennej miasta wyraźnie wyodrębniają się względnie duże zespoły terenów przemysłowych, co związane jest z silną niegdyś specjalizacją funkcjonalną miasta (tereny położone w południowo-wschodniej, północno-wschodniej i północnej części miasta oraz na południe od linii kolejowej).

3) W północnej części miasta, w sąsiedztwie dwóch zbiorników wodnych, znajdują się tereny, których uwarunkowania ekofizjograficzne preferują ekstensywne formy zagospodarowania miejskiego (tereny sportowo-rekreacyjne, tereny zieleni, wolnostojące obiekty usługowe w zieleni, ekstensywna zabudowa mieszkaniowa itp.).

4) Od południa układ osadniczy miasta jest ograniczony silną barierą komunikacyjną (magistralną linią kolejową), która została już jednak przekroczona. Tym samym tereny położone na południe od linii kolejowej zostały otwarte dla dalszej ekspansji osadnictwa, wymagają jednak wzmocnienia powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych z "główną" częścią miasta.

5) Wsie gminy tworzą układy skupione; zabudowa rozproszona (poza układami osadniczymi) prawie nie występuje, z wyjątkiem zespołu ferm drobiu położonych w obrębie Bobrzany.

6) Największy wiejski układ osadniczy tworzą wsie: Janowiec, Chichy i Bobrzany, o charakterze dwuszeregowej łańcuchówki z rozległą strefą niezabudowaną pomiędzy szeregami luźnej zabudowy (strefa zalewowa wzdłuż cieku). Pozostałe trzy wsie tworzą małe skupione układy o charakterze krótkiej ulicówki (Żelisław) lub wielodrożnicy (Śliwnik).

7) W strukturze terenów otwartych dominują lasy (około 50%); przestrzeń rolnicza obejmuje około 45% powierzchni.

8) W strukturze rolniczej dominują grunty orne (około 78%).

Rozdział 14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

14.1. Zaopatrzenie w wodę.

Tylko dwie miejscowości na terenie gminy Małomice nie zostały dotychczas zwodociągowane; są to Śliwnik i Lubiechów (zamieszkane przez 447 osób, które stanowią 7,7% ludności gminy). Miejscowość Żelisław jest zaopatrywana w wodę z ujęcia w Trzebowie, przez Zakład Usług Komunalnych Dzietrzychowice - mający swą siedzibę na terenie gminy Żagań. Pozostałe zwodociągowane wsie obsługuje Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Małomicach.

Gminne ujęcia wody oraz stacje uzdatniania wody zlokalizowane są w obrębach Chichy i Śliwnik. Z ujęcia "Chichy" - wyposażonego w dwie studnie - zaopatrywane są miejscowości: Chichy, Janowiec, Bobrzany oraz część miasta Małomice. Z kolei z ujęcia "Śliwnik" - również składającego się z dwóch studni - woda podawana jest do pozostałej części miasta. Obydwa ujęcia współpracują ze stacjami uzdatniania wody. Wydajność stacji zlokalizowanej w miejscowości Chichy wynosi 27 m^3/h, natomiast w miejscowości Śliwnik 26 m^3/h. Całość produkcji wody kierowana na potrzeby gminy, a wydajność obu stacji jest obecnie w pełni wykorzystywana. Rezerwowym ~źródłem wody dla systemu komunalnego w gminie Małomice jest wodociąg dosyłowy ze Szprotawy, który uruchamiany jest w momencie niedoboru wody, czyli w okresie zwiększonego popytu lub awarii jednej ze stacji.

Największe niekomunalne ujęcie wody znajduje się na terenie zakładu POLMETAL SA. Składają się na nie dwie studnie głębinowe, o łącznej wydajności 24 m^3/h. Woda z tego ujęcia używana jest wyłącznie do celów produkcyjnych.

Sieć wodociągowa wraz z przyłączami domowymi w miejscowości Chichy, Janowiec i Bobrzany, wykonana w latach 1994-1996 z rur PCV, jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Wykonana z tego samego materiału sieć zasilająca wieś Żelisław jest w zadowalającym stanie technicznym. Natomiast sieć wodociągowa miasta Małomice, wykonana w latach 1982-1984 z rur żeliwnych, jest w gorszym stanie technicznym i ulega dość często awariom.

W roku 2000 pobór wody z wodociągów komunalnych i ujęć zakładowych wyniósł ogółem 149.577 m^3. Struktura zużycia w podziale na poszczególne kategorie odbiorców przedstawiała się następująco: gospodarstwa domowe - 136.900 m^3 (średnio 25,4 m^3/mieszkańca rocznie, czyli 69,6 l/mieszkańca na dobę), przemysł - 7205 m^3, usługi - 5472 m^3. W porównaniu z rokiem 1995 ogólne zużycie wzrosło o 3877 m^3, czyli zaledwie o około 3%. Warto zwrócić uwagę, że niewielka tendencja zwyżkowa utrzymuje się w gminie od ostatnich 20 lat. Wzrost zużycia wody odnotowano jedynie w gospodarstwach domowych (o 6700 m^3, tj. niewiele ponad 5%), natomiast spadek w sektorze przemysłowym (o 2095 m^3, tj. 22,53%) oraz usług (o 728 m^3). Więcej danych zawierają Tabele: nr 14.1.1 i nr 14.1.2.

Tabela nr 14.1.1. Struktura zużycia wody w 2000 r.

Rodzaj użytkowników	Roczna wielkość zużycia wody		Liczba odbiorców	
	w m^3	w %	Ogółem	w %
Gospodarstwa domowe	136 900	91,52	1 272	96,29
Przemysł	7 205	4,82	13	0,98
Usługi	5 472	3,66	36	2,73
Razem	149 577	100	1321	100

Tabela nr 14.1.2. Struktura zużycia wody w 1995 r.

Rodzaj użytkowników	Roczna wielkość zużycia wody		Liczba odbiorców	
	w m^3	w %	Ogółem	w %
Gospodarstwa domowe	130 200	89,36	1 151	95,67
Przemysł	9 300	6,38	18	1,46
Usługi	6 200	4,26	34	2,84
Razem	145 700	100	1 203	100

Szczytowe odbiory wody w ciągu doby odnotowuje się w godzinach od 18^{oo} do 20^{oo}, natomiast w skali roku w miesiącach czerwiec - sierpień, co - w tym ostatnim przypadku - spowodowane jest większym zapotrzebowaniem na wodę, m. in. do podlewania ogródków. Występują wówczas dokuczliwe niedobory wody, będące jednym z najważniejszych problemów w zakresie zaopatrzenia w media techniczne.

W 2000 roku było 1321 odbiorców wody wodociągowej, w tym: 1272 gospodarstw domowych, 13 zakładów przemysłowych, 36 jednostek usługowych. W porównaniu z rokiem 1995 wzrosła liczba gospodarstw domowych (+121) oraz podmiotów usługowych (+2), zmalała natomiast liczba zakładów przemysłowych (-5).

14.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Gospodarką ściekową na terenie gminy Małomice zajmuje się Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Małomicach. Odpowiada on za funkcjonowanie systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w które jest wyposażona jedynie część miasta Małomice.

Kanalizację sanitarną, wybudowaną w latach 1998-1999, posiadają jedynie dwie ulice - Juliusza Słowackiego i Marii Konopnickiej. Jej stan techniczny określony jest jako bardzo dobry. Pozostała, większa część obszaru miasta, wyposażona jest w system kanalizacji ogólnospławnej, której stan techniczny jest niezadowalający. Przyczyniają się do tego liczne uszkodzenia kolektorów oraz zmniejszanie ich przepustowości, spowodowane dostawaniem się gruntu do ich wnętrza.

Miasto i gmina nie posiadają oczyszczalni ścieków komunalnych. Nieoczyszczone ścieki z terenu miasta Małomice odprowadzane są kolektorami kanalizacyjnymi do rzeki Bóbr (około 34.390 m^3) oraz beczkowozami na wylewisko, o powierzchni 1 ha, zlokalizowane na obrzeżach miasta Małomice. Z terenów wiejskich ścieki również wywożone są beczkowozami. Na całym obszarze gminy nie ma także indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych.

Na terenie miasta znajduje się jedynie oczyszczalnia ścieków należąca do Fabryki Wyrobów Blaszanych POLMETAL SA, o wydajności 154 m^3/dobę. Odbiera ona ścieki z zakładu oraz z - będących na trasie zasilającego je kolektora - domostw przy ul. Chrobrego. Obecnie oczyszczalnia ta jest wykorzystywana zaledwie w 25% i wydaje się, że mogłaby być w znacznie większym stopniu dociążona ściekami bytowymi.

Wody opadowe prawie z całego terenu gminy są odprowadzane przez sieć rowów melioracyjnych. Jedynie z części miasta Małomice zbierane są przez kanalizację ogólnospławną i odprowadzane do rzeki Bóbr.

14.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.

Odbiorcą odpadów komunalnych (stałych) są Kolejowe Zakłady Usługowe Sp. z.o.o w Poznaniu. Z jednostką tą zawarło umowy około 95 % podmiotów z terenu gminy Małomice. Pozostałe jednostki zobowiązane są, Uchwałą Nr XXI/172/97 Rady Gminy i Miasta w Małomicach z dnia 30 czerwca 1997 r., do wywozu nieczystości stałych i ciekłych we własnym zakresie.

Na terenie gminy Małomice nie ma składowiska odpadów komunalnych ani składowiska odpadów niebezpiecznych. Gmina korzysta ze składowiska w miejscowości Świętoszów, w sąsiedniej gminie Osiecznica, wybudowanego w 1997 roku przez obie gminy wraz z Jednostką Wojskową w Świętoszowie. Obiekt ten jest monitorowany i spełnia niezbędne normy w zakresie ochrony środowiska. Składowisko posiada 5 sekcji dla odpadów komunalnych, 1 sekcję dla odpadów przemysłowych, mogilnik na odpady niebezpieczne, zbiornik odcieków oraz

wydzieloną strefę, przewidzianą dla dokonywania segregacji odpadów komunalnych. Przewidywany okres eksploatacji określa się na około 40 lat. Obecnie ze składowiska korzysta także gmina Szprotawa.

Na terenie gminy, na obrzeżach miasta Małomice, znajduje się - jedyne w gminie - wylewisko nieczystości płynnych. Jego powierzchnia wynosi około 1 ha. Z kolei, z chwilą oddania do eksploatacji składowiska odpadów w Świętoszowie wszelkie dotychczasowe dzikie wysypiska śmieci zostały zlikwidowane i zrekultywowane.

Roczna produkcja odpadów w gminie systematycznie wzrasta i w latach 1998-2000 przedstawiała się następująco:

- w 1998 r. 936 ton 160 kg/1 mieszkańca
- w 1999 r. 1080 ton 185 kg/1 mieszkańca
- w 2000 r. 1300 ton 226 kg/1 mieszkańca.

Zgodnie z zebranymi informacjami, na obszarze gminy brak jest podmiotów wytwarzających odpady przemysłowe w ilości przekraczającej jedną tonę rocznie. Odpady niebezpieczne, głównie medyczne, pochodzące z Zakładu Opieki Zdrowotnej w Małomicach, są przechowywane w specjalnych pojemnikach, a następnie przewożone do spalania przy szpitalu w Szprotawie.

Ważnym zadaniem wymagającym podjęcia jest organizacja systemu segregacji odpadów. Aktualnie prowadzone są rozmowy przez współwłaścicieli składowiska z zainteresowanymi podmiotami gospodarczymi, w sprawie budowy zakładu segregacji odpadów na terenie składowiska w Świętoszowie.

14.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Za dostarczanie energii elektrycznej do gminy Małomice odpowiedzialne są Zielonogórskie Zakłady Energetyczne SA, zawiadujące sieciami wysokiego (110 kV) i średniego napięcia, oraz Zielonogórskie Zakłady Energetyczne SA w Zielonej Górze. Rejon Energetyczny w Nowej Soli, zawiadujące sieciami niskiego napięcia.

