

PLAN OGÓLNY GMINY MAŁOMICE

Uzasadnienie

Studio Urbanistyczne Ewa Kania

Zespół autorski:

mgr Małgorzata Sadowska

mgr inż. Paulina Stadler

dr hab. inż. Anna Bazan - Krzywoszańska

mgr inż. arch. Ewa Kania

Spis treści

WSTĘP	3
1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	5
2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA;	5
3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY,	8
4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU, ..	12
5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH,	12
6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY,	12
8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH,	13
9 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI,	14
10 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI,	14
11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ,	16
12 ZABYTKI OBJĘTE WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ,	16
13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE,	19
14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE,	19
15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA,	19
16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI,	20
17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI,	20
18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ,	20
19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE,	20
20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ,	21
21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO;	21
22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU; ..	22
23 REKOMENDACJE I WNIO SKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE;	22
24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA;	29
Art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska stanowi ..	29
25 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE. 30 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.	30
26. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	33

27. STREFY PLANISTYCZNE W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.	35
28. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	50
29. UZGODNIENIA/OPINIE	51
30. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA – KONSULTACJE SPOŁECZNE.....	55

WSTĘP

Zgodnie z art. 13a. Ust. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym".

W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

2) można określić:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego

Ze względu na charakter gminy Małomice , charakteryzującej się zabudową głównie ekstensywną, nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej

Ustalenia planu ogólnego gminy Małomice określono przy, uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy

2) ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) znajdujących się na obszarze gminy:

- a) form ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- c) obszarów gruntów zmeliorowanych,
- d) terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- e) stref ochronne ujęć wody,
- f) obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,

- g) terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi,
- h) udokumentowanych złóż kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszarów uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszarów pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- m) obszarów ograniczonego użytkowania,
- n) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- p) obszarów cichych w aglomeracji oraz obszary cichych poza aglomeracją,
- q) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- r) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W planie ogólnym gminy Małomice wyodrębniono następujące strefy:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa zieleni i rekreacji
- 8) strefa produkcji rolniczej;
- 9) strefa infrastrukturalna;
- 10) strefa cmentarzy;

- 11) strefa otwarta;
- 12) strefa komunikacyjna.

1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Założenia funkcjonalno-przestrzenne Planu Ogólnego Gminy Małomice wynikają ze **Strategii Rozwoju Gminy Małomice na lata 2022–2032**, która określa w tym zakresie dwa główne cele strategiczne I Zintegrowanie przestrzeni w oparciu o poszanowanie walorów przyrodniczych regionu, II Rozwój gospodarczy oparty na przedsiębiorczości, turystyce, rekreacji oraz mieszkalnictwie

W związku z tym, przyjęto wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację celów strategicznych, w szczególności:

- rozwój terenów inwestycyjnych (strefa gospodarcza)
- poprawa warunków mieszkaniowych i usługowych (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; i jednorodzinną, strefa usługowa)
- rozwój turystyki i rekreacji (strefa zieleni i rekreacji)
- ochrona i zrównoważone wykorzystanie środowiska (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, strefa otwarta);
- rozwój i modernizacja infrastruktury (strefa komunikacyjna, strefa infrastrukturalna)

2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA;

Plan ogólny gminy Małomice uwzględnia cele strategiczne i rekomendacje zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego tj.:

Strefa przyrodnicza – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
2. 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;
3. Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;

4. Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych;
5. Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;
6. Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
7. Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
8. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
9. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

Strefa społeczna – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
2. Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
3. Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
4. Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
5. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
6. Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
7. Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
8. Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
9. Rozwój ośrodków usługowych.

Strefa kulturowa – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych; Wały Śląskie;
2. Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
3. Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
4. Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
5. Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;

6. Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
7. Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
8. Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.

Strefa ekonomiczno-gospodarcza – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
2. Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
3. Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
4. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
5. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

Komunikacja i transport – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;
2. Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
3. Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
4. Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
5. Wzrost dostępności transportu publicznego; Przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 14 na odcinku Żagań – Głogów i Głogów – Leszno
6. Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
7. Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.

Infrastruktura techniczna – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
2. Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
3. Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
4. Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
5. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
6. Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
7. Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
8. Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
9. Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
10. Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

Strefa obronności i bezpieczeństwa – tom I

Wnioski i rekomendacje

1. Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
2. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY,

Do obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody, występujących na omawianym terenie należą:

Obszary Natura 2000

Na terenie gminy są zlokalizowane dwa specjalne obszary ochrony siedlisk „Małomickie Łęgi” PLH080046 oraz Natura2000: „Dolina Dolnej Kwisy” PLH020050. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane na obszarach Natura 2000 muszą uwzględniać zachowanie walorów przyrodniczych i celów ochrony obszarów Natura 2000. Zgodnie z art. 33. ustawy o ochronie przyrody: „zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub,
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub,
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.

Odstępstwa od w/w zakazów przewidziane są w art. 34 ustawy i obejmują wyłącznie działania, za którymi przemawiają konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych.

Zgodnie z art. 36. ust.1 ustawy na obszarach Natura 2000 (poza obszarami wchodzącymi w skład parków narodowych i rezerwatów przyrody) nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000". Zgodność dozwolonych działań gospodarczych z celami ochrony jest weryfikowana na podstawie art. 6 Dyrektywy Siedliskowej i wymaga szczegółowych analiz.

Uzupełniające przepisy prawa powszechnego w odniesieniu do obszarów Natura 2000 wprowadza Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r., Nr 77, poz. 510).

Obszar chronionego krajobrazu

Na terenie gminy zlokalizowane są 2 obszary chronionego krajobrazu: „Bory Dolnośląskie” oraz „Dolina Bobru”. Ich status prawny jest obecnie regulowany uchwałą Nr XXIV/321/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 października 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Dolina Bobru" (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2051 z późniejszymi zmianami), oraz uchwałą nr VI/98/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Bory Dolnośląskie" (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 1507 z późniejszymi zmianami). Na ich terenie zakazuje się.

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (nie dotyczy terenów, dla których do dnia 6 czerwca 2019 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy lub wszczęte zostało postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę);
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (nie dotyczy terenów, dla których do dnia 6

czerwca 2019 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy lub wszczęte zostało postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę).

Ponadto na obszarze chronionego krajobrazu „Bory Dolnośląskie” obowiązuje zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (nie dotyczy terenów, na których udokumentowano złoża kopalin).

Pomniki przyrody i użytki ekologiczne

W gminie zlokalizowanych jest łącznie 12 pomników przyrody oraz 3 użytki ekologiczne. Ich ochrona prawna została uregulowana w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r., poz. 1336, ze zm.). Przepisy te określają zarówno ogólne ramy ochrony, jak i sposób wprowadzania dodatkowych ograniczeń przez lokalne władze, które mogą zostać wprowadzone jedynie fakultatywnie przez radę gminy. W przypadku pomników przyrody jedyny bezwzględny wymóg ochrony zawarty jest Art. 40 ust. 2 tej ustawy. Mowa w nim, iż „na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu”.

Dla trzech pomników przyrody ustanowionych w 2009 roku obowiązują zakazy określone przez Radę Gminy w Małomicach. Obejmują one zakaz:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,

Dla pozostałych dziewięciu pomników, które zostały powołane w 1986 oraz 2003 roku nie udało się ustalić obowiązujących na ich terenie zakazów.

Na terenie gminy zlokalizowane są 3 użytki ekologiczne (UE). Zostały one powołane rozporządzeniem nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny. Na ich terenie obowiązuje zakaz:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania terenu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
- uszkodzania i niszczenia gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecenia obiektu i terenu wokół niego,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- wylewania gnojowicy.

Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt oraz grzybów

Gatunki podlegające ochronie mogą występować w różnych częściach gminy, na obszarach które zachowały sprzyjające dla tych organizmów warunki siedliskowe. Z pośród miejsc o podwyższonym prawdopodobieństwie ich występowania należy wymienić:

- obszary stosunkowo słabo przekształconych kompleksów leśnych na siedliskach łęgowych, olsowych i grądowych,
- przydrożne szpalery drzew, w szczególności składających się ze starych dębów,
- tereny seminaturalnych łąk w dnach dolin rzecznych i podmokłych zagłębień terenu,

Zgodnie z § 6. rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2022 poz. 2380) w stosunku do dziko występujących zwierząt, podlegających ścisłej lub częściowej ochronie gatunkowej, wprowadza się następujące zakazy:

(...),

7. niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania,

8. niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień,

9. umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień. (...)

Zgodnie z § 6. rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. 2014, Nr 0, poz. 1408) w stosunku do dziko występujących grzybów należących do gatunków objętych ochroną ścisłą oraz częściową wprowadza się następujące zakazy:

1) umyślnego niszczenia,

2) umyślnego zrywania lub uszkodzania,

3) niszczenia ich siedlisk. (...)

Występowanie gatunków flory i fauny podlegających ochronie prawnej po za granicami form ochrony przyrody jedynie w niewielkim stopniu ograniczają możliwość rozwoju przestrzennego gminy. Ich obecność może jednak wpłynąć na konieczność sporządzenia szczegółowego raportu oddziaływania na środowisko oraz dostosowania planowanych inwestycji poprzez wyznaczenie obszarów buforowych, okresowe ograniczenie prac (np. w okresie lęgowym ptaków) lub zastosowanie innych środków minimalizujących oddziaływanie na środowisko.

4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU,

W obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Część doliny Bobru, Kwisy oraz Łławki objęta jest strefą szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - tj. raz na 100 lat, oraz o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% - tj. raz na 10 lat. Wystąpienie powodzi może być spowodowane głównie lokalnymi gwałtownymi deszczami oraz gwałtownym topnieniem śniegu zasilanym intensywnymi deszczami przy zamarzniętej powierzchni gruntu lub znikomej retencji, a także awarią urządzeń przeciwpowodziowych.

5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH,

Z punktu widzenia planu ogólnego, grunty zmeliorowane należy rozpatrywać jako tereny wymagające szczególnej ostrożności w planowaniu nowej zabudowy. Ich przekształcanie – zwłaszcza w kierunku funkcji mieszkaniowych czy inwestycyjnych – wiąże się z ryzykiem:

- zaburzenia stosunków wodnych,
- konieczności przebudowy lub likwidacji istniejącej infrastruktury melioracyjnej,
- zwiększonego ryzyka lokalnych podtopień i degradacji gleby,
- utraty retencji glebowej.

6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY,

Tereny zagrożone ruchami masowymi zlokalizowane są jedynie na niewielkich fragmentach stoków dolin rzecznych (głównie Bobru), oraz lokalnie w dawnych wyrobiskach poeksploatacyjnych na południowym krańcu Małomic. W pozostałych miejscach o dużym nachyleniu (stoku dolin rzecznych i nasypów antropogenicznych) ryzyko powstania ruchów masowych związane jest głównie ze zdarzeniami nadzwyczajnymi takimi, jak: zniszczenie szaty roślinnej porastającej stok, lub zmiana warunków hydrologicznych w wyniku długotrwałych opadów deszczu, roztopów, bądź awarii infrastruktury technicznej.