Gmina i miasto Małomice zaopatrywane są w energię elektryczną sieciami średniego i niskiego napięcia. Na terenie gminy nie ma obecnie głównego punktu zasilania (GPZ). Najbliższa stacja 110/20 kV, obsługująca gminę Małomice, znajduje się w Szprotawie. Jest ona zasilana dwustronnie liniami jednotorowymi o napięciu 110 kV relacji Żagań - Szprotawa oraz Przemków - Szprotawa. Sąsiednie stacje 110/20 kV (w Żaganiu i Korzuchowie) wykorzystywane są do zasilania gminy jedynie w sytuacjach awaryjnych.

Linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Żagań-Szprotawa przecina tranzytem północne tereny gminy. Długość tej linii na terenie gminy wynosi około 6 km.

Z kolei długość sieci średniego napięcia (20 kV) wynosi w granicach gminy około 29,7 km, w tym 1,2 km linii kablowych. Odcinki sieci kablowej występują głównie na terenie miasta. Na terenie całej gminy jest 22 stacji transformatorowych

SN/NN, będących własnością dostawcy energii, oraz trzy stacje, będące własnością innych podmiotów.

Długość sieci niskiego napięcia wynosi na terenie gminy 46 km, z czego 10 km to sieci kablowe w mieście. Większość sieci niskiego napięcia jest w dobrym stanie technicznym. Niedobory w systemie zasilania występują w rejonie ulic Chrobrego i Pruszkowskiej w Małomicach oraz w Lubiechowie i Śliwniku. W Małomicach przyczyną niedoborów jest brak stacji transformatorowej, której budowę planuje się w najbliższym czasie, natomiast w obu wymienionych wsiach zbyt małe przekroje przewodów.

W Małomicach na rzece Bóbr znajduje się Elektrownia Wodna "Małomice", istniejąca od 1920 r. i należąca obecnie do Zespołu Elektrowni Wodnych "Dychów" SA. Jej moc zainstalowana wynosi 2 x 400 kW, a moc osiągana 2 x 225 kW. Rocznie wytwarza około 2200 MWh energii elektrycznej. Elektrownia była modernizowana w 1992 r. i obecnie jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Produkowana energia zasila sieci zawiadywane przez Rejon Energetyczny w Nowej Soli.

14.5. Zaopatrzenie w gaz.

Na terenie gminy Małomice znajduje się sieć gazowa wysokiego ciśnienia będąca pod zarządem Regionalnego Oddziału Przesyłu we Wrocławiu. Jej głównym elementem jest gazociąg wysokiego ciśnienia (6,3 MPa) o średnicy DN 250, relacji Głogów - Olszyniec. Z tego gazociągu jest zasilana także gmina Małomice za pośrednictwem gazociągu łącznikowego o średnicy DN 150 i stacji redukcyjno-pomiarowej Iº "Małomice - Bobrzany" (o przepustowości Q=3000 m^3/h).

Dystrybutorem gazu sieciowego średniego i niskiego ciśnienia oraz zarządcą pozostałych urządzeń systemu gazowego na terenie gminy Małomice jest Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA - Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu. Zaopatruje on w gaz sieciowy ziemny zaazotowany GZ35 tylko miasto Małomice, jedyną dotychczas zgazyfikowaną miejscowość na obszarze gminy, oraz zawiaduje dwiema stacjami redukcyjno-pomiarowymi IIº (o łącznej przepustowości Q=1300 m^3/h). Obie te stacje posiadają jeszcze znaczne rezerwy. Jedna z tych stacji (o przepustowości Q=300 m^3/h), zlokalizowana przy ul. Fabrycznej, wykorzystywana jest jedynie dla potrzeb Fabryki Wyrobów Blaszanych POLMETAL SA. Na terenie miasta znajduje się jeszcze jedna stacja redukcyjno-pomiarowa IIº (o przepustowości Q=300 m^3/h) należąca do Lubuskich Zakładów Materiałów Ogniotrwałych lecz od początku zainstalowania nie była wykorzystywana. Na sieć dystrybucyjną w Małomicach składa się około 3,8 km gazociągów średniego ciśnienia oraz 6,3 km gazociągów niskiego ciśnienia.

Łączne zużycie gazu w roku 2000 wynosiło 1272 tys. m^3. Struktura zużycia przedstawiała się następująco: gospodarstwa domowe 981 tys. m^3 (z czego na cele

grzewcze 757 tys. m^3), przemysł 131 tys. m^3, usługi 166 tys. m^3. W porównaniu z rokiem 1996 w roku 2000 odnotowano spadek zużycia gazu przy jednoczesnym wzroście ilości jego odbiorców (+57). Największy spadek odnotowano w zużyciu gazu przez gospodarstwa domowe (o 145 tys. m^3, tj. o około 13%), w tym na cele grzewcze (o 253 tys. m^3, tj. o około 25%). Jedynie w sektorze usług zanotowano znaczny wzrost zużycia gazu (o 137 tys. m^3, tj. prawie o 470 %). Więcej danych w Tabeli nr 14.5.1 i nr 14.5.2.

Tabela nr 14.5.1. Struktura zużycia gazu w 2000 r.

Rodzaj użytkowników	Roczna wielkość zużycia gazu		Liczba odbiorców	
	w tys. m^3	w %	Ogółem	w %
Gospodarstwa domowe	981	76,76	665	96,66
- w tym na cele ogrzewania mieszkań	757	77,17	295	44,36
Przemysł	131	10,25	1	0,15
Usługi	166	12,99	22	3,19
Razem	1 278	100	688	100

Tabela nr 14.5.2. Struktura zużycia gazu w 1996 r.

Rodzaj użytkowników	Roczna wielkość zużycia gazu		Liczba odbiorców	
	w tys. m^3	w %	Ogółem	w %
Gospodarstwa domowe	1 126	85,70	613	97,15
- w tym na cele ogrzewania mieszkań	1 010	89,70	241	39,31
Przemysł	159	12,1	1	0,16
Usługi	29	2,20	17	2,69
Razem	1 314	100	631	100

W roku 2000 było ogółem 688 odbiorców gazu sieciowego (665 gospodarstw domowych, w tym 295 używających gaz do celów grzewczych, 1 zakład przemysłowy

i 22 podmioty usługowe). W porównaniu z rokiem 1996 wzrosła liczba gospodarstw domowych (+52), w tym liczba domostw używających gaz do celów grzewczych (+54), oraz podmiotów usługowych (+5). Do największych odbiorców gazu należy Fabryka Wyrobów Blaszanych POLMETAL SA oraz trzy kotłownie opalane gazem. Dwie z nich zlokalizowane przy ul. Szkolnej i Placu Tysiąclecia, obsługują znajdujące się tam obiekty szkolne, a trzecia przy ul. Bolesława Chrobrego.

14.6. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Na terenie gminy dominują indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną. Poszczególne domy jednorodzinne i większość mieszkań w pozostałych budynkach ma własne instalacje grzewcze. W większych obiektach występują często instalacje zbiorcze, obsługujące całe budynki lub nawet kilka sąsiadujących ze sobą. Tak jest to rozwiązane przykładowo na osiedlu blokowym w rejonie ul. Stefana Żeromskiego w Małomicach. Podobnego typu instalacje obsługują także obiekty produkcyjne i większe usługowe.

Większość budynków ogrzewana jest za pomocą instalacji wykorzystujących paliwa stałe, głównie węgiel kamienny i koks. Znacznie rzadsze są bardziej ekologiczne instalacje zasilane energią elektryczną, gazem sieciowym (wyłącznie w Małomicach, w tym trzy kotłownie, wymienione w podrozdziale 14.5), gazem skroplonym czy olejem opałowym (kotłownia przy Szkole Podstawowej w Chichach). Warto jednak zwrócić uwagę, że w ostatnich latach zwiększa się ilość tego typu instalacji.

14.7. Telekomunikacja.

Obszar gminy obsługiwany jest przez Telekomunikację Polską SA, Pion Sieci - Obszar Telekomunikacji w Zielonej Górze. Operator ten posiada łącza abonenckie we wszystkich miejscowościach gminy i obsługuje 1133 abonentów. Niemal na całym obszarze gminy istnieje możliwość niezwłocznego podłączenia potencjalnych abonentów. W czerwcu 2001 r. na zrealizowanie czekało 35 wniosków. Opóźnienia w ich realizacji wynikały głównie z konieczności rozbudowy sieci do zabudowań oddalonych od terenów zabudowanych (dotyczy wniosków około 20 potencjalnych abonentów).

Telekomunikacja Polska SA oprócz podstawowej telefonii sieciowej świadczy również usługi SDI (Szybki Dostęp do Internetu) w miejscowościach: Małomice, Bobrzany, Żelisław oraz we wszystkich miejscowościach gminy oferuje łącza cyfrowe typu ISDN. W roku 2002 Telekomunikacja Polska SA planuje uruchomić szerokopasmowy dostęp do internetu o przepływności od 256 kb/s do 2 Mb/s.

Gmina Małomice znajduje się w zasięgu wszystkich polskich operatorów telefonii komórkowej ("Era" "GSM", "Plus GSM", "Idea", "Centertel"). "Plus GSM"

planuje w roku 2001 budowę masztu antenowego; będzie on zlokalizowany we wschodniej części miasta za fabryką POLMETAL SA między ul. Mikołaja Kopernika a ul. Fabryczną.

Na terenie gminy nie ma sieci telewizji kablowej, nie ma również innych obiektów telekomunikacyjnych, takich jak, np.: stacje nadawcze, stacje radiowe.

14.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1) Tylko dwie miejscowości na terenie gminy Małomice - Śliwnik i Lubiechów - nie zostały dotychczas zwodociągowane.

2) Miejscowość Żelisław jest zaopatrywana w wodę z ujęcia w Trzebowie, przez Zakład Usług Komunalnych Dzietrzychowice - mający swą siedzibę na terenie gminy Żagań. Pozostałe zwodociągowane wsie obsługuje Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Małomicach.

3) Z ujęcia "Chichy" - wyposażonego w dwie studnie i stację uzdatniania wody o wydajności 27 m^3/h - zaopatrywane są miejscowości: Chichy, Janowiec, Bobrzany oraz część miasta Małomice. Z drugiego gminnego ujęcia "Śliwnik" - również składającego się z dwóch studni oraz stacji uzdatniania wody o wydajności 28 m^3/h - woda podawana jest do pozostałej części miasta. Rezerwowym źródłem wody dla systemu komunalnego w gminie Małomice jest wodociąg dosyłowy ze Szprotawy, który uruchamiany jest w momencie niedoboru wody, czyli w okresie zwiększonego popytu lub awarii jednej ze stacji.

4) Wydajność obu stacji jest obecnie w pełni wykorzystywana, w efekcie, szczególnie w okresie letnim, występują niedobory wody pitnej.

5) Największe niekomunalne ujęcie wody znajduje się na terenie zakładu POLMETAL SA. Składają się na nie dwie studnie głębinowe, o łącznej wydajności 24 m^3/h. Woda z tego ujęcia używana jest wyłącznie do celów produkcyjnych.

6) Sieć wodociągowa wraz z przyłączami domowymi w miejscowości Chichy, Janowiec i Bobrzany, wykonana w latach 1994-1996 z rur PCV, jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Wykonana z tego samego materiału sieć zasilająca wieś Żelisław jest w zadowalającym stanie technicznym. Natomiast sieć wodociągowa miasta Małomice, wykonana w latach 1982-1984 z rur żeliwnych, jest w gorszym stanie technicznym i ulega dość często awariom.

7) W roku 2000 pobór wody z wodociągów komunalnych i ujęć zakładowych wyniósł

ogółem 149 577 m^3. Struktura zużycia w podziale na poszczególne kategorie odbiorców przedstawiała się następująco: gospodarstwa domowe - 136.900 m^3 (średnio 25,4 m^3/mieszkańca rocznie, czyli 69,6 l/mieszkańca na dobę), przemysł - 7205 m^3, usługi - 5472 m^3. W porównaniu z rokiem 1995 ogólne zużycie wzrosło o 3877 m^3, czyli zaledwie o około 3%. Niewielka tendencja zwyżkowa utrzymuje się w gminie od ostatnich 20 lat.

8) W 2000 roku było 1321 odbiorców wody wodociągowej, w tym: 1272 gospodarstw domowych, 13 zakładów przemysłowych, 36 jednostek usługowych. W porównaniu z rokiem 1995 wzrosła liczba gospodarstw domowych (+121) oraz podmiotów usługowych (+2), zmalała natomiast liczba zakładów przemysłowych (-5).

9) Gospodarką ściekową na terenie gminy Małomice zajmuje się Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Małomicach. Odpowiada on za funkcjonowanie systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w które jest wyposażona jedynie część miasta Małomice.

10) Kanalizację sanitarną, wybudowaną w latach 1998-1999, posiadają jedynie dwie ulice - Juliusza Słowackiego i Marii Konopnickiej. Pozostała, większa część obszaru miasta, wyposażona jest w system kanalizacji ogólnospławnej, której stan techniczny jest niezadowalający.

11) Miasto i gmina nie posiadają oczyszczalni ścieków komunalnych. Nie oczyszczone ścieki są wywożone beczkowozami na wylewisko, zlokalizowane na obrzeżach miasta Małomice, a z terenu miasta Małomice także odprowadzane kolektorami kanalizacyjnymi (bez oczyszczania) do rzeki Bóbr.

12) Na terenie miasta znajduje się - jedyna w gminie - oczyszczalnia ścieków należąca do Fabryki Wyrobów Blaszanych POLMETAL SA, o wydajności 154 m^3/dobę. Odbiera ona ścieki z zakładu oraz z - będących na trasie zasilającego je kolektora - domostw przy ul. Chrobrego. Obecnie oczyszczalnia ta jest wykorzystywana zaledwie w 25%.

13) Wody opadowe prawie z całego terenu gminy są odprowadzane przez sieć rowów melioracyjnych. Jedynie z części miasta Małomice zbierane są przez kanalizację ogólnospławną i odprowadzane do rzeki Bóbr.

14) Odbiorcą odpadów komunalnych (stałych) są Kolejowe Zakłady Usługowe Sp. z o.o w Poznaniu. Z jednostką tą zawarło umowy około 95 % podmiotów z terenu gminy Małomice. Pozostałe jednostki zobowiązane są, Uchwałą Nr XXI/172/97 Rady

Gminy i Miasta w Małomicach z dnia 30 czerwca 1997 r., do wywozu nieczystości stałych i ciekłych we własnym zakresie.

15) Na terenie gminy Małomice nie ma składowiska odpadów komunalnych ani składowiska odpadów niebezpiecznych. Gmina korzysta ze składowiska w miejscowości Świętoszów, w sąsiedniej gminie Osiecznica, wybudowanego w 1997 roku przez obie gminy wraz z Jednostką Wojskową w Świętoszowie. Obiekt ten jest monitorowany i spełnia niezbędne normy w zakresie ochrony środowiska.

16) Roczna produkcja odpadów w gminie ostatnio wzrasta; w latach 1998-2000 od 936 ton do 1300 ton; odpowiednio od 160 kg/1 mieszkańca do 226 kg/1 mieszkańca.

17) W gminie podejmowane są przygotowania do rozpoczęcia segregacji odpadów komunalnych.

18) Zgodnie z zebranymi informacjami, na obszarze gminy brak jest podmiotów wytwarzających odpady przemysłowe w ilości przekraczającej jedną tonę rocznie. Odpady niebezpieczne, głównie medyczne, pochodzące z Zakładu Opieki Zdrowotnej w Małomicach, są przechowywane w specjalnych pojemnikach, a następnie przewożone do spalania przy szpitalu w Szprotawie.

19) Za dostarczanie energii elektrycznej do gminy Małomice odpowiedzialne są Zielonogórskie Zakłady Energetyczne SA.

20) Gmina i miasto Małomice zaopatrywane są w energię elektryczną sieciami średniego i niskiego napięcia. Na terenie gminy nie ma obecnie głównego punktu zasilania (GPZ). Najbliższa stacja 110/20 kV, obsługująca gminę Małomice, znajduje się w Szprotawie.

21) Linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Żagań-Szprotawa przecina tranzytem północne tereny gminy. Długość tej linii na terenie gminy wynosi około 6 km.

22) Długość sieci średniego napięcia (20 kV) wynosi w granicach gminy około 29,7 km, w tym 1,2 km linii kablowych. Odcinki sieci kablowej występują głównie na terenie miasta. Na terenie całej gminy jest 22 stacji transformatorowych SN/NN, będących własnością dostawcy energii, oraz trzy stacje, będące własnością innych podmiotów.

23) Długość sieci niskiego napięcia wynosi na terenie gminy 46 km, z czego 10 km to sieci kablowe w mieście. Większość sieci niskiego napięcia jest w dobrym stanie

technicznym. Lokalne niedobory w systemie zasilania występują w rejonie ulic Chrobrego i Pruszkowskiej w Małomicach oraz w Lubiechowie i Śliwniku.

24) W Małomicach na rzece Bóbr znajduje się Elektrownia Wodna "Małomice", istniejąca od 1920 r. i należąca obecnie do Zespołu Elektrowni Wodnych "Dychów" SA. Jej moc zainstalowana wynosi 2 x 400 kW, a moc osiągana 2 x 225 kW. Rocznie wytwarza około 2200 MWh energii elektrycznej.

25) Dystrybutorem gazu sieciowego jest przedsiębiorstwo Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA - Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu.

26) Przez gminę Małomice przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia (6,3 MPa) o średnicy DN 250, relacji Głogów - Olszyniec. Z tego gazociągu jest zasilana także miasto Małomice (jedyna zgazyfikowana miejscowość w gminie), za pośrednictwem gazociągu łącznikowego o średnicy DN 50 i stacji redukcyjno-pomiarowej I^{o} "Małomice - Bobrzany" (o przepustowości Q=3000 m^3/h). Do sieci podawany jest obecnie gaz ziemny zaazotowany GZ35

27) Na terenie miasta znajdują się dwie stacje redukcyjno-pomiarowe II^{o} (o łącznej przepustowości Q=1300 m^3/h). Obie stacje posiadają jeszcze znaczne rezerwy. Jedna z tych stacji (o przepustowości Q=300 m^3/h), zlokalizowana przy ul. Fabrycznej, wykorzystywana jest jedynie dla potrzeb Fabryki Wyrobów Blaszanych POLMETAL SA. Na terenie Małomic znajduje się jeszcze jedna stacja redukcyjno-pomiarowa II^{o} (o przepustowości Q=300 m^3/h) należąca do Lubuskich Zakładów Materiałów Ogniotrwałych lecz od początku zainstalowania nie była wykorzystywana

28) Sieć dystrybucyjna w Małomicach składa się z około 3,8 km gazociągów średniego ciśnienia oraz 6,3 km gazociągów niskiego ciśnienia.

29) Łączne zużycie gazu w roku 2000 wynosiło 1272 tys. m^3. Struktura zużycia przedstawiała się następująco: gospodarstwa domowe 981 tys. m^3 (z czego na cele grzewcze 757 tys. m^3), przemysł 131 tys. m^3, usługi 166 tys. m^3. W porównaniu z rokiem 1996 w roku 2000 odnotowano spadek zużycia gazu przy jednoczesnym wzroście ilości jego odbiorców.

30) W roku 2000 było ogółem 688 odbiorców gazu sieciowego (665 gospodarstw domowych, w tym 295 używających gaz do celów grzewczych, 1 zakład przemysłowy i 22 podmioty usługowe). W porównaniu z rokiem 1996 wzrosła liczba gospodarstw domowych (+52), w tym liczba domostw używających gaz do celów grzewczych (+54), oraz podmiotów usługowych (+5).

31) Na terenie gminy dominują indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną.

32) Większość budynków ogrzewana jest za pomocą instalacji wykorzystujących paliwa stałe, głównie węgiel kamienny i koks. Znacznie rzadsze są bardziej ekologiczne instalacje zasilane energią elektryczną, gazem sieciowym (wyłącznie w Małomicach), gazem skroplonym czy olejem opałowym.

33) Obszar gminy obsługiwany jest przez Telekomunikację Polską SA, Pion Sieci - Obszar Telekomunikacji w Zielonej Górze.

34) Telekomunikacja Polska SA posiada łącza abonenckie we wszystkich miejscowościach gminy i obsługuje 1133 abonentów. W czerwcu 2001 r. na zrealizowanie czekało 35 wniosków.

35) Telekomunikacja Polska SA oprócz podstawowej telefonii sieciowej świadczy również usługi SDI (Szybki Dostęp do Internetu) w miejscowościach: Małomice, Bobrzany, Żelisław oraz we wszystkich miejscowościach gminy oferuje łącza cyfrowe typu ISDN. W roku 2002 Telekomunikacja Polska SA planuje uruchomić szerokopasmowy dostęp do internetu o przepływności od 256 kb/s do 2 Mb/s.

36) Gmina Małomice znajduje się w zasięgu wszystkich polskich operatorów telefonii komórkowej ("Era" "GSM", "Plus GSM", "Idea", "Centertel"). "Plus GSM" planuje w roku 2001 budowę masztu antenowego; będzie on zlokalizowany we wschodniej części miasta za fabryką POLMETAL SA między ul. Mikołaja Kopernika a ul. Fabryczną.

37) Na terenie gminy nie ma sieci telewizji kablowej.

CZĘŚĆ C.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rozdział 15. SYNTETYCZNE WYJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych, tj. w określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęto podstawową zasadę nie rozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione układy osadnicze. Dalszy rozwój osadnictwa polegać więc powinien na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących terenów zabudowy lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio do granic terenów zabudowanych układów osadniczych. Poza układami osadniczymi przewidziano również rozwój powstałego wcześniej zespołu ferm drobiowych w Bobrzanach.

Największą ilość (oraz największą powierzchnię) nowych dodanych terenów osadniczych przewidziano we wsi Śliwnik. Uzasadnione to było korzystnymi warunkami fizjograficznymi oraz funkcjonalno-przestrzennymi sprzyjającymi realizacji m.in. "drugich domów", jakie występują w rejonie tego układu osadniczego. Odmienne rozwiązanie w określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w odniesieniu do największego wiejskiego układu osadniczego - zespołu wsi łańcuchówek Bobrzany-Chichy-Janowiec. Tam dominować powinno dopełnianie szeregów dość luźnej obecnie zabudowy. Wyznaczono stosunkowo niewiele terenów dodanych (głównie we wsi Bobrzany). Szczególnie ważne jest zachowanie w tym dwuszeregowym układzie osadniczym wolnej przestrzeni pomiędzy dwoma ciągami/pasmami zabudowy. Przestrzeń ta, obejmująca głównie tereny zalewowe, zagospodarowana powinna być tzw. zielenią nieurządzoną (najlepiej w formie łąk z zespołami zadrzewień i zakrzewień) z enklawami lub ciągami ekstensywnych form zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego (bez trwałej zabudowy) i zieleni urządzonej (parki). Nie przewiduje się regulacji cieku płynącego przez omawiane tereny, wskazane jest natomiast maksymalne zachowanie wszelkich naturalnych (lub zbliżonych do naturalnych) ekosystemów terenów podmokłych.

W odniesieniu do układu osadniczego miasta wskazano dwie formy jego rozwoju: przekształcenia istniejących terenów zainwestowanych oraz ekspansję przestrzenną zagospodarowania miejskiego poza dotychczasowy układ (dodanie nowych terenów osadniczych). Ekspansja ta będzie miała jednak charakter kontynuacji obecnych struktur funkcjonalno-przestrzennych. W ramach przekształceń lub dopełnienia zabudowy wewnątrz układu najważniejsze znaczenie będzie miało ukształtowanie centralnego obszaru miasta. Zasięg tego obszaru będzie niewielki, stosownie do skali miasta. Od strony północnej obejmować będzie zespół dawnej zabudowy folwarcznej, która częściowo będzie adaptowana, a częściowo przebudowana stosownie do funkcji centralnych z ewentualnym udziałem funkcji mieszkaniowych. Od strony południowej obszar centralny będzie sięgać do ul. Krótkiej. Od strony zachodniej do obszaru tego włączona będzie zabudowa w rejonie ul. Słowackiego, a od strony wschodniej - tereny Fabryki Wyrobów Blaszanych

"POLMETAL" SA.