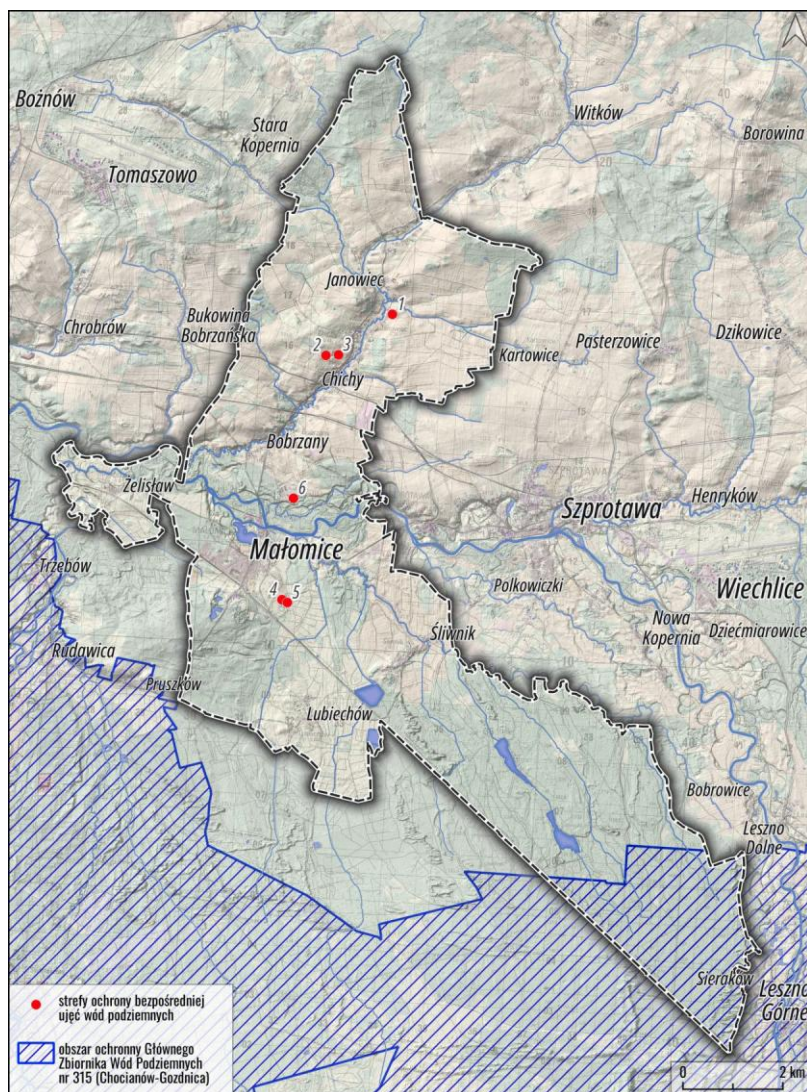
Warunki niekorzystne, utrudniające budownictwo występują głównie w dolinach rzeki Bobru, Kwisy oraz Łławki w obrębie holoceniskich tarasów zalewowych, które są zbudowane z piasków, żwirów i namulów piaszczystych. Część tych obszarów znajduje się na terenie zagrożonym powodzią. Warunki niekorzystne występują również na podmokłych równinach w południowej części gminy. Występują tam grunty słabonośne (organiczne, grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste, luźne) w obrębie których zwierciadło wody gruntowej zalega na głębokości do 2 m.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 6 ujęć wód podziemnych, posiadających wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej. Ich zasięg ogranicza się najczęściej do obszaru o rozmiarach 3 x 3 m wokół studni. Nie wyznaczono wokół nich stref ochrony pośredniej.

Przeważająca część ludności analizowanej gminy zaopatrywana jest w wodę z pięciu ujęć zlokalizowanych w Janowcu, Chichach, oraz na południowo-wschodnich obrzeżach Małomic. Ponadto w Bobrzanach znajduje się ujęcie na potrzeby gospodarczo-przemysłowe pobliskiej wielkotowarowej fermy drobiu Ovotek.

8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH,

Południowo-wschodni kraniec gminy znajduje się w zasięgu obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica. Obszar ten został ustanowiony w 2022 r. przez wojewodów lubuskiego i dolnośląskiego. Obszar ochronny GZWP zalicza się do obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, przez co należy uwzględnić go w planie ogólnym. Jego granica została zaznaczona na poniższej rycinie.



Ryc. 22. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych na terenie gminy Małomice.

Źródło: RZGW Wrocław, dane z 28.03.2025 r. udostępnione na wniosek.

Na jego terenie obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności:

1. wprowadzania ścieków do ziemi, w tym za pomocą urządzeń chłonnych, otworów, stawów, drenów lub innych systemów, z wyjątkiem:
 1. oczyszczonych ścieków ze stacji uzdatniania wody,
 2. oczyszczonych ścieków z indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego, zlokalizowanych poza obszarami aglomeracji,
2. przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
3. stosowania nawozów naturalnych w postaci płynnej,
4. stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na wprowadzanie środków ochrony roślin do obrotu klasyfikowane są jako niebezpieczne dla środowiska
5. budowy nowych dróg publicznych, z wyjątkiem dróg gminnych oraz powiatowych, bez zastosowania szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającym,

6. lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym w liczbie nie mniejszej, niż 210 DJP,
7. lokalizowania rurociągów transportujących substancje niebezpieczne, chyba przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak zagrożenia dla zbiornika,
8. grzebania martwych zwierząt,
9. wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową lub podziemną, chyba że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak zagrożenia dla wód podziemnych,
10. lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnych skutków dla środowiska, w szczególności wód podziemnych.

9 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI,

Wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy nie występują tereny i obszary górnicze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze

10 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI,

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy znajdują się 4 udokumentowane złoża kopalin o łącznej powierzchni 25,1 ha. Natomiast nie wyznaczono na tym obszarze terenów i obszarów górniczych.

Złoże „Małomice I” zlokalizowane jest na południe od Małomic, w obrębie wychodni utworów najmłodszego trzeciorzędu. Jego powierzchnia wynosi 3,1 ha. Średnia miąższość złoża wynosi 4,7 m.

Nadkład stanowią: gleba, piaski i iły o średniej grubości 3,2 m. Stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża wynosi 0,6. Złoże jest zawodnione. Kopalina może mieć zastosowanie do produkcji materiałów ogniotrwałych.

Złoże „Małomice II” zlokalizowane jest około 2 km na południe od Małomic. Rozpoznano je w trzech polach o łącznej powierzchni 10,8 ha. Miąższość złoża wynosi od 1,5 do 8,9 m, średnio 4,4 m. Grubość nadkładu złożonego z gleby, piasków i gliny waha się od 1,1 do 7,0 m, średnio 3,9 m. Stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża wynosi 0,89. Złoże jest zawodnione. Kopalina może znaleźć zastosowanie do produkcji materiałów ogniotrwałych i kwasoodpornych.

Udokumentowane złoża surowców na terenie gminy	Nazwa złoża	Kopalina	Powierzchnia (ha)

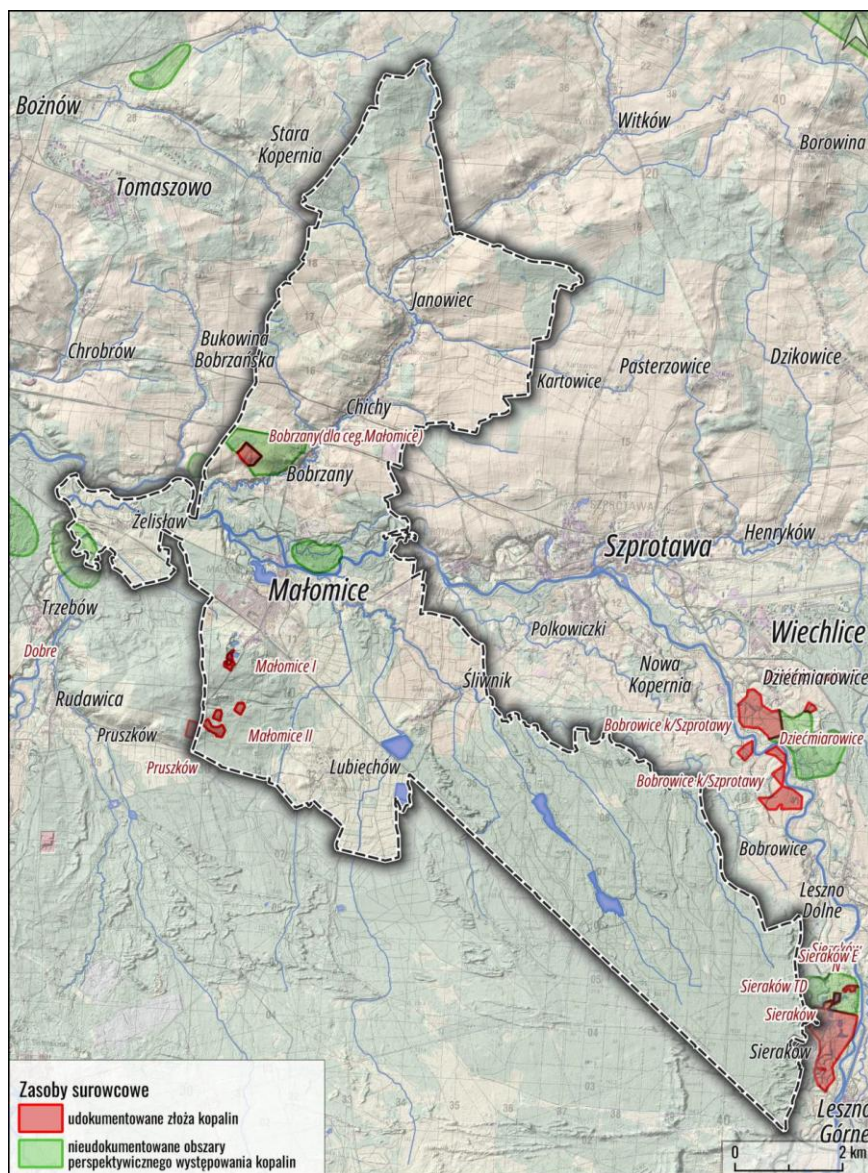
Małomice Nr złoża			
2340	Bobrzany(dla ceg. Małomice)	surowce ilaste ceramiki budowlanej	10,7
1814	Sieraków	piaski i żwiry	0,6
511	Małomice I	gliny ogniotrwałe	3,1
510	Małomice II (poła I - III)	gliny ogniotrwałe	10,8

Złoże „Bobrzany ceg. Małomice” zlokalizowane jest około 1 km na zachód od miejscowości Bobrzany.

Udokumentowano je na powierzchni 10,7 ha. Nadkład o średniej miąższości 2,1 m stanowią: gleba, glina i piaski. Miąższość złoża wynosi 15,6 m, a stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża wynosi 0,13. Złoże jest zawodnione. Kopalina może mieć zastosowanie do produkcji cegły, klinkieru i półklinkieru.

Południowo-wschodni kraniec gminy w rejonie Sierakowa o powierzchni 0,6 ha obejmuje niewielki fragment złoża „Sieraków”, którego całkowita powierzchnia (obejmująca w większości gminę Szprotawa) wynosi 66,2 ha. Nadkład o średniej grubości 1,6 m jest złożony z gleby, piasków drobnoziarnistych, sporadycznie z gliny zwałowej i torfu. Miąższość kopaliny zmienia się od 1,7 do 10,5 m, średnio 5,5 m. Stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża wynosi 0,35. Złoże jest zawodnione. Piaski i żwiry ze złoża „Sieraków” mogą znaleźć zastosowanie w budownictwie.

.Ryc. Złóża kopalin wraz z obszarami perspektywicznymi ich występowania.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnej Bazy Danych Geologicznych PIG oraz mapy georodowiskowej Polski w skali 1:50 00.

11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ,

Na terenie gminy Małomice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

12 ZABYTKI OBJĘTE WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ,

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest co najmniej 13 indywidualnych i 3 obszarowe zabytki nieruchome wpisanych do rejestru zabytków, oraz 27 indywidualnych i 7 obszarowych zabytków nieruchomych ujętych w krajowej ewidencji zabytków²¹. Ponadto zlokalizowanych jest tu 5 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz 111 stanowisk ujętych w ewidencji zabytków.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Małomice

NAZWA	CHRONOL	WYKAZ DOKUMENTOW	DATA WPI	MIEJSCO	NR ADR
-------	---------	------------------	----------	---------	--------

	OGIA		SU	WOSC	ESOWY
kościół parafialny pw. św. Michała Archaniola	XV w.	K.O.K.I-182/61 z 1961-03-27	1961-03-27	Chichy	17
pałac	XVIII w.	622 z 1963-07-05	1963-07-05	Chichy	37E
zamek	2. poł. XVI w.	K.O.K.I-180/61 z 1961-03-27, KOK.I-1964/65 z 1965-09-10, brak numeru z 1999-06-15, 223 z 2008-07-07, brak numeru z 2019-12-12	1961-03-27	Janowiec	
kościół ewangelicki , ob. polskokatolicki pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy	1732 r.	3344 z 1997-07-16	1997-07-16	Małomice	
dom	1. poł. XIX w.	KOK-I-2037/70 z 1971-04-27, L-750/A z 2017-04-21	1971-04-27	Chichy	16
ruina klasztoru	przełom XVII/XVIII w.	K.O.K.I-1899/65 z 1965-03-30	1965-03-30	Bobrzany	
spichlerz I	2. poł. XVI w.	1899 z 1965-09-10	1965-09-10	Janowiec	
budynek bramny	XIV w.	K.O.K.I-597/63 z 1963-07-05	1963-07-05	Chichy	17
spichlerz II	2. poł. XVI w.	1899 z 1965-09-10	1965-09-10	Janowiec	
willa	1920 r.	3281 z 1993-07-26, L-551/A z 2013-01-17	1993-07-26	Małomice ul. Kościuszki	39A
aleja dębowo-lipowa	pocz. XX w.	L-953/A z 2024-06-18	2024-06-18	Bobrzany	
park dworski	data nieznana	193 z 1950-05-31, L-930/A z 2023-12-14	1950-05-31	Małomice	
park	1840 r.	3065 z 1978-07-31, brak numeru z 1997-10-06	1978-07-31	Chichy	37E
park	1870 - 1880	3062 z 1978-07-29, brak numeru z 2019-12-12	1978-07-29	Janowiec	