Przewiduje się, że wysokość zabudowy określonego powyżej obszaru centralnego może maksymalnie osiągać 3,5-kondygnacji nadziemnych, podczas gdy na pozostałych obszarach miasta ustalono maksymalną wysokość dla nowej zabudowy do 2,5-kondygnacji nadziemnych. Ograniczenia te nie dotyczą takich obiektów, jak kominy, anteny, wieże i inne duże obiekty budowlane nie będące budynkami. Wysokość zabudowy do 3,5-kondygnacji dopuszczono też dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, bądź usługowych, lokalizowanych wzdłuż ul. Jana Pawła II. Ulicę tę, tworzącą ciąg komunikacyjny pomiędzy ratuszem a ul. Dworcową, traktuje się jako główną ulicę miasta, stanowiącą przedłużenie (funkcjonalno-przestrzenne) obszaru centralnego (rodzaj ulicy handlowej).

Zasadniczym elementem kompozycji przestrzennej obszaru centralnego ma być rynek, utworzony na kanwie obecnego pl. Konstytucji 3 Maja. Częścią jego południowej pierzei będzie elewacja ratusza miejskiego. Północny odcinek zachodniej pierzei rynku tworzyć będzie elewacja zieleni parkowej. Zasięg zabudowy przyrynkowej będą wyznaczać:

- dawny zespół folwarczny - od strony północnej
- ratusz - od strony południowej
- zabudowa w rejonie styku ul. Jana Pawła II i ul. Tadeusza Kościuszki - od strony zachodniej
- zabudowa w rejonie ul. Piastowskiej (zabudowa mieszkaniowa, obiekt ochotniczej straży pożarnej i sąsiadujące tereny Fabryki Wyrobów Blaszanych POLMETAL SA.

Tak więc zabudowa przyrynkowa stanowić będzie rdzeń obszaru centralnego.

Wzdłuż zachodniej pierzei przyszłego rynku (obecnego pl. Konstytucji 3 Maja) przebiegać będzie (jak dotychczas) droga powiatowa nr 49555 - ul. Jana Pawła II, która, jak wcześniej wspomniano, będzie (w kierunku południowym) kształtowana jako główna ulica handlowa miasta (*"main street"*).

Zasadniczą ekspansję zagospodarowania miejskiego wyznaczono w kierunku wschodnim i południowym. W kierunku wschodnim przewiduje się utworzenie dwóch zespołów przemysłowych: północnego i południowego. Zespół północny obejmowałby obszary Fabryki Wyrobów Blaszanych "POLMETAL" SA i sąsiadujące z nimi obecne tereny rolne, a zespół południowy głównie tereny rolne położone w pobliżu stacji kolejowej. Te dwa zespoły byłyby rozdzielone istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową i gospodarczo-mieszkaniową położoną w sąsiedztwie ulic: Fabrycznej i Szkolnej.

Na południowym kierunku ekspansji przestrzennej miasta, a więc za linią kolejową (progiem rozwoju, który został już przekroczony), wyznaczono cztery kategorie zwartych zespołów funkcjonalno-przestrzennych. Bezpośrednio na południe od linii kolejowej oraz pomiędzy ul. Pruszkowską (droga powiatowa nr 49555) i

przedłużeniem ul. Słowackiego wyznaczono tereny mieszkaniowe, głównie dla niezbyt intensywnej zabudowy jednorodzinnej w zieleni. Do zespołu tego włączono istniejące niewielkie i rozproszone enklawy zabudowy mieszkaniowej.

Na południe od wyznaczonych terenów mieszkaniowych rozciągają się grunty po dawnych wyrobiskach eksploatacyjnych. Dzięki zbiornikom wodnym oraz zaawansowanej naturalnej sukcesji zieleni powstały tam atrakcyjne tereny pod względem przyrodniczo-krajobrazowym. Dlatego też terenom tym przypisano funkcje rekreacyjno-sportowe. W ich sąsiedztwie, w kierunku wschodnim oraz północno-zachodnim, wyznaczono tereny dla lokalizacji zabudowy letniskowej z możliwością wprowadzenia także enklaw z zagospodarowaniem zarówno mieszkaniowym, jak i sportowo-rekreacyjnym. Jako wyodrębnioną jednostkę terenową wskazano istniejący zespół urządzeń sportowych, w tym: stadionu i basenu kąpielowego (tereny sportowo-rekreacyjne).

W tej części miasta pozostawiono również istniejący zespół przemysłowy, obejmujący także fermę drobiu zlokalizowaną na terenach po byłym tartaku. Omówiona ekspansja przestrzenna miasta w kierunku południowym będzie wymagać silniejszych powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych z pozostałą "główną" częścią miasta.

Dla pozostałych części miasta (poza omówionymi powyżej) przewiduje się działania polegające głównie na ewentualnym niewielkim dopełnieniu istniejącej zabudowy (przede wszystkim mieszkaniowej), a przede wszystkim na porządkowaniu i podnoszeniu standardu i ładu przestrzennego w dotychczasowym zagospodarowaniu. To ostatnie dotyczy w szczególności ekstensywnie zagospodarowanej strefy w północnej części miasta (ze zbiornikami wodnymi), gdzie powinny dominować tereny zielone i sportowo-rekreacyjne. Przewidziano też zachowanie istniejących terenów przemysłowych położonych na północ od strefy ekstensywnego zagospodarowania (przy wylocie drogi powiatowej nr 49555). W części wschodniej miasta zakłada się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na teren leśnej polany, położonej w rejonie ul. Lipowej. Powinno to być związane z realizacją nowych fragmentów ulic oraz przekształcaniem przylegających do zabudowy terenów leśnych w tereny parkowo-leśne.

Większość przewidzianych w niniejszym Studium inwestycji w układ drogowy będzie polegać na modernizacji istniejącego układu drogowego, a nie na realizacji zupełnie nowych ulic, czy dróg pozamiejskich. Niestety nierzadko ta modernizacja może polegać na zmianie wąskiej drogi polnej na pełnowymiarową ulicę, z odpowiednim uzbrojeniem podziemnym, co powoduje, że może być dosyć kosztowna. Priorytety w zakresie inwestycji drogowych na terenie całej gminy określamy w rozdziale 16. W tym miejscu warto jednak wskazać, że na terenie miasta do najbardziej pożądanych inwestycji w układ drogowy należą:

- modernizacja układu ulicznego i wybudowanie placu rynkowego w

centralnym obszarze miasta

- realizacja powiązania ul. Juliusza Słowackiego z ul. Pruszkowską, umożliwiająca realizację zespołu mieszkaniowego w południowej części miasta.

W odniesieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice (2018):

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego zaliczono:

• przeznaczenie poszczególnych terenów w obowiązującym studium nie odpowiada obecnym potrzebom, obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na tych terenach,

• występowanie większego zapotrzebowania na tereny zabudowy jednorodzinnej, z uwagi na bliskość położenia terenów z obrębu Śliwnik w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Szprotawa, a terenu w obrębie Małomice – Miasto w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Małomice,

• zainwestowanie w tereny, które są sąsiedzku jest częściowo uzbrojone nie spowoduje znacznych kosztów związanych z ich uzbrojeniem.

Podjęcie uchwały nr XLIX/219/2018 Rady Miejskiej z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik i Małomice – Miasto podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta i gminy.

Dla obszarów objętych zmianą w obrębie Śliwnik i w obrębie Małomice – Miasto wskazano przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN, tereny zieleni urządzonej i wód otwartych ZN. Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

W obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.

W odniesieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice (2023):

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego zaliczono:

• przeznaczenie poszczególnych terenów w obowiązującym studium nie odpowiada obecnym potrzebom, obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na tych terenach,

• występowanie większego zapotrzebowania na tereny zabudowy jednorodzinnej, z uwagi na bliskość położenia terenów z obrębu Śliwnik w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Szprotawa,

• zainwestowanie w tereny, które są sąsiedzku jest częściowo uzbrojone nie spowoduje znacznych kosztów związanych z ich uzbrojeniem.

Podjęcie uchwały nr XLI/215/2022 Rady Miejskiej w Małomicach z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta i gminy.

Dla obszarów objętych zmianą w obrębie Śliwnik wskazano przeznaczenie zgodne z oznaczeniami zawartymi w podrozdziale określonym w pkt 17.2 (Szczegółowe zasady zagospodarowania w odniesieniu do wydzielonych jednostek przestrzennych). Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem niskiej wielorodzinnej i zabudowy usługowej ustala się dla:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność od 0,05 do 0,60; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,3; maksymalna wysokość 13,0m;
- niskiej zabudowy wielorodzinnej: intensywność od 0,1 do 3,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,7; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,2; maksymalna wysokość 18,0m;
- zabudowy usługowej: intensywność od 0,1 do 2,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 1,0; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,15; maksymalna wysokość 15,0m.

Z uwagi na istniejący cmentarz znajdujący się „po sąsiedzku” w gminie Szprotawa położony na północ od granic opracowania w studium oznaczono strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza 50 i 150m. Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna

wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

W obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.

Rozdział 16. KOMUNIKACJA.

1) Przewiduje się utrzymanie ruchu pasażerskiego i towarowego na obydwu przebiegających przez gminę liniach kolejowych, relacji: Legnica - Żagań i Głogów - Żagań. Zakłada się konieczność podejmowania niezbędnych prac modernizacyjnych przez zarządcę tej linii.

2) Wobec planowanego wzrostu ruchu na drodze krajowej nr 12 przewiduje się tworzenie warunków dla jej modernizacji.

3) Przewiduje się modernizacje dróg powiatowych i gminnych oraz rozbudowę ich systemu. Docelową strukturę systemu komunikacyjnego oraz klasy dróg przedstawia rysunek Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego".

4) Priorytetowym zadaniem jest wśród dróg powiatowych budowa i modernizacja odcinków, dla których ustalono klasę drogi/ulicy zbiorczej, a wśród dróg gminnych budowę i modernizację odcinków, dla których ustalono klasę drogi/ulicy lokalnej.

5) W miarę możliwości należy podejmować budowę i modernizację innych ulic i dróg - nie wskazanych na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" - niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy.

6) Należy monitorować trasy ruchu przeznaczone dla transportu niebezpiecznych materiałów i wprowadzać wzdłuż nich rozwiązania, ograniczające ewentualne zagrożenia wywołane tym ruchem; dotyczy to przede wszystkim drogi krajowej nr 12.

7) Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki dla nowego albo przekształcanego funkcjonalnie lub architektonicznie obiektu, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako "wydzierżawionych" na obszarze innej nieruchomości. Z oczywistych względów, na obszarach intensywnie zagospodarowanych należy odstępować od ścisłego respektowania tej zasady.

8) Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjmować wskaźnik co najmniej 400 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców/użytkowników. Dopuszcza się lokalne odstępstwa od tej zasady, jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość.

9) Należy opracować powiatową lub regionalną koncepcję ścieżek rowerowych i przystąpić do jej realizacji w terenie. Ścieżki rowerowe prowadzone wzdłuż dróg/ulic klasy zbiorczej i głównej ruchu przyśpieszonego nie powinny być prowadzone po jezdni, przeznaczonej dla ruchu pojazdów samochodowych.

Rozdział 17. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY.

17.1. Ogólne zasady rozwoju i przekształceń w dotychczasowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

1) W rozwoju zagospodarowania gminy preferowane powinny być kierunki w maksymalnym stopniu wykorzystujące i podkreślające walory środowiska przyrodniczego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan. Zachowuje się generalną (ukształtowaną dotychczas) strukturę użytkowania terenów gminy, z dominacją lasów oraz użytków rolnych.

2) Dna dolin Bobru, Kwisy i Iławki należy wyłączyć z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej. Dopuszczalne jest zagospodarowanie ekstensywne - łąki, zieleń wypoczynkowa, tereny spacerowe, niezbędne przejścia infrastrukturalne i drogi, pod warunkiem nie ograniczania przekroju doliny czynnie przewodzącego wysokie wezbrania. Celowe jest opracowanie programu turystycznego wykorzystania tych dolin.

3) W zakresie ochrony przed powodzią przewiduje się budowę obwałowań przeciwpowodziowych w obszarze doliny rzeki Bóbr. W ich sąsiedztwie nie należy podejmować czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią.

4) Na terenach podmokłych preferuje się zachowanie naturalnych cech siedliska.

5) Zwiększyć należy stopień zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów gminy. W miarę możności nie należy lokować zabudowy oraz elementów infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie cieków oraz ograniczać przejścia infrastrukturalne przez cieki do niezbędnego minimum, stosując odpowiednie zabezpieczenia.

Ważnym elementem bezpieczeństwa powodziowego jest organizacja dobrze funkcjonującego systemu wczesnego ostrzegania (w skali regionalnej i lokalnej) oraz szybkiego reagowania odpowiednio wyposażonych służb. Doświadczenia wcześniejszych powodzi wskazują na konieczność skracania i upraszczania drogi przesyłanych ostrzeżeń. Wskazanym jest gromadzenie informacji dokumentującej rodzaje, miejsca oraz uwarunkowania szkód wynikłych w czasie zaistniałych powodzi. W miarę możności wykorzystywać należy w tym celu właściwych specjalistów. Pozwoli to zwiększyć elastyczność planowania lokalizacji zainwestowania oraz stopniowo ograniczyć zakres szkód. Należy pamiętać, że im więcej zainwestowania oraz ludzi znajduje się stale w strefach zagrożonych, tym większe jest prawdopodobieństwo wystąpienia wysokich szkód, utrudnień organizacyjnych oraz kosztów działań ratowniczych, a potem trudności i kosztów związanych z likwidacją skutków powodzi.

6)W zakresie ochrony środowiska należy dążyć do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej m.in. poprzez wprowadzanie czystych technologii w procesach produkcyjnych.

7) W dalszym rozwoju zagospodarowania istotną rolę powinna odegrać

prośrodowiskowa infrastruktura o wysokim standardzie technologicznym, projektowym i wykonawczym (zwłaszcza w zakresie gospodarki ściekowej i rozwój sieci przesyłu gazu).

Przeanalizować należy możliwość rozwoju wykorzystania lokalnych źródeł energii - konwencjonalnych (np. małe elektrownie przepływowe) i niekonwencjonalnych (np. pompy cieplne, energia słoneczna, wiatru i in.).

8) Działalność oraz zainwestowanie na całym obszarze położonym na południe od doliny Bobru powinno w maksymalnym stopniu uwzględniać wysoką wrażliwość wód podziemnych na zanieczyszczenie z powierzchni terenu. Na obszarze południowo-wschodniej części gminy wskazanym jest utrzymanie dotychczasowego, leśnego i łąkowego sposobu zagospodarowania.

9) Przyrost terenów osadniczych powinien polegać wyłącznie na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących układów, ewentualnie na dodawaniu terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowych terenach dodanych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny (ciągły), a nie rozproszony.

10) Nowa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-gospodarcza i drobna zabudowa gospodarcza powinny swoją architekturą nawiązywać do tradycji regionalnych; wysokość takiej zabudowy nie powinna przekraczać 2,5-kondygnacji nadziemnych (z wyjątkiem centralnego obszaru miasta, gdzie dopuszcza się budynki do 3,5-kondygnacji); preferuje się dachy symetryczne o nachyleniu połaci około 45^{o}.

11) Podejmowanie jakichkolwiek prac przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków (także archeologicznych), wprowadzanie zabudowy przyrynkowej, utworzonej w rejonie pl. Konstytucji 3 Maja oraz adaptacja zespołów folwarcznych wymaga uzgodnienia z odpowiednimi organami Służby Ochrony Zabytków.

12) Zaleca się przeprowadzenie odpowiednich badań poszczególnych miejscowości w szczególności Janowca, Bobrzan, Małomic i Chich celem identyfikacji cenniejszych zespołów o wartościach kulturowych.

13) Zmiany przebiegu bądź lokalizacji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stosunku do przedstawionych w niniejszym opracowaniu nie stanowią odstępstwa od jego ustaleń.

14) W zakresie elementów układu drogowego obligatoryjne są - przedstawione na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" - relacje (struktura powiązań) poszczególnych odcinków oraz określone dla nich klasy (z zastrzeżeniem, że dopuszcza się podniesienie klas dróg/ulic oznaczonych symbolami KL i KD oraz realizację niezbędnych, nie oznaczonych na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego", elementów układu drogowego/ulicznego), natomiast przebiegi na tym rysunku mają charakter orientacyjny.

17.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania *(w odniesieniu do wydzielonych jednostek przestrzennych).*

Poniżej przedstawiono preferowane przeznaczenie (preferencje funkcjonalne) i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających, oznaczonych na rysunku Studium "Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolami literowymi. Funkcję linii rozgraniczających pełnią również przedstawione na tym rysunku drogi i ulice, linie kolejowe oraz granice gminy. Linie rozgraniczające jednostki terenowe mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Preferowane przeznaczenie oznacza funkcję i sposób zagospodarowania, które powinno zajmować więcej niż połowę wyznaczonej w niniejszym Studium jednostki terenowej, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie ogranicza powierzchni, która może być pokryta zielenią (towarzyszącą preferowanemu przeznaczeniu terenu). Za ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji (lokalizowane w zasięgu danej jednostki terenowej) należy rozumieć takie, które obsługują także (lub wyłącznie) inne tereny. Podawane poniżej wskaźniki intensywności, oznaczone symbolami "i", odnoszą się do intensywności zabudowy brutto i stanowią iloraz powierzchni całkowitej zabudowy (budynków) i powierzchni brutto terenu (w tym m.in. powierzchni ulic).

1) MUC - obszar centralny miasta, na którym preferuje się usługi centrotwórcze (administracja, finanse, różne biura, a także gastronomia i handel) oraz wielorodzinną zabudowę mieszkaniową; zasady zagospodarowania:

a) na kanwie obecnego pl. Konstytucji 3 Maja tworzy się rynek, którego część południowej pierzei wyznaczać będzie elewacja istniejącego ratusza

b) preferuje się przeznaczenie parterów budynków mieszkalnych na funkcje usługowe (zwłaszcza w elewacjach przyrynkowych i przyulicznych)

c) dopuszcza się budynki wyłącznie o funkcjach usługowych (bez mieszkań); pożądana prestiżowa forma architektoniczna tych obiektów

d) dopuszcza się wysoką intensywność zabudowy brutto (nawet do i = 1,0); wysokość zabudowy nie powinna jednak przekraczać 3,5-kondygnacji

e) wysoką jakością formy architektonicznej powinny odznaczać się nowo wznoszone i modernizowane budynki

f) wysoką jakością kompozycyjną powinny odznaczać się zespoły zieleni (m.in. zespół zieleni przy północno-zachodnim narożniku przyszłego rynku).

2) MW - tereny z wielorodzinną zabudową mieszkaniową; zasady zagospodarowania:

a) nie dopuszcza się do dalszej intensyfikacji zabudowy; wszelkie działania powinny ograniczać się do modernizacji istniejących budynków (w kierunku ich estetyzacji i poprawy standardu technicznego) oraz poprawy jakości

zagospodarowania otaczającego terenu

b) dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych lub ich części, na lokale dla drobnych nieuciążliwych usług.

3) MN - tereny, na których preferuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub niską wielorodzinną, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze (małe domy w zieleni); zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie będą kolidowały krajobrazowo z niską zabudową, o której mowa wyżej

b) dopuszcza się usługi, zieleń urządzoną, a także inne nie kolidujące z zabudową mieszkaniową zagospodarowanie (w tym w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji); należy dążyć do koncentracji usług na wyodrębnionych obszarach

c) należy tworzyć enklawy zabudowy mieszkaniowej bez jakichkolwiek funkcji usługowych (zwłaszcza na obszarze miasta)

d) nowa i modernizowana zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi (zwłaszcza na obszarach wiejskich)

e) preferowana intensywność zabudowy brutto: 0,10 - 0,30; przy czym co najmniej 50% każdej nowej nieruchomości powinna zostać zachowana i zagospodarowana jako powierzchnia biologicznie czynna.

4) PM - tereny, na których preferuje się zabudowę mieszkalno-gospodarczą, z wykluczeniem zabudowy służącej produkcji rolnej, w tym: usługową, produkcyjną, naprawczą, magazynową, bazową, składową itp.; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się drobne funkcje gospodarcze (powierzchnia obiektu do 1 ha) bez zabudowy mieszkaniowej

b) dopuszcza się gospodarstwa ogrodnicze o powierzchni do 1 ha, z lub bez zabudowy mieszkaniowej

c) działalność gospodarcza nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie

d) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu

e) preferowana intensywność zabudowy brutto wynosi 0,1 - 0,3; przy czym co najmniej 40% powierzchni każdej nieruchomości powinno być zagospodarowane zielenią urządzoną, w szczególności o funkcji izolacyjnej i osłonowej (tzn. lokalizowanej wzdłuż granic nieruchomości)

5) MP - tereny, na których preferuje się zabudowę mieszkaniowo-gospodarczą, w tym o charakterze rolniczym (funkcja mieszkaniowa z miejscem pracy – zakładem, m.in.

gospodarstwa agroturystyczne); zagospodarowanie terenów o "drobnoziarnistej", mozaikowatej strukturze (sukcesywnie narastającej, przede wszystkim jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania); zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, bez miejsca pracy; pojedyncze budynki lub zespoły zabudowy jednorodzinnej, zabudowę wielorodzinną o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze architektonicznym

b) dopuszcza się zieleń urządzoną oraz usługi "niekomercyjne" i "chronione" (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, kościoły, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, administracja)

c) dopuszcza się drobne funkcje gospodarcze (zdefiniowane w rozdz. 10.5 pkt 2) bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej: rolnicze (zabudowa zagrodowa), usługowe - komercyjne, produkcyjne, przetwórcze, naprawcze, magazynowe

d) prowadzona działalność gospodarcza związana z funkcjami, o których mowa w lit. c, nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej

e) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu

f) preferowana intensywność zabudowy brutto: 0,1 - 0,3; przy czym co najmniej 50% każdej nowej nieruchomości powinna być zachowana i zagospodarowana jako powierzchnia biologicznie czynna; przeciętna powierzchnia pojedynczej działki budowlanej powinna oscylować wokół 1500 m^2.

6) ML - tereny, na których preferuje się zabudowę letniskową (w budynkach nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi), zabudowę usługową - związaną z rekreacją oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się inne formy niskiej zabudowy mieszkaniowej

b) dopuszcza się - nie kolidujące z preferowanym przeznaczeniem terenu - usługi i inne obiekty oraz urządzenia, w tym ponadlokalnej infrastruktury technicznej i komunikacji

c) preferowana intensywność zabudowy brutto: 0,05 - 0,10; przy czym co najmniej 70% każdej nieruchomości powinno być zachowane i zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna.

7) US - tereny, na których preferuje się usługi i inne formy zagospodarowania służące rekreacji oraz uprawianiu sportu wraz z zielenią towarzyszącą; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług, wiążące się z preferowanym zagospodarowaniem terenu (np. usługi handlu i gastronomii)

b) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury

technicznej oraz komunikacji (w tym parkingi), nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu

c) co najmniej 60% terenu powinno być zachowane i zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna.

8) UO – tereny, na których preferuje się usługi oświaty z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się inne usługi publiczne lub nieuciążliwe usługi komercyjne w zieleni; dopuszcza się adaptacje budynków szkolnych (także ich przebudowę lub modernizację) na te i inne rodzaje usług.

b) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe

c) dopuszcza się obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne i zabawowe (dla dzieci) w zieleni

d) dopuszcza się ponadlokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjne (w tym parkingi), nie kolidujące z funkcjami preferowanymi oraz wymienionymi w lit. „a” – „c”.

9) P - tereny, na których preferuje się przemysł i usługi (z wyjątkiem "chronionych"), z wyłączeniem produkcji rolnej i bez funkcji mieszkaniowych; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się ponadlokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z preferowanym zagospodarowaniem terenu

b) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o funkcji izolacyjnej i towarzyszącą zabudowie gospodarczej

c) co najmniej 15% każdej nowej nieruchomości powinno zostać zachowane i zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna (np. w sposób, o którym mowa w lit. b).

10) PE - tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin (wraz z tymczasowymi obiektami i urządzeniami); zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu

b) dopuszcza się uprawy rolne

c) dopuszcza się zieleń nieurządzoną lub urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym

d) po zakończeniu eksploatacji, teren powinien być zrekultywowany w kierunku leśnym, rolnym lub dla wykorzystania rekreacyjnego.