Obiekty ujęte w Ewidencji Zabytków

NAZWA	CHRONOLOGIA	MIEJSCOWOSC	ULICA	NR_ADRESOWY
-------	-------------	-------------	-------	-------------

stacja kolejowa Małomice	1875 r.	Małomice		
maszynownia i rozdzielnia				
elektrowni wodnej				
Małomice	1920 r.	Małomice	Kościelna	
willa	1922 r.	Małomice	Kościuszki	39A
kościół ewangelicki, ob.				
rym.-kat. fil. pw. MB				
Nieustającej Pomocy	1732 r.	Małomice		
dom nr 3	data nieznana	Małomice		
szpaler klonowy	pocz. XX w.	Małomice	Bolesława	
			Chrobrego	
kolejowa wodociągowa				
wieża ciśień	1912 r.	Małomice	Dworcowa	3
cmentarz ewangelicki, ob.				
rzymskokatolicki				
przykościelny	1732 r.	Małomice	Kościelna	
aleja lipowa jednorzędowa	1. poł. XIX w.	Małomice	Lipowa	
aleja lipowa jednorzędowa				
Małomice - Żeliszew	pocz. XX w.	Małomice		
aleja dębowa				
jednorzędowa	pocz. XX w.	Małomice		
dom nr 7	1. poł. XIX w.	Śliwnik		7
dom nr 8	poł. XIX w.	Śliwnik		8
dom nr 11	poł. XIX w.	Śliwnik		
dom nr 6	poł. XIX w.	Śliwnik		
cmentarz ewangelicki	data nieznana	Śliwnik		
zespół pałacowo-				
folwarczny	2. poł. XIX w.	Chichy		
plebania, ob. dom nr 16	1. poł. XIX w.	Chichy		16
kościół par. pw. św. Jana				
Chrzcziciela	2. poł. XIII w.	Chichy		17
dom (chałupa) nr 18	pocz. XIX w.	Chichy		18
pałac	1. poł. XVIII			
	w.	Chichy		37E
ruina klasztoru	XVII w.	Chichy		
brama w ogrodzeniu	przełom			
	XIV/XV w.	Chichy		17
cmentarz ewangelicki, ob.				
rzymskokatolicki	2. poł. XIX w.	Chichy		
wiatrak koźlak	pocz. XIX w.	Chichy		
aleja klonowa				
jednorzędowa	pocz. XX w.	Chichy		
park	pocz. XVIII w.	Chichy		
park dworski	pocz. XVIII w.	Chichy		
zespół zamkowo-				
folwarczny	2. poł. XIX w.	Janowiec		
ruina zamku	XVI w.	Janowiec		
aleja kasztanowcowa				
jednorzędowa	pocz. XX w.	Janowiec		
cmentarz ewangelicki	data nieznana	Lubiechów		
aleja jesionowa				
jednorzędowa	pocz. XX w.	Lubiechów		

aleja dębowo-lipowa jednorzędowa	przełom XIX/XX w.	Lubiechów		
cmentarz ewangelicki, ob. rzymskokatolicki	2. poł. XIX w.	Bobrzany		
wiadukt kolejowy na linii kolejowej Łódź Kaliska - Tuplice	1846 - 1897	Bobrzany		
aleja dębowa jednorzędowa Bobrzany - Małomice	pocz. XX w.	Bobrzany		

Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Małomice

OBSZAR _AZP	NR_STANOWISKA OBSZAR	CHRONOLOGIA	FUNKCJA	WYKAZ DOKUMENTÓW	DATA WPISU	MIEJSCOWOŚĆ
70-14	3	epoka żelaza	osada	457/Ar z 1973-09-17	1973-09-17	Małomice
69-13	34	epoka brązu	osada	453/Ar z 1973-09-17	1973-09-17	Bobrzany
70-14	6	epoka brązu	cmentarzysko	456/Ar z 1973-09-17	1973-09-17	Śliwnik
71-15	27	średniowiecze	wały	744/Arch/74 z 1974-12-14, L-85/C z 2008-06-05	1974-12-14	Śliwnik
70-13	18	epoka brązu	cmentarzysko ciałopalne	175/Ar z 1969-10-01	1969-10-01	Żeliszew

13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE,

Na terenie gminy Małomice nie stwierdzono istnienia Pomników Zagłady

14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE,

Na terenie gminy Małomice nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej. Część działek ewidencyjnych 399,400,401, obręb Lubiechów objęta jest strefą ochronną terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Dla tego obszaru wyznaczono strefę otwartą.

15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA,

Na terenie gminy Małomice nie występują obszary ograniczonego użytkowania. (w rozumieniu Prawa ochrony środowiska),

Na terenie gminy zlokalizowane są 3 cmentarze: w zachodniej części Małomic, w Bobrzanach, a także w północnej części Chich. Są to cmentarze komunalne. Na etapie opracowania miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego powinna zostać uwzględniona ich lokalizacja oraz strefy ograniczonego użytkowania o zasięgu 50 oraz 150 m wokół nich

16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI,

Na terenie gminy Małomice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI,

Na terenie gminy Małomice nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ,

Na terenie gminy Małomice nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

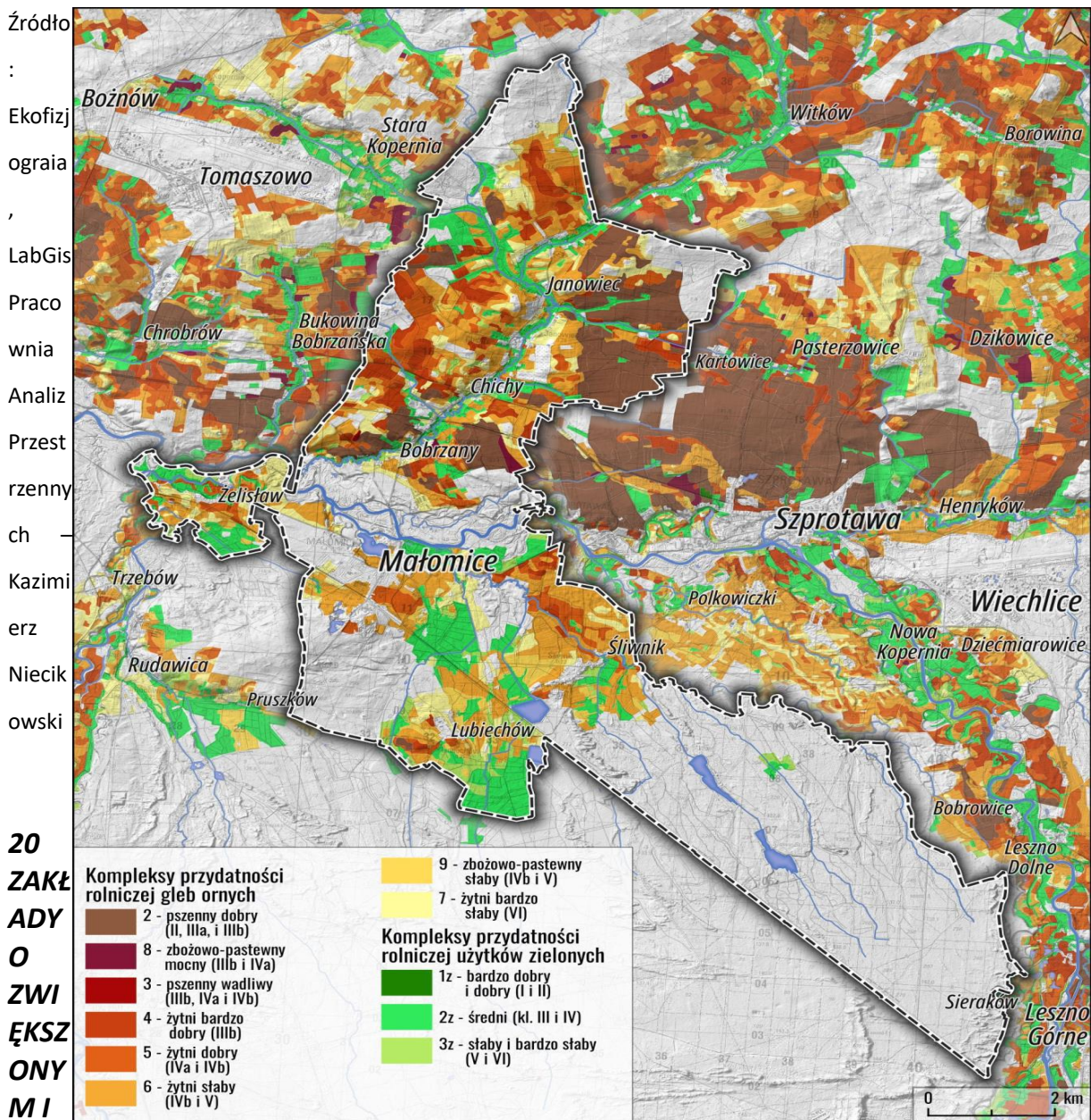
19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE,

Na analizowanym obszarze najżyźniejsze gleby występują w północnej części gminy obejmującej wysoczyznę morenową Wzgórz Dalkowskich, natomiast najmniej urodzajne – w południowej części gminy, którą wyścielają głównie piaski i żwiry.

Gleby kompleksu pszennego dobrego (kompleks nr 2, obejmujący klasy bonitacyjne II, IIIa i IIIb) należą do najbardziej urodzajnych w gminie Małomice. Ich łączna powierzchnia wynosi 504 ha.

Występują głównie w północno-wschodniej części gminy, w rejonie miejscowości Janowiec i Bobrzany.

Gleby kompleksu pszennego wadliwego (kompleks nr 3 – klasy bonitacyjne IIIb, IVa i IVb) oraz kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego (kompleks nr 8 – klasy bonitacyjne IIIb i IVa) występują niewielkimi płacami jedynie w rejonie Bobrzan. Ich łączna powierzchnia wynosi zaledwie 18 ha.



DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ,

Na terenie gminy Małomice nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO;

Na terenie gminy Małomice nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym szczególności pasa technicznego

22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU;

Na terenie gminy Małomice funkcjonują dwie publiczne szkoły podstawowe

- 1) Szkoła Podstawowa im. Adama Mickiewicza w Małomicach

2) Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Chichach

Obie szkoły mają dostęp do obiektów sportowych. Boisko w Małomicach wymaga remontu. Placówka w Chichach zdecydowanie odbiega od Małomic pod względem wyposażenia – brakuje sali językowej, kamer, szafek dla uczniów. Ponadto uczniowie nie mają możliwości skorzystania ze świetlicy, a przy szkole nie ma boiska. W obu szkołach uczniowie mają dostęp do komputerów, projektów multimedialnych oraz gabinetu pielęgniarstwa. Żadna ze szkół nie prowadzi klas dwujęzycznych, sportowych czy integracyjnych. Na terenie Gminy działa publiczne przedszkole w Małomicach i oraz oddział przedszkolny w szkole w Chichach.

Propagowaniem kultury na terenie Gminy zajmują się dwie instytucje, powołane przez Radę Miejską w Małomicach i wpisane do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Burmistrza Małomic: • Małomicki Ośrodek Kultury (MOK) Małomicach przy ul. Szkolnej 1, • Biblioteka Publiczna w Małomicach przy ul. Piastowskiej 7. Małomicki Ośrodek Kultury z siedzibą w Małomicach posiada jedną salę wiejską w Żeliszewie. Rozpowszechnianiem czytelnictwa wśród gminnej społeczności zajmuje się Biblioteka Publiczna w Małomicach. Zajmuje się rozwijaniem i zaspokajaniem potrzeb czytelniczych oraz informacyjnych mieszkańców Gminy. W zakresie sportu i zdrowego trybu życia mieszkańcy Gminy Małomice mają możliwość korzystania z boiska do piłki nożnej oraz piłki ręcznej z syntetyczną nawierzchnią przy szkole podstawowej w Małomicach oraz boiska sportowego w Janowcu. Na terenie Gminy działa: Miejski Klub Sportowy „Iskra” Małomice prowadzący kilka sekcji piłkarskich: Od lat na terenie Gminy aktywnie działa Małomicki Klub Kajakowy „Viking”, który skupia się przede wszystkim w kajak polo, ale nie brakuje również przedstawicieli klasycznego kajakarstwa. W każdym z 6 sołectw znajduje się świetlica wiejska dostępna dla mieszkańców. Ponadto w Bobrzanach, Chichach oraz Śliwniku działają Koła Gospodyń Wiejskich.

23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE;

Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego został uchwalony w 2024 roku²². Dla obszaru gminy Małomice wyznaczono w nim pięć krajobrazów priorytetowych. Natomiast nie zaproponowano ustanowienia nowych form ochrony przyrody lub zabytków. Nie wyznaczono także granic stref ochrony krajobrazów takich jak: przedpola ekspozycji, osie widokowe, punkty widokowe oraz obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Pierwszy z wyznaczonych krajobrazów priorytetowych **„Obszar wiejski między Żaganiem, Szprotawą i Nowym Miasteczkiem” (id 1708)** jest krajobrazu typu wiejskiego - z przewagą

mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (typ B6d). Został on wyznaczony metodą ekspercką, gdyż nie spełniał podstawowych kryteriów jego wydzielenia. Rozciąga się on od Żagania przez Przemków po Nowe Miasteczko. Jego całkowita powierzchnia wynosi 22019 ha, z czego 1485 ha w obrębie gminy Małomice. Obejmuje on większość użytków rolnych w północnej części gminy, za wyjątkiem obszarów zwartej zabudowy wsi.

Wskazano dla niego następujące rekomendacje zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania²³:

- zachowanie rolniczego charakteru krajobrazu,
 - pozostawienie niezabudowanych terenów otwartych; zaleca się maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe; zaleca się wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia.
 - promowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.
 - kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków, mokradeł i śródpolnych oczek wodnych w formie naturalnych pasów roślinności.
 - ochrona mokradeł przed zasypywaniem, osuszaniem, likwidacją i zabudową.
 - utrzymanie ciągłości ekologicznej doliny Bobru i strumieni Białej Wody, Dłużca, Ławki, Suche; zachowanie naturalnego charakteru cieków oraz ochrona przed groźbą i zabudową.
 - zachowanie i odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
 - kształtowanie alei drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i strefy buforowej wzdłuż drogi ekspresowej.
 - edukacja w zakresie stosowania dobrej praktyki rolniczej.
 - przeprowadzenie rekultywacji górniczych terenów eksploatacji powierzchniowej po zakończeniu eksploatacji; kształtowanie strefy ekotonowej wokół obszaru górniczego.
- Dla tego krajobrazu priorytetowego wskazano również następujące wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu²⁴:
- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
 - zaleca się maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz utrzymanie rolniczego

charakteru terenów otwartych.

- zaleca się utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych.
- zaleca się utrzymanie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
- zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych i otwartych.
- zaleca się wprowadzanie nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych.
- zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.
- utrzymanie funkcji rolniczej oraz zapobieganie zarastaniu zielenią średnią i wysoką terenów otwartych.
- zachowanie trwałych użytków zielonych; zaleca się wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia.
- ochrona mokradeł przed zasypywaniem, osuszaniem, likwidacją i zabudową.
- zachowanie lub odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
- kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków, mokradeł i śródpolnych oczek wodnych w formie naturalnych pasów roślinności.
- przeprowadzenie rekultywacji górniczych terenów eksploatacji powierzchniowej po zakończeniu eksploatacji; kształtowanie strefy ekotonowej wokół obszaru górniczego.

Drugi krajobraz priorytetowy **„Park pałacowy w Małomicach” (id 306)** obejmuje powierzchnię 77 ha pomiędzy Bobrem i Zbiornikiem Małej Retencji zwyczajowa nazwa Zalew w Małomicach granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków. Jest to krajobraz typu B8e (Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód). Kryterium jego wydzielenia była reprezentatywność.

Wskazano dla niego następujące rekomendacje zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

- zalecane jest wyłączenie obszarów leśnych z użytkowania rębego.
- utrzymanie ciągłości ekologicznej doliny rzeki Bóbr.
- utrzymanie i kształtowanie strefy ekotonowej na granicy woda/las.

Dla tego krajobrazu priorytetowego wskazano również następujące wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ochrony terenów leśnych nad Zbiornikiem Małej Retencji zwyczajowa nazwa Zalew w Małomicach.
- zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ochrony obiektów zabytkowych.
- zaleca się wprowadzanie zakazu / ograniczenia nowej zabudowy.
- zaleca się utrzymanie funkcji leśnej i rekreacyjnej.
- dopuszcza się punktowe wprowadzenie obiektów rekreacyjno-sportowych, oraz liniowych ciągów pieszo-rowerowych.

Trzeci krajobraz priorytetowy „**Łęgi w Małomicach w dolinie Bobru**” (id 1053) obejmuje dolinę Bobru pomiędzy drogą Małomice-Bobrzany i wschodnią granicą gminy. Jego powierzchnia wynosi 243 ha. Jest to krajobraz typu A3c (Leśne - z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych) wyznaczony metodą ekspercką. Wskazano dla niego następujące rekomendacje zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

- utrzymanie właściwych dla siedlisk bagiennych stosunków wodnych.
- kształtowanie strefy buforowej wyłączanej z użytkowania rębego wzdłuż cieków i wokół mokradeł i oczek śródleśnych.
- w ramach realizowanej gospodarki leśnej utrzymywanie i/lub zwiększanie zasobów martwego drewna w ekosystemach leśnych, pozostawianie drzew biocenotycznych do ich biologicznej śmierci i naturalnego rozkładu, z wyłączeniem sytuacji klęskowych oraz przypadków zagrażających trwałości lasu i / lub bezpieczeństwu ludzi i mienia.
- zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu.
- utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego łąk.
- zapobieganie sukcesji naturalnej mokradeł poprzez usuwanie nalotów drzew i krzewów.
- kształtowanie stref ekotonowych na granicy między lasem a zewnętrznymi terenami otwartymi i zabudowanymi.

Dla tego krajobrazu priorytetowego wskazano również następujące wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
- zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu.
- utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego łąk.
- zaleca się nielokalizowanie nowych inwestycji związanych z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych oraz możliwą zmianą stosunków wodnych.

Czwarty krajobraz priorytetowy „**Bory Dolnośląskie**” (id 1684) to krajobraz typu A3a (Leśne - z przewagą siedlisk borowych). Został wyznaczony metodą ekspercką z uwzględnieniem kryterium unikatowości. Krajobraz ten rozciąga się od Łęknicy, Przewóz, po Małomice. Jego całkowita powierzchnia wynosi 29015 ha, z czego jedynie 226 ha obejmuje teren analizowanej gminy na południowo-zachodnim jej krańcu.

Wskazano dla niego następujące rekomendacje zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania²⁵:

- zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu; zaleca się wyłączenie z zabudowy i zalesiania,
- zapobieganie sukcesji łąk poprzez utrzymanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego,
- kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych, w tym zachowanie drzew i krzewów,
- wyłączenie z użytkowania rębniami zupełnymi i gniazdowymi drzewostanu w pasie o szerokości 25 metrów od linii brzegu naturalnych cieków i naturalnych zbiorników,
- nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- w ramach realizowanej gospodarki leśnej utrzymywanie i/lub zwiększanie zasobów martwego drewna w ekosystemach leśnych, pozostawianie drzew biocenotycznych do ich biologicznej śmierci i naturalnego rozkładu, z wyłączeniem sytuacji klęskowych oraz przypadków zagrażających trwałości lasu i / lub bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- zachowanie strefy buforowej wyłączonej z cięć rębnych wokół mokradeł i zbiorników wodnych,
- utrzymanie właściwych dla siedlisk bagiennych stosunków wodnych,

- kształtowanie stref ekotonowych w trakcie cięć pielęgnacyjnych na granicy między lasem a zewnętrznymi terenami otwartymi, zabudowanymi oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

Dla tego krajobrazu priorytetowego wskazano również następujące wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu,
- zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu; zaleca się wyłączenie z zabudowy i zalesiania,
- utrzymanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych,
- zaleca się nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- wznoszenie nowej zabudowy zaleca się ograniczyć do obszarów zwartej zabudowy miejscowości,
- zaleca się wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych w sąsiedztwie krajobrazu,
- zaleca się nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, z wyjątkiem budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz ochronie przeciwpowodziowej,
- zaleca się nielokalizowanie ferm zwierząt hodowlanych.

Piąty krajobraz priorytetowy „**Obszar wiejski Leszno Dolne w dolinie Bobru**” (id 792) to krajobraz typu B6d (wiejski - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości). Został wyznaczony metodą ekspercką z uwzględnieniem kryterium unikatowości. Jego całkowita powierzchnia wynosi 1334 ha, z czego jedynie 0,04 ha obejmuje obszar gminy Małomice na południowo-wschodnim jej krańcu.

Wskazano dla niego następujące rekomendacje zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

- zachowanie funkcji rolniczej krajobrazu poprzez utrzymanie użytkowania rolnego.
- utrzymanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych; wyłączenie z zabudowy i przekształcania w grunty orne.
- zachowanie terenów otwartych.
- nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze poza obszarem zabudowanym.

- ochrona i kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wzdłuż cieków, śródpolnych oczek wodnych i mokradł; wzdłuż rzeki Bóbr zaleca się wyłączenie z użytkowania (kośnego, pastwiskowego lub rolnego) pasa roślinności o szerokości ok. 3 m od linii brzegu rzeki.
- utrzymanie ciągłości ekologicznej rzeki Bóbr.
- zachowanie lub odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
- ochrona śródpolnych oczek wodnych i obszarów podmokłych przed zasypywaniem, przekształcaniem, zabudową lub likwidacją.
- edukacja w zakresie stosowania dobrej praktyki rolniczej.
- propagowanie stosowania pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.
- „ochrona parku leśnego (popałowcowego) w Lesznie Dolnym”; m.in. utrzymanie czytelności granic parku w krajobrazie, odtworzenie alejek spacerowych i pielęgnacja starodrzewu.
- zaleca się wyłączenie z użytkowania rębnych lasów leżących na dnie doliny (na tarasie zalewowej), Bobru w szczególności w pasie do 100 m od linii brzegu rzeki.

Dla tego krajobrazu priorytetowego wskazano również następujące wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zaleca się utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych.
- zaleca się utrzymanie trwałych użytków zielonych; wyłączenie z zabudowy i przekształcania w grunty orne.
- ochrona terenów wzdłuż rzeki Bóbr pod względem przestrzennym – zapewnienie dostępu, ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza.
- zaleca się objęcie ochroną układ ruralistycznego, w tym układu zagród wsi Leszno Dolne i Sieraków.
- zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych.
- zaleca się wprowadzanie nowej zabudowy jako uzupełnienie struktury istniejących wsi, zgodnie z charakterem zabudowy sąsiadującej charakterystycznej dla poszczególnych ulic z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych. Zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez

określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie terenów zainwestowanych.

- utrzymanie funkcji rolniczej oraz zapobieganie zarastaniu zielenią średnią i wysoką terenów otwartych.
- ochrona, utrzymanie i odtwarzanie zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, mokradeł oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg.
- ochrona śródpolnych oczek wodnych i obszarów podmokłych przed zasypywaniem, przekształcaniem, zabudową lub likwidacją.
- ochrona parku pałacowego w Lesznie Dolnym. m.in. utrzymanie czytelności granic parku w krajobrazie, odtworzenie alejek spacerowych i pielęgnacja starodrzewu

24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA;

Art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska stanowi

Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze

wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów.

Powyższe wytyczne uwzględniono w planie ogólnym, opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby tego dokumentu

25 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, **wyraża się w liczbie mieszkańców.**

Prognozowana liczba ludności w gminie Małomice w 2045r – 3180

powiększona o 5 % - 3339

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi

przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi

przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w 2024 (ostatnie dostępne dane) – 29,2m²

Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w 2014 (10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane) 25,2m²

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 29,2\text{m}^2 - 2 \times 25,2\text{m}^2 = 87,6\text{m}^2 - 50,4\text{m}^2 = \mathbf{37,2\text{m}^2}$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m²** na jednego mieszkańca.

Przyjęto wartość **40 m² na jednego mieszkańca**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną,

powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$\mathbf{ZAP = 3339 - 149\,942 / 40\,m^2 = 3339 - 3\,749 = -\,410}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Wg danych za rok 2024 gminę Małomice zamieszkują 5 134 osób. Wobec powyższego przyjęto zapotrzebowanie 1000

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Małomice uwzględniono uwarunkowania o których mowa w art. 13b ustawy.