11) RP - tereny, na których preferuje się obiekty związane z produkcją rolną (np. fermy hodowlane) lub obsługą tej produkcji; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się także nierolnicze formy aktywności gospodarczej; dopuszcza się adaptację istniejących obiektów związanych z produkcją rolniczą (np. budynków ferm hodowlanych) na nierolnicze funkcje gospodarcze

b) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące w istotny sposób z preferowanym lub dopuszczonym (według lit. a) zagospodarowaniem terenu

c) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i towarzyszącą zabudowie gospodarczej

d) co najmniej 20% każdej nieruchomości powinno zostać zachowane i zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna (np. w sposób, o którym mowa w lit. c).

12) KS - tereny preferowane dla urządzeń i obiektów obsługi komunikacji samochodowej i podróżnych (w tym stacje paliw); zasady zagospodarowania:

a) dopuszczalne inne usługi nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu (np. handlu i gastronomii przy stacjach paliw)

b) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu

c) co najmniej 50% terenu powinno być zachowane i zagospodarowane jako powierzchnia biologicznie czynna (w szczególności zielenią o funkcji izolacyjnej).

13) KK - tereny dla linii, urządzeń i obiektów towarzyszących; zasady zagospodarowania:

a) dopuszczalne jest wykonywanie nowych powiązań komunikacyjnych przez tereny kolejowe, w sposób nie kolidujący z ruchem kolejowym (z preferencją dla rozwiązań bezkolizyjnych)

b) dopuszczalne jest przeprowadzenie elementów liniowych infrastruktury technicznej, wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących

c) dopuszcza się na terenach zbędnych dla funkcji komunikacyjnej wprowadzenie usług i drobnych funkcji produkcyjnych bez nowego mieszkalnictwa

d) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną

e) nowa zabudowa powinna wprowadzić ład w krajobrazie.

14) ZP - tereny dla zieleni urządzonej (parki, skwery), w przypadku dotychczasowego terenu leśnego przekształcenie w kierunku parku leśnego; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające preferowane zagospodarowanie terenu (np. gastronomię, sanitariaty)

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu.

15) ZC - tereny dla cmentarzy oraz zieleni towarzyszącej; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się towarzyszące funkcje (zgodnie z obowiązującymi przepisami)

b) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu

c) zakłada się przystosowanie części terenów dla pochówków urnowych.

16) ZD - tereny ogrodów działkowych; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się inne formy intensywnego użytkowania ogrodniczego

b) dopuszcza się pojedyncze usługi, a także inne formy zieleni urządzonej

c) dopuszcza się ponadlokalne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu

d) dopuszcza się organizowanie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i/lub sportowych.

17) ZN - tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej oraz wód otwartych; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się zagospodarowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych (bez prawa trwałej zabudowy)

b) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury rekreacyjnej i sportowej (np. ścieżki rowerowe, konne itp.), z wyjątkiem lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących obszarów i stref chronionych

c) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu

d) dopuszcza się zieleń urządzoną.

18) ZNW - tereny zieleni nieurządzonej na obszarze krajowego korytarza ekologicznego w dolinie Bobru; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się realizację urządzeń przeciwpowodziowych w tym zbiorników retencyjnych

b) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, które mogą być sytuowane na terenach podlegających stosunkowo częstym wylewom powodziowym (np. ścieżek rowerowych, konnych itp.)

c) wskazuje się tereny do objęcia ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu (tworzonego na mocy art. 26 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody)

d) wszelkie zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, podlegać będzie rygorom określonym dla obszaru chronionego krajobrazu i w szczególności nie może zakłócać funkcji korytarza ekologicznego

19) UE - tereny objęte ochroną, jako użytki ekologiczne; zasady zagospodarowania:

a) niedopuszczalna jest zmiana dotychczasowego pokrycia terenu

b) niedopuszczalne jest gospodarcze wykorzystywanie terenu.

20) W - tereny większych zbiorników wodnych i stawów hodowlanych; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną

b) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

c) możliwie szeroko powinny być uwzględnione funkcje przyrodnicze tych terenów

d) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne, jeżeli nie jest to sprzeczne z innymi przepisami

e) gospodarka stawowa (stawy hodowlane) powinna być prowadzona w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem (i eutrofizacją) innych wód powierzchniowych.

21) WZ - tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się funkcje towarzyszące oraz ponadlokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji, jeżeli jest to zgodne z decyzjami administracyjnymi, wydanymi na podstawie przepisów prawa wodnego

b) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną oraz o charakterze łąkowym w rejonie ujęć wody.

22) EG - teren stacji redukcyjno-pomiarowej gazu; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną

b) dopuszcza się inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu.

23) NO - tereny oczyszczalni ścieków; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną

b) dopuszcza się inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu.

24) RL - tereny lasów i dolesień; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz wprowadzanie elementów służących spacerom (ścieżki - piesze, rowerowe, konne, ławki, wiaty itp.)

b) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w szczególności tych, które zostały przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego", bez wydzielenia terenu (np. stacje gazowe, sieci kanalizacyjne itp.)

c) przy prowadzeniu nasadzeń należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej.

25) RL(PE) - tereny lasów, z możliwością eksploatacji kopalin; zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się sposoby zagospodarowania określone w pkt 22 lit. "a" i "b" oraz wskazuje się zasady określone w lit. "c"

b) dopuszcza się - w przypadku szczególnie uzasadnionych potrzeb - eksploatację kopalin i związaną z nią niezbędną wycinkę drzew, a także lokalizowanie tymczasowych obiektów i urządzeń towarzyszących tej eksploatacji

c) po zakończeniu eksploatacji kopalin teren powinien być zrekultywowany w kierunku leśnym dla wykorzystania rekreacyjnego.

26) R - pozostałe tereny, w tym dla użytków rolnych i nieużytków; zasady zagospodarowania:

a) niedopuszczalna jest trwała zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą

b) dopuszczalna jest budowa stawów, zakładanie plantacji i inne formy intensywnej gospodarki rolnej (bez prawa zabudowy) oraz wprowadzenie zadrzewień i zalesień (w szczególności gruntów marginalnych)

c) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury turystycznej, z wyjątkiem lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących obszarów i stref chronionych

d) dopuszczalne jest przeprowadzanie liniowych elementów infrastruktury technicznej i lokalnych komunikacji wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących, w szczególności tych, które zostały przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego" bez wydzielenia terenu (np. stacje gazowe, sieci kanalizacyjne itp.).

27) Poza wymienionymi w pkt. 1-24, jednostkami terenowymi są także oznaczone na rysunku Studium „Kierunki rozwoju przestrzennego" naziemne odcinki linii kolejowej oraz główne elementy układu ulicznego i drogowego:

a) droga i ulica główna ruchu przyśpieszonego (GP)

b) droga i ulica zbiorcza (Z)

c) droga i ulica lokalna (L)
e) droga i ulica dojazdowa (D).

Rozdział 18. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY.

1) Należy rozbudować system ujęć wody pitnej lub - gdyby to było niemożliwe lub nieefektywne - zapewnić dostawy spoza gminy, gwarantujące pełne pokrycie potrzeb.

2) Należy skutecznie chronić ujęcia wody przed zanieczyszczeniem oraz zadbać o właściwe parametry techniczne innych urządzeń systemu zaopatrzenia w wodę.

3) Należy podejmować działania inwestycyjne, prawne i organizacyjne zmierzające do zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy dostępu do dobrej jakościowo wody wodociągowej. W szczególności należy zwodociągować wsie: Śliwnik i Lubiechów.

4) Należy podejmować działania, które doprowadzą do sytuacji, że wszystkie wytworzone na terenie gminy ścieki będą odpowiednio oczyszczane przed zrzutem do odbiornika (wód i gruntu). Celowe wydaje się pilne opracowanie koncepcji gospodarki ściekowej dla całej gminy.

5) W pierwszej kolejności należy realizować te urządzenia i sieci systemów gospodarki ściekowej, których uruchomienie da największy efekt społeczno-gospodarczy i ekologiczny.

6) Należy wdrożyć na terenie gminy system segregacji odpadów oraz wspierać inicjatywy zmierzające do zbierania i przetwarzania surowców wtórnych.

7) Należy podejmować skuteczne działania administracyjne zniechęcające właścicieli i użytkowników nieruchomości do łamania reguł, określonych w Uchwale Nr XXI/172/97 Rady Gminy i Miasta w Małomicach z dnia 30 czerwca 1997 r., określającej szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

8) Przy projektowaniu nowych inwestycji należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury turystycznej w tym przede wszystkim sieci i urządzeń gazowych wysokiego ciśnienia oraz elektroenergetycznych wysokiego napięcia. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci. Sposób zagospodarowania terenu nie powinien utrudniać ani zagrażać funkcjonowaniu systemów technicznych oraz powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9) Należy rozbudowywać system zasilania energetycznego, zgodnie z narastającymi potrzebami.

10) Na terenach zurbanizowanych, szczególnie w większych miejscowościach należy dążyć do skablowania wszystkich odcinków sieci niskiego napięcia.

11) Należy sprzyjać inicjatywom uruchamiania niewielkich, niekonwencjonalnych elektrowni, opartych na zasobach samoodtwarzalnych (np.

elektrowni wodnych). Ich realizacja nie może jednak zagrażać środowisku naturalnemu.

12) Należy rozbudowywać system dystrybucji gazu sieciowego. Celowe jest skojarzenie tego zadania z budową gazociągu zasilającego miejscowość Świętoszów w gminie Osiecznica.

13) Należy skłaniać właścicieli i użytkowników nieruchomości do przechodzenia na bardziej (niż węgiel i koks) proekologiczne źródła ciepła, w szczególności na obszarach zgazyfikowanych należy zachęcać potencjalnych odbiorców do stosowania gazu do celów grzewczych.

14) Należy sukcesywnie poprawiać izolacyjność cieplną ogrzewanych budynków.

15) Dla racjonalizacji działań w zakresie energetyki należy wykonać odpowiednie opracowanie wynikające z ustawy Prawo energetyczne.

16) Telefonizacja i zapewnianie innych usług telekomunikacyjnych o wysokim standardzie (zarówno w zakresie systemów przewodowych, jak i bezprzewodowych) powinno być prowadzone zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi; należy sprzyjać konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnych.

CZĘŚĆ D.
NARZĘDZIA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Rozdział 19. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

19.1. Zasady polityki.

W procesie rozwoju gminy plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz "otwierania terenów" dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się następujące zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów:

a) Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w Art. 13 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Szerzej na ten temat mowa w podrozdziale 19.2.

b) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów gmina dysponowałoby środkami, np. na ich uzbrojenie. W wielu zatem przypadkach, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu, gmina wykupowałaby grunty. Ich cena będzie niewątpliwie niższa niż po sporządzeniu planu. W ten sposób korzyści dzieliłyby się pomiędzy pierwotnymi właścicielami a miastem. Potem taki grunt może być zarówno przeznaczony na potrzeby własne gminy, jak i skierowany do sprzedaży.

c) Należy przystępować do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego i drogowego. W przypadku gminy Małomice warto tu dodać także teren pod planowany zespół rynkowy.

d) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowany jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów gminy i uzasadnionych potrzeb sąsiadów. *(Taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech).*

e) Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną własnościową (np. niedogodny dla przyszłego zainwestowania układ działek). Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami

(umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.

f) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów. Przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również plany miejscowe powinny być sporządzone dla obszarów otwartych, które chcemy zabezpieczyć przed wkraczaniem nań nowego zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych i pięknych widoków. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.

g) Celowe byłoby przystępowanie do planów miejscowych w przypadku zamiaru wprowadzenia rozwiązań istotnie odbiegających od przyjętych w Studium. Pozwoliłoby to na pełniejsze przeanalizowanie skutków takich decyzji, a często także wskazywałoby na szerszy zakres niezbędnych korekt o charakterze funkcjonalno-przestrzennym.

h) Należy przystępować do planu miejscowego dla umożliwienia realizacji urządzeń i obiektów wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w niniejszym Studium, których wykonanie wymaga uprzednio zmiany przeznaczenia gruntów.

i) Należy zmierzać do objęcia obowiązującymi planami miejscowymi wszystkich terenów zurbanizowanych, a docelowo wszystkich terenów w administracyjnych granicach gminy. W odniesieniu do obszarów, których nie można zaliczyć do żadnego z wymienionych w punktach a) - h) przypadków, o kolejności winny decydować potrzeby inwestycyjne, w tym ilość wystąpień o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wskazane w niniejszym podrozdziale oraz w podrozdziale następnym obszary mogą być obejmowane pojedynczymi planami lub też planami sporządzanymi sukcesywnie dla kolejnych fragmentów lub zagadnień branżowych. Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice planu .