Na obszarach cennych przyrodniczo, chronionych na podstawie ustawy prawo ochrony środowiska wyznaczono strefy otwarte. Na terenach występowania obiektów zabytkowych dostosowano strefy, w sposób nie kolidujący z funkcją tych obiektów. Strefy komunikacyjne wyznaczono dla głównych ciągów komunikacyjnych, tak aby wzajemnie tworzyły spójny układ komunikacyjny, przy uwzględnieniu polityki transportowej zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

Z uwagi na utrzymanie w mocy obowiązujących planów miejscowych, niezbędne było uwzględnienie jako pierwszych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tych dokumentach. Wyznaczając strefy dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniono potrzeby mieszkaniowe, wynikające ze zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. Przy czym nie uwzględniono w pełnym zakresie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidujących przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Przy sporządzaniu projektu Planu Ogólnego Gminy przeprowadzono analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi. Analiza wykazała, że pełne przeniesienie wszystkich terenów mieszkaniowych wynikających z obowiązujących miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego skutkowałoby wyczerpaniem dopuszczalnego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji pozbawiłoby gminę możliwości wyznaczenia innych terenów, które z punktu widzenia aktualnej polityki przestrzennej, potrzeb rozwojowych oraz zamierzeń władz gminy uznano za bardziej zasadne do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Organ sporządzający projekt planu ogólnego miał obowiązek wyważenia wszystkich wartości podlegających ochronie, w tym zarówno zasad wynikających z ustawy dotyczących kolejności wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych, jak i konieczności zachowania zgodności z bilansem zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową oraz realizacji przyjętej polityki przestrzennej gminy.

Choć przepisy wskazują, że przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględnia się ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulacja ta nie nakłada obowiązku automatycznego przeniesienia wszystkich terenów mieszkaniowych wynikających z tych planów do planu ogólnego. Plan ogólny jest samodzielnym aktem planowania przestrzennego, którego ustalenia powinny uwzględniać zarówno obowiązujące dokumenty planistyczne, jak i wyniki analiz przestrzennych, bilans zapotrzebowania na zabudowę oraz aktualne cele polityki przestrzennej gminy.

W związku z ograniczeniami wynikającymi z bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową konieczne było dokonanie wyboru terenów, które zostaną przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowej. W ocenie organu przyjęte rozwiązanie w większym stopniu realizuje aktualne cele rozwoju gminy, zapewnia racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz umożliwia wyznaczenie terenów o korzystniejszych uwarunkowaniach funkcjonalnych i infrastrukturalnych. Z tego względu nie było możliwe uwzględnienie w pełnym zakresie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

26. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Małomice

Oznaczenie	Nazwa	Data uchwały	Dziennik	Uchwała
SUiKZP	w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice"	2002-04-26		XXXVI/282/2002
MPZP	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice (D)	2001-10-11	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1470 z dn. 20.12.2001 r.	XXXI/240/2001

			Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 75 poz. 1002 z dn.	
MPZP	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Małomice, obejmującej obszary położone w rejonie ulicy Kościuszki i ulic Chrobrego z przeznaczeniem terenów pod budowę wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Bóbr	2002-06-26	31.07.2002 r.	XXXVIII/291/2002
MPZP	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice, obejmującej tereny położone we wsi Janowiec i we wsi Bobrzany	2002-06-26	31.07.2002 r.	XXXVIII/292/2002
MPZP	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Małomice dla terenu przy ul. Fabrycznej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie miasta Małomice przy drodze Małomice - Żeliszew	2001-05-24	13.06.2001 r.	XXVIII/215/2001
MPZP	w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie miasta Małomice i w granicach wsi Bobrzany w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Małomice - teren położony w rejonie ul. Kołłątaja i Pruszkowskiej	2003-07-18	23.07.2003 r.	IX/55/2003
MPZP	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice w obrębie Śliwnik w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Małomice, w części dotyczącej terenu położonego przy ul. Kościuszki	2005-10-07	31.05.2006 r.	XXXII/190/05
MPZP	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małomice	2010-05-31	09.09.2010 r.	XLVIII/316/10
MPZP	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Małomice-Miasto	2011-11-29	19.01.2012 r.	XV/81/2011
MPZP	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małomice obejmującego tereny w obrębie Śliwnik	2013-08-27	04.09.2013 r.	XXXVIII/192/2013
MPZP	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Śliwnik, gminy Małomice	2015-03-25	30.03.2015 r.	VI/31/2015
MPZP		2018-09-21	26.09.2018 r.	LVI/251/2018
MPZP		2018-09-21	26.09.2018 r.	LVI/252/2018
MPZP		2024-02-27		LXXXI/332/2024

27. STREFY PLANISTYCZNE W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wobec powyższego wyznaczono strefy mieszkaniowe uwzględniając powyższe wartości.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ustalono na poziomie 1000 mieszkańców

W procesie delimitacji luk w istniejącej zabudowie brano pod uwagę w pełni wykształcone zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne. Oprócz istniejącej zabudowy uwzględniono występujący ruch budowlany, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Wyznaczone luki w istniejącej zabudowie uzupełniają dotychczas wytworzoną tkankę urbanistyczną i ruralistyczną. Do wyliczeń wzięto pod uwagę intensywność zabudowy przy uwzględnieniu średnich wartości planowanych wskaźników oraz istniejących i preferowanych przez inwestorów, a przede wszystkim intensywność dla zabudowy ekstensywnej. Przyjęte w planie wartości stanowią wartości graniczne oraz mają odniesienie nie tylko do zabudowy mieszkaniowej, natomiast rzeczywiste zagospodarowanie działek na obszarach wiejskich jest znacząco niższe i odpowiada zabudowie ekstensywnej. W związku z tym przyjęta metodyka szacowania zapotrzebowania na tereny zabudowy pozostaje spójna z charakterem istniejącego i przewidywanego zagospodarowania.

Przyjmując że na jedną działkę przypada 2,3 os (przeciętna liczba osób przypadająca na jedno gospodarstwo domowe w 2045, wyliczona na podstawie danych GUS dla Małomic – I. ludności/I.

mieszkań, uwzględniająca dynamikę zmian demograficznych) a łączna powierzchnia działek mieszkaniowych w gminie Małomice wynosi 5319679m² , a jest ich 2412, co daje przeciętną wielkość działki 2026m² (obliczenia wykonane na podstawie analizy danych przestrzennych pochodzących z Ewidencji Gruntów i Budynków)

Przyjęte podejście do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynika ze specyfiki struktury przestrzennej gminy miejsko-wiejskiej oraz ograniczeń terenowych w części miejskiej.

W granicach miasta występuje ograniczona dostępność terenów inwestycyjnych, w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, co znacząco ogranicza możliwości dalszej intensyfikacji tej formy zagospodarowania. W związku z powyższym kierunki rozwoju funkcji mieszkaniowej zostały ukierunkowane na obszary obrzeżne oraz tereny wiejskie, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna o charakterze ekstensywnym. Przyjęto założenie kontynuacji tego modelu zagospodarowania w celu zachowania ładu przestrzennego oraz istniejącego krajobrazu osadniczego.

Szacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę oparto na wskaźnikach demograficznych i mieszkaniowych, w tym przeciętnej liczbie osób w gospodarstwie domowym oraz przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę. Zgodnie z danymi statystycznymi, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Małomice wynosi 28,4 m² , przy liczbie 2,62 os na jedno mieszkanie (dane z 2024r.).

Należy jednak podkreślić, że powyższe wartości stanowią średnią dla całego zasobu mieszkaniowego, obejmującego zarówno zabudowę wielorodzinną, jak i jednorodziną. W przypadku niniejszego opracowania zakłada się rozwój głównie zabudowy jednorodzinnej, która charakteryzuje się istotnie większą przeciętną powierzchnią użytkową przypadającą na osobę. Wynika to z:

- większej powierzchni mieszkań (domów jednorodzinnych),
- mniejszej intensywności zaludnienia,
- odmiennych standardów zamieszkania na terenach wiejskich i podmiejskich.

W konsekwencji przyjęcie wskaźników uśrednionych dla całego rynku mieszkaniowego prowadziłoby do niedoszacowania rzeczywistego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową w warunkach dominacji zabudowy jednorodzinnej. Dlatego w analizie przyjęto wyższy wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę, adekwatny dla zabudowy jednorodzinnej, co pozwala na bardziej realistyczne określenie chłonności terenów oraz potrzeb rozwojowych gminy.

standard

domu

jednorodzinne

→ przeciętny nowy dom ma np. 120–160 m², a liczba osób spada (ok. 2,3 osoby/mieszkanie)

→ to daje nawet 50–70 m²/os.,

$$1000\text{os} \times 65\text{m}^2(\text{pow. Użytk}) = 65000\text{m}^2$$

$$65000\text{m}^2 / 140\text{m}^2 (\text{przyjęta pow. użytk planowanego budynku mieszkaniowego}) = 464,29$$

Przyjęto 465 potrzebnych budynków

zapotrzebowanie przeliczone na powierzchnie terenu wynosi

$$465 \times 2026\text{m}^2 = 942\,090\text{m}^2 = 94,21\text{ha}$$

Wyznaczając w planie ogólnym gminy Małomice strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową kierowano się zasadami ustalonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

Art. 13d. [Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową]

1. 11 Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

70% to 65,95ha

130% to 122,47ha

Biorąc powyższe pod uwagę łączna powierzchnia niezabudowanych działek w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną wynosi

120,666ha

Suma powierzchni działek w strefach w zabudowie zagrodowej to 62.23ha

Przy czym przyjęto, że 1% tych terenów zostanie zbudowany budynkami mieszkaniowymi oraz średnią powierzchnią działki w strefie wynoszącą 0,54 ha

Przyjęcie udziału zabudowy zagrodowej na poziomie 1% powierzchni strefy wielofunkcyjnej wynika z analizy aktualnych trendów rozwoju przestrzennego oraz obserwacji faktycznego tempa przyrostu siedlisk rolniczych na obszarze gminy.

W ostatnich latach obserwuje się:

1. **Zanik tradycyjnej funkcji rolniczej** i spadek liczby gospodarstw prowadzących rzeczywistą produkcję rolną, co ogranicza potrzebę tworzenia nowych siedlisk zagrodowych.
2. **Wysoką presję na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oraz usług towarzyszących, kosztem funkcji rolniczych, zwłaszcza w strefach wielofunkcyjnych.
3. **Znikomą liczbę nowych decyzji o warunkach zabudowy lub pozwoleń na budowę** dla obiektów o charakterze zagrodowym w ostatnich latach.

W związku z powyższym przyjęcie 1% jako wartości orientacyjnej jest uzasadnione, ponieważ:

- odzwierciedla rzeczywistą skalę rozwoju zabudowy zagrodowej na obszarze gminy Małomice, gdzie dominują funkcje pozarolnicze, w szczególności mieszkaniowe o charakterze rozproszonym oraz leśne.
- stanowi **wartość konserwatywną** – bez zawyżania chłonności terenów mieszkaniowych,
- uwzględnia fakt, że zabudowa zagrodowa ma charakter **marginalny i rozproszony**, pełniąc jedynie funkcję uzupełniającą wobec zabudowy mieszkaniowej.

Tym samym wskaźnik 1% uznaje się za adekwatny i proporcjonalny do rzeczywistego potencjału rozwoju siedlisk rolniczych w strefie wielofunkcyjnej.

Wartość 1% mieści się w przedziale typowym dla gmin o podobnym charakterze funkcjonalnym, w których udział nowej zabudowy zagrodowej w strukturze osadniczej nie przekracza 1%

1% to 0,62ha

120,666 ha + 0,62ha = 121,286ha - 128,74% zapotrzebowania

Wykaz działek niezabudowanych przyjętych do obliczeń chłonności

NUMER DZIAŁKI	OBRĘB	POWIERZCHNIA M2	NUMER DZIAŁKI	OBRĘB	POWIERZCHNIA M2
100	0001 Małomice	4917	89/19	Śliwnik	2001
833	0001 Małomice	659	941	0001 Małomice	1200
102/1	0001 Małomice	4930	13/3	Bobrzany	67
83/11	0001 Małomice	15879	148/12	0001 Małomice	1107

84	0001 Małomice	8390	97/19	Lubiechów	4105
106	0001 Małomice	5188	97/15	Lubiechów	3000
96/2	0001 Małomice	7622	97/16	Lubiechów	4376
99	0001 Małomice	16046	97/17	Lubiechów	4432
668	0001 Małomice	1460	97/18	Lubiechów	4431
67	0001 Małomice	8320	97/22	Lubiechów	7330
672/1	0001 Małomice	1140	97/23	Lubiechów	7233
69	0001 Małomice	23648	97/24	Lubiechów	6426
70	0001 Małomice	4601	97/25	Lubiechów	5245
73	0001 Małomice	7986	89/16	Śliwnik	5920
76	0001 Małomice	2460	875	0001 Małomice	1143
77	0001 Małomice	3059	968	0001 Małomice	900
781	0001 Małomice	1030	769/13	0001 Małomice	1327
78	0001 Małomice	6630	769/44	0001 Małomice	258
79/2	0001 Małomice	3291	907	0001 Małomice	555
79/1	0001 Małomice	3001	149/7	0001 Małomice	1265
101	0001 Małomice	5881	149/8	0001 Małomice	12
102/2	0001 Małomice	5168	247/14	Śliwnik	1087
104	0001 Małomice	9005	980	0001 Małomice	1000
96/1	0001 Małomice	23670	981	0001 Małomice	1000
151/1	0001 Małomice	15032	945	0001 Małomice	1200
154	0001 Małomice	13586	776	0001 Małomice	978
83/10	0001 Małomice	9743	982/1	0001 Małomice	1000
83/1	0001 Małomice	41461	769/1	0001 Małomice	3004
351/1	Bobrzany	2952	574/32	0001 Małomice	990
351/3	Bobrzany	2757	574/33	0001 Małomice	1058
351/2	Bobrzany	3844	574/36	0001 Małomice	776
130	0001 Małomice	6103	574/39	0001 Małomice	856
129/17	0001 Małomice	805	574/40	0001 Małomice	867
129/18	0001 Małomice	1000	574/44	0001 Małomice	736
129/11	0001 Małomice	1080	574/45	0001 Małomice	1090
129/12	0001 Małomice	947	574/48	0001	1076

				Małomice	
129/14	0001 Małomice	1215	982/18	0001 Małomice	1100
129/15	0001 Małomice	1094	982/19	0001 Małomice	1225
129/19	0001 Małomice	784	946	0001 Małomice	1237
129/20	0001 Małomice	1024	769/33	0001 Małomice	1642
129/21	0001 Małomice	1000	769/34	0001 Małomice	1459
129/24	0001 Małomice	1000	769/35	0001 Małomice	1794
129/25	0001 Małomice	1060	902	0001 Małomice	548
129/26	0001 Małomice	1171	906	0001 Małomice	555
129/27	0001 Małomice	1020	574/49	0001 Małomice	914
52/1	Żeliszaw	899	574/50	0001 Małomice	1610
110/9	0001 Małomice	1113	574/51	0001 Małomice	889
117/11	0001 Małomice	982	574/52	0001 Małomice	999
117/12	0001 Małomice	982	574/54	0001 Małomice	958
712	0001 Małomice	1008	574/55	0001 Małomice	951
107/1	0001 Małomice	1337	574/56	0001 Małomice	802
107/2	0001 Małomice	1000	574/57	0001 Małomice	798
110/10	0001 Małomice	1115	574/58	0001 Małomice	800
49/1	0001 Małomice	575	574/59	0001 Małomice	942
107/5	0001 Małomice	1000	574/60	0001 Małomice	813
110/2	0001 Małomice	1125	769/30	0001 Małomice	1238
117/6	0001 Małomice	988	769/31	0001 Małomice	1239
66	0001 Małomice	64130	769/11	0001 Małomice	1498
121/6	0001 Małomice	3139	574/72	0001 Małomice	27
90/3	0001 Małomice	6919	574/47	0001 Małomice	793
92	0001 Małomice	7543	182/5	Lubiechów	1769
118/2	Żeliszaw	1129	237/2	Chichy	2100
52/3	Żeliszaw	876	574/38	0001	819

				Małomice	
18/2	0001 Małomice	2267	574/53	0001 Małomice	986
110/8	0001 Małomice	1112	89/12	Śliwnik	2080
110/1	0001 Małomice	1335	695/12	0001 Małomice	1139
110/6	0001 Małomice	1328	695/13	0001 Małomice	1426
110/4	0001 Małomice	1125	695/6	0001 Małomice	1030
117/7	0001 Małomice	1074	695/7	0001 Małomice	1321
107/3	0001 Małomice	1001	695/9	0001 Małomice	993
107/4	0001 Małomice	1000	695/11	0001 Małomice	1072
111/7	0001 Małomice	1730	695/14	0001 Małomice	1186
20	0001 Małomice	449	695/15	0001 Małomice	901
438	0001 Małomice	826	942	0001 Małomice	1180
110/3	0001 Małomice	1125	695/10	0001 Małomice	1060
112	0001 Małomice	1275	695/23	0001 Małomice	721
713	0001 Małomice	981	695/24	0001 Małomice	928
117/8	0001 Małomice	1076	695/16	0001 Małomice	1047
368/6	0001 Małomice	722	695/17	0001 Małomice	957
110/5	0001 Małomice	1126	695/18	0001 Małomice	1081
425/1	0001 Małomice	780	695/19	0001 Małomice	1352
110/7	0001 Małomice	1112	695/20	0001 Małomice	900
247/15	Śliwnik	1154	695/21	0001 Małomice	841
978	0001 Małomice	900	695/22	0001 Małomice	906
982/3	0001 Małomice	1000	574/27	0001 Małomice	692
938	0001 Małomice	1000	574/26	0001 Małomice	744
695/8	0001 Małomice	903	863	0001 Małomice	1128
769/8	0001 Małomice	1226	66/2	Śliwnik	805
982/17	0001 Małomice	1000	574/64	0001 Małomice	692
214/1	0001 Małomice	593	574/73	0001	67

				Małomice	
869	0001 Małomice	942	769/7	0001 Małomice	1168
137/17	0001 Małomice	999	769/5	0001 Małomice	1316
247/1	0001 Małomice	1102	769/23	0001 Małomice	1283
137/23	0001 Małomice	908	574/7	0001 Małomice	769
137/20	0001 Małomice	962	574/8	0001 Małomice	770
257	0001 Małomice	604	574/9	0001 Małomice	770
107/6	0001 Małomice	1000	574/10	0001 Małomice	768
50	Janowiec	1103	574/11	0001 Małomice	766
388	Bobrzany	163	574/13	0001 Małomice	819
291	Janowiec	2905	574/14	0001 Małomice	936
339/14	Bobrzany	1202	574/15	0001 Małomice	895
178/3	Bobrzany	5359	574/16	0001 Małomice	845
694/4	0001 Małomice	2279	574/18	0001 Małomice	617
82/1	Lubiechów	688	574/19	0001 Małomice	862
293	Bobrzany	12979	574/20	0001 Małomice	777
341/9	Chichy	737	574/21	0001 Małomice	747
277/2	Bobrzany	1747	574/22	0001 Małomice	660
339/23	Bobrzany	1116	322/4	Bobrzany	702
339/24	Bobrzany	1115	127/2	Bobrzany	4253
341/2	Śliwnik	3105	341/13	Chichy	10224
333/2	Śliwnik	2017	943	0001 Małomice	1133
354/1	Śliwnik	1044	574/5	0001 Małomice	754
354/3	Śliwnik	1622	574/6	0001 Małomice	769
329	Śliwnik	1118	574/29	0001 Małomice	1200
95/11	Śliwnik	672	574/30	0001 Małomice	1211
98/3	Śliwnik	3065	574/31	0001 Małomice	1127
98/6	Śliwnik	4627	257/15	Janowiec	965
96/2	Śliwnik	1671	263/9	Janowiec	701

251/1	Śliwnik	1073	257/14	Janowiec	1285
95/4	Śliwnik	648	240/18	Bobrzany	1639
74/1	Lubiechów	1285	257/11	Janowiec	878
81/3	Lubiechów	2385	257/5	Janowiec	2785
254/2	Lubiechów	6625	257/6	Janowiec	788
118/7	Śliwnik	2410	257/7	Janowiec	1141
85/2	Lubiechów	1249	257/8	Janowiec	1132
253/1	Lubiechów	4854	257/9	Janowiec	508
254/4	Lubiechów	104	257/12	Janowiec	1003
256	Lubiechów	8439	257/13	Janowiec	1159
258	Lubiechów	4463	263/3	Janowiec	1801
259/1	Lubiechów	7721	263/4	Janowiec	1531
28	Lubiechów	2820	263/5	Janowiec	1137
93/4	Lubiechów	1361	263/6	Janowiec	419
59/1	Lubiechów	4013	263/7	Janowiec	462
339/22	Bobrzany	2009	263/8	Janowiec	509
302	Śliwnik	118	975	0001 Małomice	900
247/7	Śliwnik	2025	769/27	0001 Małomice	1194
413/11	Chichy	668	769/28	0001 Małomice	1220
193/6	Lubiechów	3035	88/39	Śliwnik	1203
193/7	Lubiechów	997	88/40	Śliwnik	1189
95/23	Śliwnik	541	89/8	Śliwnik	4351
174/11	0001 Małomice	1386	148/10	0001 Małomice	1025
690/1	0001 Małomice	2866	825	0001 Małomice	30
174/5	0001 Małomice	1474	835	0001 Małomice	680
174/6	0001 Małomice	1892	769/6	0001 Małomice	1155
139/14	0001 Małomice	1544	769/24	0001 Małomice	1167
137/2	0001 Małomice	2980	793	0001 Małomice	1024
72/5	Śliwnik	1487	958	0001 Małomice	888
184/2	Lubiechów	2067	174/9	0001 Małomice	1085
102/1	Lubiechów	1422	782	0001 Małomice	1030
106/2	Lubiechów	1624	794	0001 Małomice	1462
106/3	Lubiechów	4550	805	0001 Małomice	1499
176/4	Lubiechów	4903	802	0001 Małomice	1490
178/2	Lubiechów	2597	247/9	Śliwnik	1889
179/3	Lubiechów	3412	963	0001	1051

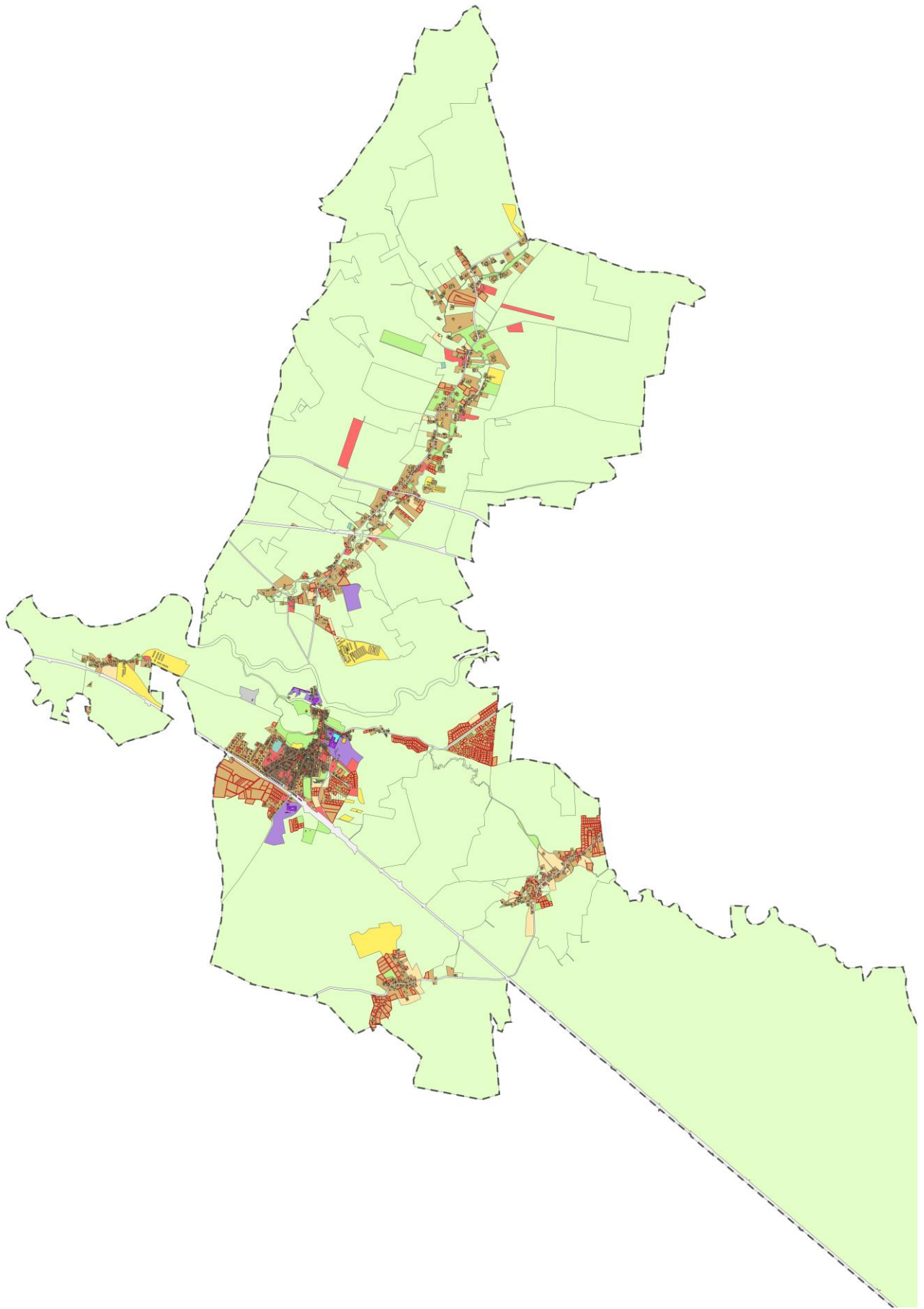
				Małomice	
180/5	Lubiechów	2824	964	0001 Małomice	1050
181/4	Lubiechów	3005	982/7	0001 Małomice	850
182/2	Lubiechów	1445	982/8	0001 Małomice	850
114/2	Chichy	3844	838	0001 Małomice	1589
137/6	0001 Małomice	768	836	0001 Małomice	680
127/4	0001 Małomice	556	849	0001 Małomice	1306
186/5	Bobrzany	1966	846	0001 Małomice	1467
179/1	Lubiechów	1575	844	0001 Małomice	1639
322/5	Bobrzany	2345	843	0001 Małomice	1544
139/4	0001 Małomice	1558	841	0001 Małomice	30
137/19	0001 Małomice	1023	939	0001 Małomice	1100
514/2	0001 Małomice	500	818	0001 Małomice	1296
341/11	Chichy	6499	817	0001 Małomice	929
251/3	Śliwnik	1376	174/8	0001 Małomice	1107
95/14	Śliwnik	820	174/10	0001 Małomice	1424
95/16	Śliwnik	676	769/32	0001 Małomice	1240
133	Bobrzany	5422	276/2	Bobrzany	1434
130/3	Nowa Kopernia	637	868	0001 Małomice	1081
247/12	Śliwnik	1100	866	0001 Małomice	1002
247/13	Śliwnik	1098	885	0001 Małomice	833
247/16	Śliwnik	1152	884	0001 Małomice	826
247/17	Śliwnik	1162	883	0001 Małomice	802
247/20	Śliwnik	1193	881	0001 Małomice	874
325/3	Chichy	3032	880	0001 Małomice	893
123/8	Bobrzany	1871	879	0001 Małomice	1821
325/1	Chichy	5994	916	0001 Małomice	908