Oprócz sporządzania planów gmina winna na tych obszarach prowadzić aktywną politykę, polegającą w szczególności na gospodarce gruntami (wykup/sprzedaż), uzbrojeniu w sieci komunikacyjne i infrastrukturę techniczną, organizowaniu lub współuczestnictwie w przedsięwzięciach zorganizowanego inwestowania, wsparciu przekształceń restrukturyzacyjnych itp.

Na obszarze gminy nie występowały - w momencie uchwalania Studium - obszary wymagające sporządzania planów miejscowych ze względu na przepisy

szczególne (art. 13 ust. 1 pkt 1), ani ze względu na przewidywaną realizację programów wojewódzkich lub programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych (Art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

Obszary, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych oraz te, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikające z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkalnych wspólnoty samorządowej, będą obejmowane planami miejscowymi odpowiednio do pojawiających się potrzeb, w miejscach ustalonych przy uwzględnieniu polityki przestrzennej określonej w niniejszym Studium.

19.2. Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania

Ze względu na istniejące uwarunkowania (Art. 6 ust. 5 pkt. 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), wskazuje się następujące obszary do objęcia planami miejscowymi:

1) Wszystkie ulice i drogi nowo projektowane lub wymagające rozbudowy (np. poszerzenia) - oznaczone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego".

2) Teren niezbędny dla realizacji zespołu rynkowego w Małomicach.

3) Tereny otwarte (tzn. tereny rolne oraz tereny wyznaczone do zalesienia) na obszarze jednostek oznaczonych symbolami" "R" oraz "RL" - określone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego".

4) Tereny objęte strefami ochrony ujęć wód, które nie są przeznaczone wyłącznie na potrzeby zaopatrzenia w wodę.

5) Tereny w obrębie doliny Bobru, w strefie zasięgu wód powodziowych (Q=1%), oznaczone na rysunkach: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” i „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, dla urządzeń przeciwpowodziowych.

Rozdział 20. WNIOSKI DO PONADGMINNYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH ORAZ WYKORZYSTYWANYCH W SĄSIEDNICH GMINACH.

1) Stworzenie systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w dolinach Bobru i Kwisy, z zachowaniem wymogów ekologicznych.

2) Utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarza Ekologicznego Doliny Bobru.

3) Opracowanie strategii rozwoju rolnictwa dla powiatu powiatu żagańskiego.

4) Modernizacja linii kolejowej relacji Legnica - Żagań oraz relacji Głogów - Żagań.

5) Modernizacja drogi krajowej nr 12 wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych.

6) Modernizacja dróg powiatowych w pierwszej kolejności odcinków, dla których na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" ustalono klasę drogi/ulicy zbiorczej.

7) Opracowanie projektu powiatowego lub regionalnego systemu dróg rowerowych i jego realizacja.

8) Uwzględnienie w oczyszczalni ścieków, planowanej na terenie miasta Szprotawa (przy jego zachodniej granicy), możliwości przyjęcia ścieków z terenu gminy Małomice.

9) Rozbudowa systemu dystrybucji gazu (w tym, w nawiązaniu do budowy gazociągu zasilającego miejscowość Świętoszów w gminie Osiecznica).

10) Uwzględnienie gminy Małomice w ponadlokalnych programach w tym m.in. w zakresie współpracy międzynarodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców w tym niepełnosprawnych.

Rozdział 21. **ZAPISY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO**

1)Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy

Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej w województwie, dla gminy Małomice ustalono: inwestycje celu publicznego, zadania o znaczeniu ponadlokalnym, wnioski i rekomendacje.

2) Inwestycje celu publicznego

W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Małomice na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3) Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym

Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 2096 z późn. zm.). W granicach gminy Małomice na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym.

4)Wnioski i rekomendacje

Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla gminy Małomice sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:

<u>Strefa przyrodnicza</u>

- Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
- Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;
- Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
- Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

<u>Strefa społeczna</u>

- Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;

	- Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji; - Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym; - Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki; - Rewitalizacja obszarów zdegradowanych; - Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych; - Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie; - Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne; - Rozwój ośrodków usługowych.
Strefa kulturowa	- Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych; Wały Śląskie; - Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami; - Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; - Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii; - Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych; - Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa; - Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych; - Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.
Strefa ekonomiczno – gospodarcza	- Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej; - Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności; - Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych; - Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej; - Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
Komunikacja i transport	- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich; - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu; - Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym; - Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych; - Wzrost dostępności transportu publicznego; Przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 14 Żagań – Głogów i Głogów - Leszno; - Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów; - Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.
Infrastruktura techniczna	- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną; - Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej; - Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej; - Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej; - Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych; - Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację

	infrastruktury teleinformatycznej; - Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych; - Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest; - Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną; - Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.
Strefa obronności i bezpieczeństwa	- Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa; - Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

Rozdział 22. **ZAPISY WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO**

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 została przyjęta Uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego nr XXVIII/397/21 z dnia 15 lutego 2021 roku. We wstępie do *Strategii…* czytamy między innymi, że „*Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030* (*SRWL 2030*) jest dokumentem wyznaczającym strategiczne cele i kluczowe kierunki działań oraz przewidywane instrumenty ich realizacji w rozwoju województwa lubuskiego w kolejnej dekadzie. Sejmik Województwa Lubuskiego uchwalił pierwszą strategię rozwoju województwa w roku 2000, następnie ją aktualizował w latach 2005 i 2012. Konieczność aktualizacji *Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020*, która została przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego 19 listopada 2012 roku, wynika z kilku przesłanek, w tym również z dobiegającego końca przyjętego okresu jej obowiązywania, czyli 2020 roku. Potrzeba aktualizacji wynika także w dużej mierze z dostrzeganych zmian w sytuacji społeczno – gospodarczej w regionie, kraju i na świecie. Na podstawie rzetelnej diagnozy zidentyfikowano wyzwania, które będą znacząco wpływać na prowadzenie polityki rozwoju. Zostały one wskazane w dokumencie oceniającym wdrażanie SRWL w roku 2018, jak również w diagnozie strategicznej regionu przygotowanej na potrzeby procesu aktualizacji. Należą do nich między innymi starzenie się społeczeństwa, zmiany na rynku pracy, postęp technologiczny, konieczność ochrony środowiska, zmiany klimatyczne i inne. Należy także pamiętać, że istotne jest opracowanie regionalnego dokumentu strategicznego stanowiącego podstawę programową dla wdrażania funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności w perspektywie lat 2021 – 2027. Zasadnicze elementy strategii, to jest wizja, cele strategiczne i kierunki interwencji nie uległy zasadniczej zmianie w stosunku do dokumentu z roku 2012, odnosząc się do gospodarki, społeczeństwa, przestrzeni i zarządzania regionem. Wzmocniono jednak w szczególności aspekt przestrzenny, podejście do kwestii ochrony środowiska i zielonej gospodarki oraz aktywności obywatelskiej. Zmieniono także delimitację Obszarów Strategicznej Interwencji (OSI), opierając się o krajowe dokumenty strategiczne oraz analizy regionalne. W listopadzie 2020 roku weszła w życie ustawa z dnia 15 lipca 2020 roku o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw. W odniesieniu do strategii rozwoju województwa wprowadziła ona obowiązek określenia modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej województwa. Ustawa ta przewidziała jednak okres przejściowy dla tych strategii rozwoju województwa, które były w trakcie procesu aktualizacji w momencie wejścia w życie ustawy. W związku z tym *Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030*, pomimo wyznaczenia ram czasowych do roku 2030, będzie wymagała dostosowane do nowych wymogów prawnych maksymalnie do roku 2025”.

Wizję strategiczną określono słowami: *Województwo Lubuskie w 2030 roku to „zielona kraina inteligentnych technologii”, cechująca się wysoką jakością życia mieszkańców, co oznacza:*

- *region nowoczesnej, innowacyjnej, zielonej gospodarki, dzięki współpracy przedsiębiorców z nauką rozwijający inteligentne specjalizacje;*
- *region otwartego i wielokulturowego społeczeństwa, zapewniający wszystkim mieszkańcom dostępność i wysoką jakość usług publicznych, w tym ochrony zdrowia, edukacji, kultury i sportu z*

licznymi programami dla dzieci, młodzieży, seniorów i innych środowisk;

- *region spójny przestrzennie, korzystający z dogodnego położenia przy zachodniej granicy Polski, wewnętrznie i zewnętrznie dobrze skomunikowany transportowo oraz sieciami teleinformatycznymi;*
- *region dorzecza Odry i Warty, pięknych jezior i lasów, skutecznie i odpowiedzialnie korzystający z bogactw naturalnych, zapewniający znakomite warunki do turystyki, rekreacji, produkcji zdrowej żywności i lubuskiego wina;*
- *region, w którym dwa największe miasta: Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski, wraz z obszarami funkcjonalnymi, współpracują ze sobą, rozwijają się dynamicznie i równomiernie, średnie i mniejsze miasta wzmacniają swoją rolę lokalnych i ponadlokalnych ośrodków rozwoju, w tym w partnerstwie miejsko-wiejskim, a na obszarach wiejskich kultywowane są tradycje, przy zapewnieniu wysokich standardów życia;*
- *region sprawnie zarządzany, efektywnie korzystający ze środków zewnętrznych, wspierający aktywność i współpracę obywateli, samorządów, przedsiębiorców i organizacji pozarządowych*.

W celu urzeczywistnienia wizji rozwoju województwa lubuskiego w perspektywie dziesięciolecia sformułowano następujący cel główny: „*Inteligentne gospodarowanie potencjałami regionu dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, spójności społecznej i przestrzennej oraz wysokiej jakości życia mieszkańców*”.

Cel główny zostanie osiągnięty w wyniku realizacji 4 celów strategicznych:

1. Inteligentna, zielona gospodarka regionalna.
2. Region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi.
3. Integracja przestrzenna regionu.
4. Region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę.

Do każdego z celów strategicznych przyporządkowano cele operacyjne oraz kierunki interwencji (działań). Poniżej znajduje się wykaz celów operacyjnych:

Cel strategiczny nr 1: Inteligentna, zielona gospodarka regionalna.
Cele operacyjne:

1.1. Wzmocnienie sektora B+R oraz mechanizmów transferu innowacji, szczególnie w obszarach regionalnych inteligentnych specjalizacji.
1.2. Rozwój zielonej gospodarki, w tym energetyki przyjaznej środowisku.
1.3. Wysoka jakość kształcenia oraz jego powiązanie z regionalnym rynkiem pracy.
1.4. Wzmocnienie atrakcyjności inwestycyjnej i powiązań gospodarczych regionu.
1.5. Rozwój konkurencyjnego sektora przedsiębiorstw i wsparcie reindustrializacji.
1.6. Rozwój potencjału turystycznego.
1.7. Konkurencyjne i ekologiczne rolnictwo oraz rozwój produktów regionalnych.

Cel strategiczny nr 2: Region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi.
Cele operacyjne:

2.1. Wzrost dostępności i efektywności kształcenia oraz wychowania przedszkolnego i opieki nad najmłodszymi dziećmi.
2.2. Promocja włączenia społeczno – zawodowego oraz kompleksowe wsparcie seniorów.
2.3. Wysoka jakość i dostępność usług medycznych oraz upowszechnianie profilaktyki zdrowotnej i zdrowego stylu życia.
2.4. Zapewnienie bogatej oferty kulturalnej oraz ochrona i promocja dziedzictwa kulturowego.
2.5. Rozbudowa oraz modernizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, a także upowszechnianie i promocja sportu.