137/22	0001 Małomice	954	874	0001 Małomice	1123
137/21	0001 Małomice	936	860	0001 Małomice	817
193/2	Bobrzany	2403	859	0001 Małomice	790
95/5	Śliwnik	835	858	0001 Małomice	800
118/1	Śliwnik	7129	855	0001 Małomice	485
312/2	Chichy	4699	854	0001 Małomice	649
189/3	Bobrzany	1679	852	0001 Małomice	1033
247/21	Śliwnik	1204	950	0001 Małomice	921
247/18	Śliwnik	1156	915	0001 Małomice	1082
339/16	Bobrzany	808	913	0001 Małomice	900
506/2	0001 Małomice	1110	909	0001 Małomice	547
181/3	Lubiechów	1312	908	0001 Małomice	555
95/8	Śliwnik	672	940	0001 Małomice	1150
98/5	Śliwnik	2145	936	0001 Małomice	705
257	Lubiechów	4543	934	0001 Małomice	852
53	Śliwnik	1940	933	0001 Małomice	852
9	Janowiec	34054	932	0001 Małomice	852
247/8	Śliwnik	1709	931	0001 Małomice	839
432/1	Chichy	1243	111/1	Chichy	2893
139/18	0001 Małomice	1321	234/5	0001 Małomice	1190
387	Bobrzany	94	326/8	Chichy	1502
180/3	Lubiechów	1252	984	0001 Małomice	1494
183/2	Lubiechów	2785	987	0001 Małomice	7155
72/4	Śliwnik	3334	921	0001 Małomice	704
89/2	Śliwnik	2048	897	0001 Małomice	1100
614	0001 Małomice	676	891	0001 Małomice	1375
413/12	Chichy	942	888	0001 Małomice	1589

197/2	Bobrzany	5733	886	0001 Małomice	812
769/39	0001 Małomice	1246	918	0001 Małomice	886
194/2	Bobrzany	1194	917	0001 Małomice	836
358	Śliwnik	2913	95/18	Śliwnik	703
769/40	0001 Małomice	1315	95/20	Śliwnik	731
150/3	0001 Małomice	1175	89/10	Śliwnik	1011
574/41	0001 Małomice	876	965	0001 Małomice	900
574/37	0001 Małomice	808	926	0001 Małomice	928
790	0001 Małomice	1088	951	0001 Małomice	906
791	0001 Małomice	1087	771	0001 Małomice	1014
982/13	0001 Małomice	1060	982/9	0001 Małomice	850
982/14	0001 Małomice	1001	982/10	0001 Małomice	1137
982/15	0001 Małomice	1000	982/4	0001 Małomice	1100
150/5	0001 Małomice	1128	783	0001 Małomice	1094
150/6	0001 Małomice	1082	809	0001 Małomice	1849
872	0001 Małomice	1085	878	0001 Małomice	1114
574/74	0001 Małomice	178	238/4	Bobrzany	3828
982/16	0001 Małomice	1000	772	0001 Małomice	1512
769/36	0001 Małomice	1292	773	0001 Małomice	1022
769/37	0001 Małomice	1269	774	0001 Małomice	1028
769/42	0001 Małomice	38	775	0001 Małomice	1004
890	0001 Małomice	1691	777	0001 Małomice	1290
982/5	0001 Małomice	1270	779	0001 Małomice	1187
786	0001 Małomice	1198	780	0001 Małomice	1514
769/26	0001 Małomice	1333	792	0001 Małomice	1024
969	0001 Małomice	900	808	0001 Małomice	1920
905	0001 Małomice	554	801	0001 Małomice	511
904	0001 Małomice	552	813	0001 Małomice	10

903	0001 Małomice	550	795	0001 Małomice	957
957	0001 Małomice	1027	784	0001 Małomice	1094
972	0001 Małomice	1000	785	0001 Małomice	1508
694/5	0001 Małomice	1213	959	0001 Małomice	752
96/3	Śliwnik	1670	952	0001 Małomice	906
99/1	Śliwnik	3115	953	0001 Małomice	900
89/15	Śliwnik	1803	954	0001 Małomice	850
99/3	Śliwnik	4100	811	0001 Małomice	1499
769/9	0001 Małomice	1597	812	0001 Małomice	1492
769/12	0001 Małomice	800	149/5	0001 Małomice	1315
769/10	0001 Małomice	1561	770	0001 Małomice	1524
982/20	0001 Małomice	12	149/4	0001 Małomice	1292
574/34	0001 Małomice	1337	871	0001 Małomice	979
148/11	0001 Małomice	1256	979	0001 Małomice	1000
574/23	0001 Małomice	645	961	0001 Małomice	900
95/7	Śliwnik	504	962	0001 Małomice	1000
89/14	Śliwnik	1260	88/10	Śliwnik	950
882	0001 Małomice	888	88/11	Śliwnik	950
201/2	Lubiechów	3332	88/12	Śliwnik	1036
944	0001 Małomice	1140	88/13	Śliwnik	1063
769/4	0001 Małomice	2642	88/14	Śliwnik	900
574/24	0001 Małomice	600	88/15	Śliwnik	900
574/25	0001 Małomice	629	88/16	Śliwnik	900
574/63	0001 Małomice	757	88/17	Śliwnik	900
187	Lubiechów	5803	88/18	Śliwnik	1369
601/1	0001 Małomice	1385	88/19	Śliwnik	1482
601/2	0001 Małomice	1102	88/20	Śliwnik	1200
789	0001 Małomice	1088	88/21	Śliwnik	1080
574/62	0001 Małomice	757	88/22	Śliwnik	1074
769/29	0001 Małomice	1237	88/23	Śliwnik	1049
88/42	Śliwnik	1151	88/24	Śliwnik	1025
88/47	Śliwnik	828	967	0001 Małomice	850
65/2	Śliwnik	3343	970	0001 Małomice	900
150/4	0001 Małomice	1105	982/2	0001	900

				Małomice	
49/2	Janowiec	9905	88/25	Śliwnik	1000
574/61	0001 Małomice	701	88/26	Śliwnik	976
149/6	0001 Małomice	1336	88/27	Śliwnik	951
787	0001 Małomice	1088	88/28	Śliwnik	926
148/5	0001 Małomice	1120	88/29	Śliwnik	900
89/17	Śliwnik	1285	839	0001 Małomice	1435
89/18	Śliwnik	1258	139/3	0001 Małomice	1667
89/20	Śliwnik	1936	88/33	Śliwnik	1100
89/21	Śliwnik	1208	88/34	Śliwnik	1054
788	0001 Małomice	1088	88/35	Śliwnik	1074
973	0001 Małomice	892	88/36	Śliwnik	1100
974	0001 Małomice	756	88/37	Śliwnik	1389
976	0001 Małomice	30	88/38	Śliwnik	1238
93	Bobrzany	1179	88/43	Śliwnik	1080
89/22	Śliwnik	1610	238/5	Bobrzany	861
89/23	Śliwnik	1973	756/5	0001 Małomice	1484
937	0001 Małomice	1050	756/6	0001 Małomice	1490
146/3	0001 Małomice	1658	756/7	0001 Małomice	1533
146/4	0001 Małomice	2791	88/44	Śliwnik	1007
769/2	0001 Małomice	1334	88/45	Śliwnik	968
769/3	0001 Małomice	1346	769/38	0001 Małomice	1248
313/1	Chichy	3600			
247	Chichy	5700			
96	Lubiechów	1519			
81/2	Lubiechów	7387			



28. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym Gminy jest uzasadnione potrzebą koncentracji nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących struktur osadniczych oraz zapewnienia racjonalnego i ekonomicznie uzasadnionego rozwoju przestrzennego gminy wiejskiej.

Obszary te zostały wskazane w granicach terenów już częściowo zabudowanych lub bezpośrednio do nich przylegających, co umożliwia dogęszczanie istniejącej zabudowy, ogranicza jej rozpraszanie oraz pozwala na efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy jest również konieczne z punktu widzenia stosowania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, brak wyznaczenia tych obszarów uniemożliwiłby wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, co w praktyce oznaczałoby konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nawet dla pojedynczych działek. Generowałoby to nieuzasadnione koszty oraz znacznie wydłużało proces inwestycyjny.

Wskazanie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala zatem na zachowanie ciągłości procesów inwestycyjnych, zapewnienie elastyczności w zagospodarowaniu terenów oraz realizację polityki przestrzennej gminy opartej na porządkowaniu i koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w miejscowościach o funkcji lokalnych centrów życia społecznego, przy uwzględnieniu dostępności infrastruktury technicznej oraz zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, jako kontynuację istniejących struktur osadniczych, co jest zgodne z kierunkami rozwoju wskazanymi w Strategii.

29. UZGODNIENIA/OPINIE

W projekcie planu ogólnego uwzględniono wszystkie uwagi i zalecenia wskazane w postanowieniu odmawiającym uzgodnienia wydanym przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, dotyczące ograniczenia możliwości zabudowy na terenach zagrożonych powodzią oraz dostosowania wskaźników urbanistycznych do istniejącego zagospodarowania i celów zarządzania ryzykiem powodziowym.

W szczególności:

- *dla strefy 1SN wykluczono możliwość nowej zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,*
- *dla stref 2SN oraz 11SN dokonano podziału terenów na części położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i poza nim oraz uniemożliwiono zabudowę dla części zagrożonych powodzią;*
- *w strefie 8SU obniżono maksymalny udział powierzchni zabudowy z 40% do 12%, natomiast w strefie 5SP z 70% do 27%, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;*
- *w obrębie 6SP wydzielono nową strefę (obecnie 7 SP) obejmującą niezabudowane działki, dla której ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 0%, natomiast dla części zabudowanej dostosowano wskaźniki do istniejącego zagospodarowania;*

- *strefę 7SP przekształcono w strefę otwartą (obecnie 109SO) obejmującą teren elektrowni wodnej, eliminując możliwość lokalizacji funkcji niezwiązanych funkcjonalnie z rzeką;*
- *dla strefy 3SI wykluczono możliwość nowej zabudowy na terenach niezabudowanych poprzez wprowadzenie zerowych wskaźników zabudowy oraz dostosowano parametry dla terenów już zagospodarowanych do istniejącego stanu;*
- *w strefach 11SJ, 14SJ i 61SJ wyłączono z możliwości zabudowy niezabudowane fragmenty położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poprzez ich włączenie do stref otwartych;*
- *dla stref 39SJ, 48SJ i 54SJ obniżono maksymalne udziały powierzchni zabudowy do wartości odpowiadających istniejącemu zagospodarowaniu;*
- *w strefach 94SJ, 106SJ, 107SJ i 114SJ wykluczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach zagrożonych powodzią oraz włączono odpowiednie fragmenty terenów do strefy otwartej;*
- *dla stref wielofunkcyjnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 8SW, 9SW, 10SW i 14SW obniżono maksymalne udziały powierzchni zabudowy do wartości odpowiadających istniejącemu zagospodarowaniu*

Uwzględniono uwagę PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu i zaliczono dz. 481, obr. 0005 do strefy komunikacyjnej

Uwzględniono następujące uwagi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

- dz. nr 462 obr. Chichy wyłączono z dotychczasowej strefy otwartej z profilem dodatkowym elektrowni słonecznej i utworzono nową strefę otwartą bez funkcji dodatkowych;
- dz. nr 109, obr. Lubiechów, została włączona do strefy 11SO;
- dz. nr 369, obr. Śliwnik włączono do strefy otwartej;
- utworzono strefę zieli i rekreacji z min. pow. zabudowy 90% dla dz. nr 210/3 obr. Chichy (z wyłączeniem zabudowanej części działki), dla dz. ew. nr 255/15, 255/4 obr. Janowiec oraz północne części dz. ew. nr 255/24, 255/25 obr. Janowiec, dla dz. 520/10 (zlikwidowano strefę 7 SU), 517/9 i 508/2 obr. Małomice
- dz. nr 528/45 i 528/46 oraz cz. dz. 528/19, 18/2 i cz. niezabudowana 18/1 włączono do stref otwartych z profilem dodatkowym zieleni urządzonej

- dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków dla terenów niezabudowanych ustalono strefę otwartą
- W odniesieniu do uwagi dotyczącej ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m wskazuje się, że częściowo została ona uwzględniona poprzez wprowadzenie ograniczenia wysokości zabudowy do 10 m w strefach wielofunkcyjnych zlokalizowanych w granicach krajobrazów priorytetowych, gdzie zachowanie wiejskiego charakteru zabudowy oraz ochrona walorów krajobrazowych mają szczególne znaczenie.

Jednocześnie dla pozostałych terenów utrzymano maksymalną wysokość zabudowy głównie na poziomie 12 m, co wynika z konieczności dostosowania ustaleń planu ogólnego do istniejącego zagospodarowania oraz zachowania odpowiedniej elastyczności dokumentu planistycznego. Parametr ten stanowi wartość graniczną dla całej strefy planistycznej i nie przesądza o docelowej wysokości realizowanej zabudowy.

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, uwzględniające lokalny kontekst przestrzenny, historyczny charakter miejscowości oraz wymagania ochrony krajobrazu kulturowego, będą mogły zostać doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- dla stref 16SK, 17SK, 1SK, 7SK, 8SK, 11SO, 20SO, 72SO, 9SO dodano w profilu dodatkowym tereny zieleni urządzonej.

Zgodnie z opinią Gaz System strefę 24 SU zamieniono na strefę infrastrukturalną

Opinia Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych

- Uwzględniono uwagi w odniesieniu do gruntów leśnych pierwotnie zaliczonych do innych stref niż strefy otwarte i włączono je do stref otwartych bez profili dodatkowych w postaci elektrowni słonecznych, również w istniejących strefach otwartych na gruntach leśnych usunięto
- W odniesieniu do uwag dotyczących wyłączenia terenów lasów z granic obszarów uzupełnienia zabudowy wskazuje się, że obszary te zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w przepisach wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o algorytmiczne kryteria obejmujące istniejącą strukturę osadniczą, w szczególności liczbę budynków oraz ich wzajemne odległości.

W konsekwencji granice obszarów uzupełnienia zabudowy mają charakter wynikowy i obejmują również tereny położone pomiędzy istniejącą zabudową, w tym fragmenty terenów leśnych, które funkcjonalnie znajdują się wewnątrz zwartej struktury osadniczej. Ich pozostawienie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy wynika z zachowania ciągłości i spójności wyznaczonego obszaru oraz uniknięcia jego sztucznego i nieuzasadnionego rozczłonkowania.

Jednocześnie podkreśla się, że samo objęcie terenu obszarem uzupełnienia zabudowy nie stanowi podstawy do realizacji zabudowy ani nie przesądza o możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Ewentualne zagospodarowanie terenu wymaga każdorazowo zgodności z ustaleniami planu ogólnego, w tym ze strefą planistyczną, profilem funkcjonalnym oraz określonymi wskaźnikami urbanistycznymi.

W przypadku terenów leśnych obowiązują ponadto ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów leśnych oraz gospodarki leśnej. Pozostawienie terenów lasów w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy nie zmienia ich przeznaczenia ani nie powoduje automatycznego dopuszczenia zabudowy.

Brak jest zatem podstaw do dokonywania sztucznego wyłączania pojedynczych enklaw leśnych z obszarów uzupełnienia zabudowy, jeżeli zostały one objęte tym obszarem w sposób wynikający bezpośrednio z metodologii określonej w obowiązujących przepisach. Jednocześnie, wychodząc naprzeciw uwagom zgłoszonym przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych, dokonano korekty granic obszarów uzupełnienia zabudowy w miejscach, w których ich skrajne fragmenty obejmowały tereny leśne położone na obrzeżach wyznaczonych obszarów i niewynikające z zachowania zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy. W tych przypadkach granice OUZ zostały ograniczone w sposób eliminujący nieuzasadnione obejmowanie gruntów leśnych.

W odniesieniu do uwag zgłoszonych przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. dotyczących ograniczenia obszarów uzupełnienia zabudowy oraz funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych w sąsiedztwie linii kolejowych wskazuje się, że uwagi te zostały częściowo uwzględnione.

Dokonano korekty granic obszarów uzupełnienia zabudowy oraz zmodyfikowano zasięg części stref obejmujących tereny dotychczas niezabudowane w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych, ograniczając możliwość dalszego rozwoju zabudowy na terenach najbardziej narażonych na oddziaływanie infrastruktury kolejowej.

Jednocześnie wskazuje się, że plan ogólny określa wyłącznie ramowe kierunki polityki przestrzennej gminy i nie stanowi podstawy bezpośredniej realizacji zabudowy. Szczegółowe rozwiązania dotyczące zasad zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, w tym ustalenie dopuszczalnych funkcji, parametrów zabudowy, zasad ochrony przed hałasem i wibracjami oraz ewentualnych stref ograniczeń inwestycyjnych, będą przedmiotem analiz i ustaleń na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualna realizacja zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych będzie ponadto podlegała przepisom odrębnym, w szczególności ustawie o transporcie kolejowym, przepisom dotyczącym bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz przepisom z zakresu ochrony środowiska odnoszącym się do dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony przed drganiami. Samo objęcie terenu określoną strefą planistyczną lub obszarem uzupełnienia zabudowy nie przesądza zatem o możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób nieuwzględniający ograniczeń wynikających z sąsiedztwa infrastruktury kolejowej.

Zaliczono do stref komunikacyjnych wnioskowane dz. nr 401 i 476/1.

30. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA – KONSULTACJE SPOŁECZNE

Po zakończeniu konsultacji społecznych dokonano analizy wszystkich zgłoszonych uwag, wniosków i opinii. W wyniku ich rozpatrzenia do projektu Planu Ogólnego wprowadzono zmiany polegające przede wszystkim na korekcie zasięgów wcześniej wyznaczonych stref planistycznych, obejmującej ich lokalne rozszerzenia oraz, w pojedynczych przypadkach, niewielkie korekty granic. Zmiany miały charakter doprecyzowujący i porządkujący, pozostając zgodne z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz założeniami projektu.

Wprowadzone korekty nie skutkowały zmianą podstawowych założeń funkcjonalno-przestrzennych projektu Planu Ogólnego ani nie prowadziły do wyznaczenia nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego o odmiennym charakterze. Nie obejmowały również zmian mających istotny wpływ na rozwiązania przyjęte w zakresie ochrony środowiska i przyrody, w tym na obszarach objętych formami ochrony przyrody, ani nie wprowadzały zmian dotyczących terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

Zakres wprowadzonych zmian stanowił wynik analizy zgłoszonych postulatów oraz ich weryfikacji pod kątem zgodności z przepisami prawa, uwarunkowaniami przestrzennymi i środowiskowymi oraz przyjętą polityką przestrzenną gminy. Wprowadzone korekty zachowały spójność projektu Planu Ogólnego oraz nie wpływały na jego zasadnicze rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Z konsultacji społecznych został sporządzony raport zawierający wykaz uwag wraz ze propozycją ich rozpatrzenia. Na szersze uzasadnienie przyjętego stanowiska zasługują uwagi dotyczące dodania do stref profilu dodatkowego elektrowni wiatrowych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to gmina samodzielnie kształtuje i prowadzi politykę przestrzenną na swoim obszarze. Plan ogólny nie ma obowiązku wskazywania wszystkich możliwych sposobów zagospodarowania terenu ani wyznaczania terenów pod każdy rodzaj inwestycji dopuszczony przepisami odrębnymi. Ustawodawca pozostawił organowi planistycznemu swobodę w określaniu kierunków rozwoju przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz interesu publicznego.

Plan ogólny stanowi dokument wyznaczający długofalową politykę przestrzenną gminy, a nie instrument służący zapewnieniu możliwości realizacji każdego zamierzenia inwestycyjnego. Organ planistyczny jest uprawniony do dokonania wyboru funkcji i sposobów zagospodarowania przestrzeni odpowiadających przyjętej wizji rozwoju gminy.

W toku prac nad projektem Planu Ogólnego Gminy Małomice przyjęto model rozwoju oparty na zachowaniu dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy miejsko-wiejskiej, rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych oraz ochronie walorów krajobrazowych i rolniczej przestrzeni otwartej. W ocenie organu planistycznego lokalizacja nowych elektrowni wiatrowych stanowiłaby istotną zmianę sposobu zagospodarowania przestrzeni oraz charakteru krajobrazu gminy.

Elektrownie wiatrowe są obiektami o znacznych gabarytach i wysokości, których oddziaływanie wykracza poza powierzchnię zajmowaną przez fundamenty. Wpływają one na odbiór krajobrazu, sposób kształtowania przestrzeni, relacje widokowe oraz możliwość rozwoju innych funkcji, w szczególności mieszkaniowych. Z tego względu ich lokalizacja wymaga świadomej decyzji organu planistycznego co do kierunku rozwoju przestrzennego gminy.

Jednym z podstawowych celów Planu Ogólnego jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz harmonijnego kształtowania krajobrazu. Po przeanalizowaniu uwarunkowań przestrzennych oraz

zgłoszonych postulatów gmina uznała, że wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych nie odpowiada przyjętej polityce przestrzennej i mogłoby prowadzić do istotnego przekształcenia krajobrazu gminy miejsko-wiejskiej oraz zwiększenia potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Obowiązujące przepisy nie nakładają na gminę obowiązku wyznaczenia terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Decyzja w tym zakresie pozostaje elementem władztwa planistycznego gminy i stanowi wyraz samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej. W toku prac planistycznych dokonano wyważenia interesu właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów z interesem publicznym, obejmującym zachowanie ładu przestrzennego, ochronę krajobrazu oraz utrzymanie przyjętego modelu rozwoju gminy. W wyniku tej oceny uznano, że nie ma podstaw do wyznaczania nowych stref planistycznych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych.

Przyjęte rozwiązanie nie oznacza sprzeciwu wobec rozwoju odnawialnych źródeł energii jako takich, lecz stanowi rezultat świadomego wyboru kierunków rozwoju przestrzennego gminy, mieszczącego się w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Nie uwzględniono części uwag związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej z uwagi na ograniczenia wynikające z bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, sporządzonego na potrzeby projektu Planu Ogólnego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt Planu Ogólnego wyznacza zasięg stref umożliwiających rozwój funkcji mieszkaniowej w granicach wynikających z przeprowadzonych analiz oraz ustalonego bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Uwzględnienie kolejnych wniosków dotyczących wyznaczenia lub rozszerzenia stref obejmujących funkcję mieszkaniową prowadziłoby do zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod tę funkcję ponad zakres wynikający z przeprowadzonych analiz i przyjętych założeń projektu. W związku z powyższym nie było możliwości uwzględnienia części uwagi.