2.6. Wspieranie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego i poczucia tożsamości regionalnej.

Cel strategiczny nr 3: Integracja przestrzenna regionu.
Cele operacyjne:
3.1. Modernizacja oraz rozwój infrastruktury komunikacyjnej i transportu zbiorowego.
3.2. Wzmocnienie dostępności infrastruktury teleinformatycznej.
3.3. Zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa energetycznego i publicznego.
3.4. Ochrona środowiska przyrodniczego, w tym przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu.
3.5. Rozwój funkcji metropolitalnych ośrodków wojewódzkich wraz z ich obszarami funkcjonalnymi.
3.6. Wzmocnienie funkcji społeczno – gospodarczych miast średnich i lokalnych ośrodków miejskich.
3.7. Zrównoważony rozwój obszarów wiejskich

Cel strategiczny nr 4: Region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę.
Cele operacyjne:
4.1. Efektywna współpraca międzyregionalna i transgraniczna.
4.2. Atrakcyjny wizerunek i rozpoznawalna marka województwa.
4.3. Wysoka sprawność działania administracji publicznej i instytucji regionalnych oraz współdziałanie na rzecz rozwoju regionu.
4.4. Wzmocnienie roli i integracja systemów zarządzania strategicznego oraz planowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym.
4.5. Rozwój e-usług i kompetencji cyfrowych społeczeństwa.

W *Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030* wskazano także Obszary Strategicznej Interwencji (OSI). Są to obszary, do których w szczególnym stopniu należy kierować interwencję publiczną obejmującą finansowane z różnych źródeł inwestycje (w tym gospodarcze, infrastrukturalne i zasoby ludzkie). Dotyczy to zarówno obszarów charakteryzujących się największym potencjałem rozwojowym, które mają znaczący wpływ na wzrost konkurencyjności regionu, jak i obszarów o najtrudniejszej sytuacji społeczno – gospodarczej, które wymagają wsparcia, aby zapobiec ich dalszej marginalizacji. Strategia rozwoju województwa uwzględnia zarówno obszary strategicznej interwencji państwa, które określone zostały w krajowych dokumentach strategicznych, jak i wskazuje obszary strategicznej interwencji zidentyfikowane na poziomie regionalnym.

Kluczowym aspektem z punktu widzenia gminy Małomice jest wskazanie jej miejsca w strukturze OSI.

1. Obszary strategicznej interwencji wskazane z poziomu krajowego:
   - miasta średnie tracące funkcje społeczno – gospodarcze – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.
   - obszary zagrożone trwałą marginalizacją – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.
2. Obszary strategicznej interwencji wskazane z poziomu regionalnego:
   - miejskie obszary funkcjonalne (MOF) ośrodków wojewódzkich – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.
   - miejskie obszary funkcjonalne (MOF) ośrodków subregionalnych i lokalnych – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.
   - obszary wiejskie:
     - obszary wiejskie znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji społeczno – gospodarczej – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.
     - obszary wiejskie o utrudnionych warunkach rozwojowych – dotyczy obszaru gminy Małomice.
   - obszary przygraniczne (obszar całego województwa):
     - I strefa – nie dotyczy obszaru gminy Małomice.

- II strefa – dotyczy obszaru gminy Małomice.

➢ obszary zagrożone powodziami – dotyczy obszaru gminy Małomice.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Małomicach
z dnia

GMINA MAŁOMICE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

skala 1:10 000

GMINA ŻAGAŃ

GMINA SZPROTAWA

GMINA OSIECZNICA

WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE

CHICHY

JANOWIEC

BOBRZANY

ŻELISŁAW

MAŁOMICE

ŚLIWNIK

LUBIECHÓW

SZPROTAWA

OZNACZENIA

granice obszarów objętych zmianą studium 2023

istniejący cmentarz w Szprotawie

strefy ochrony sanitarnej 50 / 150 m

FUNKCJA TERENÓW

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej

WARTOŚCI KULTUROWE

stanowiska_archeologiczne

ECOLAND
53-510 Wrocław ul. Kolejowa 63/65, tel./fax (071) 341-17-58, 341-28-54

GMINA MAŁOMICE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZASTRZENNEGO
RYSUNEK 2. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

GŁÓWNY PROJEKTANT
DYREKTOR BIURA
mgr inż. arch. MAREK WILAND

PROJEKTANCI
dr JERZY BIERONIEG
mgr ZDZISŁAW CICHOCKI
mgr inż. MARZENA JANUS
mgr inż. EDYTA JAWORSKA
mgr inż. ELŻBIETA KOTERBA
mgr inż. BOŻENA OCINIK
mgr inż. ALICJA WOJDA
ELŻBIETA KAWA, studentka WA PWr

WROCŁAW
26 KWIETNIA 2002

LEGENDA

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICA WOJEWÓDZTWA
- GRANICA GMINY
- GRANICA MIASTA
- GRANICA OBRĘBU

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- MUC — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB NISKIEJ WIELORODZINNEJ
- PM — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - GOSPODARCZEJ, Z WYKLUCZENIEM ZABUDOWY SŁUŻĄCEJ PRODUKCJI ROLNICZEJ
- MP — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - GOSPODARCZEJ, W TYM O CHARAKTERZE ROLNICZYM
- ML — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- US — TERENY USŁUG, REKREACJI I SPORTU
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- P — TERENY PRZEMYSŁU I USŁUG
- PE — TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN
- RP — TERENY OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJA ROLNĄ
- KS — TERENY URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI m.in. STACJI PALIW
- KK — TERENY KOLEJOWE
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZN — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ I WÓD OTWARTYCH
- ZNW — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ ZWIĄZANE Z KORYTARZEM EKOLOGICZNYM
- UE — TERENY UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- W — TERENY WIĘKSZYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH I STAWÓW HODOWLANYCH
- WZ — TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- EG — TERENY STACJI REDUKCYJNO-POMIAROWEJ GAZU
- NO — TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- RL — TERENY LASÓW I DOLESIEŃ
- RL(PE) — TERENY LASÓW Z MOŻLIWOŚCIĄ EKSPLOATACJI KOPALIN
- R — TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH I NIEUŻYTKÓW

OCHRONA ZABYTKÓW I PRZYRODY

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA OBIEKTU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W REJESTRZE ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZNAJDUJĄCE SIĘ W EWIDENCJI
- GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO
- GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO ZWIĄZANEGO Z DOLINĄ BOBRU

ZAGADNIENIA POWODZIOWE

- ZASIĘG WODY Q1%
- ZASIĘG WODY Q10%
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE

KOLEJE I DROGI

- GP — ISTNIEJĄCA DROGA/ULICA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- Z — ISTNIEJĄCA I PLANOWANA DROGA/ULICA ZBIORCZA
- L — ISTNIEJĄCA I PLANOWANA DROGA/ULICA LOKALNA
- D — ISTNIEJĄCA I PLANOWANA DROGA/ULICA DOJAZDOWA
- ISTNIEJĄCA LINIA KOLEJOWA

WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W WODĘ

- ISTNIEJĄCE UJĘCIA WODY
- ISTNIEJĄCA STACJA UZDATNIANIA WODY
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY
- PLANOWANY WODOCIĄG

SYSTEMY GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ I ODBIORU WÓD OPADOWYCH

- ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNA
- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

- ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WODNA 2 x400 kV
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA WN 110 kV

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W GAZ

- ISTNIEJĄCA STACJA REDUKCYJNO - POMIAROWA I°
- ISTNIEJĄCA STACJA REDUKCYJNO - POMIAROWA II°
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LV/277/2023

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 2 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium

Na podstawie art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503[1)]) Rada Miejska w Małomicach rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, w Dz. U. z 2023 poz. 2747.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LV/277/2023

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 2 marca 2023 r.

Zalacznik6.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

dotyczy uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice

Działając na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Małomic przedstawia Radzie Miejskiej w Małomicach do uchwalenia projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice dla terenów w obrębie Śliwnik.

I.**DANE OGÓLNE:**

1.Rada Miejska w Małomicach na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy *o samorządzie gminnym* podjęła uchwałę nr XLI/215/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik.

2.Przedmiotem zmiany studium są obszary w obrębie Śliwnik. Celem zmiany studium jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej .

3.Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. „*zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane*".

II.**PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

Po podjęciu przez Radę Miejską w Małomicach w dniu 3 lutego 2022 r. uchwały nr XLI/215/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik, Burmistrz Małomic jako organ wykonawczy kolejno:

1.ogłosił w dniu 11-08-2022 w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, na stronie internetowej BIP gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium do 05 września 2022 r.;

2.zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;

3.rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;

4.zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętej uchwały zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie WLKP. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szprotawie;

5.sporządził projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice;

6.uzyskał opinię o projekcie studium od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej;

7.uzyskał o uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

8.uzyskał opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium od:

1)starosty powiatowego,

2)gmin sąsiednich,

3)właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,

4)właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

5)właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

6)właściwego organu administracji geologicznej,

7)regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

8)właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,

9)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

9.brak potrzeby wprowadzenia poprawek i uzupełnień wynikające z dokonanych uzgodnień i opinii;

10.wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od 28 października 2022 r. do 18 listopada 2022 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Małomicach pok. nr 24 w godzinach pracy urzędu;

11.do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do dnia 9 grudnia 2022 r., nie zostały złożone uwagi lub wnioski.

III.**UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁOMICE I SYNTEZA USTALEŃ JEDNOLITEGO PROJEKTU SIÓDMEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Rada Miejska w Małomicach na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy *o samorządzie gminnym* w dniu 3 lutego 2022 r. podjęła uchwałę nr XLI/215/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik.

Zmiana studium wprowadza:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

W obowiązującym studium w obrębie ewidencyjnym Śliwnik objęte zmianą przeznaczania są tereny użytków rolnych i nieużytków obecnie użytkowane rolniczo.

W obecnej edycji zmiany studium uznano za właściwe jako przeznaczenie terenów wskazać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN z dopuszczeniem niskiej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nowe ustalenia zmiany studium dla obszarów objętych zmianą, oznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem niskiej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, dla których ustalono następujące wskaźniki:

-dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność od 0,05 do 0,60; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,3; maksymalna wysokość 13,0m;

-dla niskiej zabudowy wielorodzinnej: intensywność od 0,1 do 3,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,7; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,2; maksymalna wysokość 18,0m;

-dla zabudowy usługowej: intensywność od 0,1 do 2,0; maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 1,0; minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,15; maksymalna wysokość 15,0m.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Realizacja osiedla mieszkaniowego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej gminy Małomice i miasta Szprotawa będąca jej kontynuacją nie przyczyni się do pogorszenia stanu środowiska i jego zasobów pod warunkiem wprowadzenia zasady pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Planowane osiedle będzie lokalizowane poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w bliskim sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Park Słowiański, Natura 2000 Specjalne Obszary Ochronne Małomickie Łęgi Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bobru.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objęty zmianą studium, nie występują obiekty kubaturowe dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby ustalić zasady ochrony. W obszarze tym występują stanowiska archeologiczne, które należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objęty zmianą studium przewiduje się rozwój systemu komunikacji drogowej drogami gminnymi klasy dróg dojazdowych zapewniający dojazd do osiedlowej zabudowy. Dla wyznaczonych terenów objętych zmianą studium istnieje konieczność budowy nowej infrastruktury technicznej przez rozbudowę istniejącej infrastruktury znajdującej się w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W niniejszej zmianie studium grunty rolne nie są gruntami chronionymi o użytkach rolnych klas I – III oraz nie występują grunty leśne.

W nawiązaniu do zapisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:* przy wprowadzaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu zaplanowanie i budowę osiedla mieszkaniowego na obszarze otwartym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice nie wpłynie na transportochłonności układu przestrzennego. W trakcie opracowania zmiany studium wykonano dodatkowe analizy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 10 ust 1 pkt 4a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych". Dla obszaru województwa lubuskiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego. Gmina Małomice nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały Rady Miejskiej w Małomicach ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust 1 pkt 7 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* należy stwierdzić, konieczność finansowania przez gminę inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Analiza bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzona dla zmiany studium w 2018 r. pozwala na przeznaczenie dodatkowych terenów o niewielkiej powierzchni ok. 30 ha związanych z zabudową mieszkaniową w gminie Małomice.

IV. **WNIOSKI**

Wszystkie rozwiązania przyjęte w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10 000.

Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

1)część tekstowa - załącznik nr 1;

2)rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;

3)ujednolicony tekst studium - załącznik nr 3 ;

4)ujednolicony rysunek studium - załącznik nr 4;

5)rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Małomicach o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 5;

6)zbiór danych przestrzennych – załącznik nr 6;

7)uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice i synteza ustaleń jednolitego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice.