

**UCHWAŁA NR XVIII/136/26
RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA**

z dnia 18 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Szlichtyngowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą Nr II/13/24 Rady Miejskiej Szlichtyngowa z dnia 4 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Szlichtyngowa,

Rada Miejska Szlichtyngowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny miasta i gminy Szlichtyngowa, obejmujący obszar w granicach administracyjnych miasta i gminy Szlichtyngowa.

§ 2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne – GML.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szlichtyngowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Szlichtyngowa

Anna Zalewska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/136/26

Rady Miejskiej Szlichtyngowa

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Zalacznik1.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Dotyczy ono **projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Szlichtyngowa**, nad którym prace zainicjowano uchwałą Nr II/13/24 Rady Miejskiej Szlichtyngowa z dnia 4 czerwca 2024 r.

Uzasadnienie składa się z niniejszej części tekstowej, a także z części graficznej. Zakres obu tych części uzasadnienia do projektu planu ogólnego został jednoznacznie określony w art. 13h ust. 2-5 ww. *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Według zapisu zawartego w art. 13h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) *„przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;*
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;*
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;*
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b”.*

W związku z powyższym przedstawia się następujące informacje i wyjaśnienia:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w projekcie planu ogólnego, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze gminy Szlichtyngowa dominują tereny otwarte (użytkowane rolniczo - niemal 62% powierzchni gminy oraz tereny lasów i zadrzewień - prawie 30% powierzchni omawianego obszaru). Przestrzeń użytkowana rolniczo odznacza się dużą zwartością - przecinają ją linia kolejowa i drogi oraz skupione wzdłuż nich (najczęściej) układy osadnicze. Mniej korzystną cechą terenów użytkowanych rolniczo na obszarze gminy Szlichtyngowa jest stosunkowo niewielka ilość zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Wśród terenów osadniczych, zajmujących łącznie 2,91% powierzchni gminy, dominują grunty rolne zabudowane (ponad 68% ogólnej powierzchni terenów osadniczych). W grupie terenów osadniczych wyróżniają się tereny mieszkaniowe (niemal 15%).

Część miejska gminy charakteryzuje się większym zurbanizowaniem niż część wiejska, choć udział terenów zainwestowanych jest tu nadal stosunkowo niewielki i wynosi około 22%. Wśród gruntów osadniczych w mieście dominują tereny mieszkaniowe (niepełna 55% ogółu terenów osadniczych). Wysoki jest tu też udział terenów sklasyfikowanych jako „inne tereny zabudowane” (niepełna 20%) oraz gruntów rolnych zabudowanych (niemal 12%).

Charakterystyczną cechą przestrzeni osadniczej w wiejskiej części gminy Szlichtyngowa jest stosunkowo niewielki stopień rozproszenia zabudowy – skupia się ona przeważnie w zwartych, ale stosunkowo długich układach. Zabudowa rozproszona (pojedyncze zabudowania) występuje stosunkowo rzadko i jest to przeważnie zabudowa zagrodowa lub nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Takie ukształtowanie układów przestrzennych jest korzystne z gospodarczego, społecznego, krajobrazowego i ekologicznego punktu widzenia.

Elementem dysharmonizującym historyczny krajobraz wiejski stanowią głównie popegeerowskie osiedla mieszkaniowe. Ponadto powstające obecnie budynki przeważnie nie nawiązują do otoczenia, w tym do zabudowy znajdującej się w ich sąsiedztwie.

Na obszarze gminy Szlichtyngowa zidentyfikowano cenne walory przyrodnicze i kulturowe. Stanowią one zarówno uwarunkowanie do rozwoju gminy (turystyka), ale także ograniczenie dla realizacji niektórych form zagospodarowania terenów, w tym zabudowy. Użytkowanie i zagospodarowanie terenów objętych formami ochrony przyrody powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Dotyczy to także zagospodarowaniu części obszaru gminy, położonej w zasięgu obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 306 „Wschowa”. Przeciwskazania dla realizacji zabudowy i zagospodarowania występują także na obszarach zagrożonych powodzią oraz w zasięgu udokumentowanych złóż kopalni, w tym zwłaszcza tych mogących podlegać eksploatacji metodą odkrywkową.

Spośród uwarunkowań przestrzennych, mających wpływ na zagospodarowanie terenów, warto również zwrócić uwagę na te związane z infrastrukturą techniczną, w tym liniami elektroenergetycznymi (w pasach technologicznych od tych linii obowiązują ograniczenia w lokalizacji niektórych z form zagospodarowania) czy gazociągami wysokiego ciśnienia (ograniczenia dotyczą stref kontrolowanych od tych gazociągów).

Specyficznym uwarunkowaniem, mającym wpływ na kształtowanie przestrzeni w zasięgu obszaru miasta i gminy Szlichtyngowa, jest lokalna polityka przestrzenna. Jest ona obecnie realizowana poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (obszar gminy Szlichtyngowa jest jedynie

częściowo pokryty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - wg stanu na dzień 28 lipca 2024 r. na obszarze gminy obowiązywało 14 planów miejscowych).

Powyższe uwarunkowania, a także inne (w tym te, o których mowa w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia) oraz faktyczny sposób zagospodarowania terenów, uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa. Wzięto przy tym pod uwagę także wnioski złożone do projektu planu ogólnego oraz zamierzenia inwestycyjne Władz Miasta i Gminy. Wzięto przy tym pod uwagę potrzebę umożliwienia zrównoważonego rozwoju całej gminy, w tym ukierunkowanego na zachowanie zwartych układów osadniczych wsi i wykształconych osiedli w mieście.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania i przyjętą politykę rozwoju funkcjonalnego miasta i gminy Szlichtyngowa w projekcie planu ogólnego wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefy usługowe (SU);
- 5) strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6) strefy gospodarcze (SP);
- 7) strefy produkcji rolniczej (SR);
- 8) strefy infrastrukturalne (SI);
- 9) strefy zieleni i rekreacji (SN);
- 10) strefy cmentarza (SC);
- 11) strefy górnictwa (SG);
- 12) strefy otwarte (SO);
- 13) strefy komunikacyjne (SK).

W każdej z tych stref planistycznych ustalono profile funkcjonalne – podstawowe i w niektórych przypadkach także dodatkowe. Przy czym należy podkreślić, że każda ze stref planistycznych ma charakter wielofunkcyjny – zawiera w profilach funkcjonalnych różne tereny, „dobre” tak, aby zminimalizować możliwość powstania konfliktów przestrzennych. Służą to także – zwłaszcza w odniesieniu do stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) – nierozdrabnianiu stref. W profilach funkcjonalnych tych stref ustawodawca zawarł bowiem tereny o wielu funkcjach,

związanych z zabudową mieszkaniową/zagrodową. Tym samym dał niejako wytyczne do uwzględnienia na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, aby w omawianych strefach projektowane były funkcjonalne osiedla mieszkaniowe/układy osadnicze wsi, tj. zapewniające możliwość realizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej, ale także zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz terenów zieleni i rekreacji.

Jak wspomniano już na początku niniejszego rozdziału, zasadniczo wyznaczając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa uwzględniono istniejące uwarunkowania, w tym stan zagospodarowania terenów, ustalenia obowiązujących planów miejscowych i planowane kierunki rozwoju gminy, w tym przyszłe inwestycje gminne. Przy czym sporządzając przedmiotowy projekt planu ogólnego zweryfikowano dotychczasową politykę przestrzenną miasta i gminy, w tym określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych. Jednocześnie przy formułowaniu ustaleń projektu planu ogólnego wzięto pod uwagę specyficzną „cechę” niektórych z obowiązujących planów miejscowych, tj. fakt, iż zawierają one często wielofunkcyjne przeznaczenie terenów, w tym dopuszczające realizację na danym terenie funkcji potencjalnie konfliktowych względem siebie. Sytuacja ta dotyczy „mieszania” przeznaczeń terenów o funkcji mieszkaniowej z funkcją przemysłową oraz przeznaczenia terenów zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i dla zabudowy zagrodowej. Na takich terenach w projekcie planu ogólnego zaproponowano strefy niekonfliktowe względem siebie. Tym samym umożliwiono uporządkowanie – po przyjęciu planu ogólnego gminy – ustaleń niektórych z obowiązujących planów miejscowych. W odniesieniu do pozostałych terenów przeznaczonych w obowiązujących planach dla zabudowy czy zainwestowania technicznego, a także terenów nieobjętych planami miejscowymi, wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa strefy planistyczne w przeważającej części adaptują przeznaczenia tych terenów (faktyczne lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych). Przy czym przeznaczenia te niejako „dopasowano” do terenów w poszczególnych profilach stref planistycznych, biorąc przy tym pod uwagę np. umożliwienie rozwoju w zasięgu stref różnych form zagospodarowania (w ramach profili funkcjonalnych), w tym zmian ustaleń obowiązujących planów miejscowych w przyszłości. Przy wyznaczaniu stref planistycznych przyjęto także główne założenia, tj.:

- 1) nie wyznaczono stref dopuszczających możliwość nowej zabudowy (dowolnej funkcji) w zasięgu: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów objętych

formami ochrony przyrody, zalesionych, w zasięgu i w bliskim sąsiedztwie funkcjonujących kopalni odkrywkowych;

- 2) w żadnej z wyznaczonych stref planistycznych nie wskazano profilu dodatkowego w zakresie terenów: biogazowni, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej, elektrowni geotermalnej. Natomiast „teren elektrowni słonecznej” wskazano w profilach funkcjonalnych wybranych stref otwartych, tj. stref o symbolach: „5SO”, „18SO”, „19SO”, „20SO”, „33SO”, „34SO”, „40SO”, „41SO”, „53SO” i „59SO”. Strefy te obejmują tereny, na których już funkcjonują instalacje fotowoltaiczne lub wydano dla nich decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zatem w projekcie planu ogólnego nie przewidziano możliwości wyznaczenia - w dalszych procedurach planistycznych (planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów) - terenów wprost dla: elektrowni wiatrowych, biogazowni, elektrowni wodnej ani elektrowni geotermalnej. Wyjątek dotyczy „terenów produkcji” zawartych w profilach funkcjonalnych wybranych stref planistycznych, o czym mowa poniżej.

Biorąc pod uwagę powyższe na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnych z ustaleniami planu ogólnego (po jego uchwaleniu), na terenach, na których plany te dopuszczają lokalizację budynków, możliwa będzie realizacja zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji (bez względu na źródło mocy takiej mikroinstalacji OZE) w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne) – zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Natomiast lokalizacja wolnostojących (tj. niezamontowanych na budynkach) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii promieniowanie słoneczne możliwa będzie w zasięgu ww. wybranych stref otwartych. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadkach innych, niż wskazano w art. 14 ust. 6a pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) tereny dla niezamontowanych na budynkach instalacji OZE będzie można wyznaczyć – zachowując zgodność z planem ogólnym – w strefach planistycznych zawierających w profilu funkcjonalnym „teren produkcji”. Bowiern

zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego klasa przeznaczenia terenu „teren produkcji” zawiera w sobie m.in. „teren produkcji energii”. Niemniej takie przeznaczenie terenów będzie musiało zostać poprzedzone m.in. oceną oddziaływania na środowisko, a także nie będzie mogło naruszać przepisów odrębnych (m.in. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych). Projekt planu ogólnego gminy nie przesądza o przeznaczeniu terenów i możliwości realizacji jakiegokolwiek inwestycji.

- 3) strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono w zasięgu istniejących gospodarstw rolnych i na terenach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych, a także na nowym terenie w obrębie Nowe Drzewce, przy granicy z gminą Sława, co umożliwi przeznaczenie terenów dla rozbudowy istniejącej pieczarkarni;
- 4) dla tereny kategorii „US” wskazanych w obowiązujących planach miejscowych wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (SN), dopuszczając w nich tereny usług z profilu dodatkowego;
- 5) w zasięgu terenów, na których znajdują się istniejące kościoły wyznaczono strefy usługowe (SU); w zasięgu tych stref określono maksymalną wysokość zabudowy na 25 m;
- 6) w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano istniejącą zabudowę wielorodzinną (z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k) wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), dopuszczając w nich teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z profilu dodatkowego;
- 7) strefy górnictwa (SG) wyznaczono w zasięgu udokumentowanych i częściowo eksploatowanych złóż kopalin, w tym – w odniesieniu do złoża gazu ziemnego – w zasięgu terenów, na których znajduje się naziemne zagospodarowanie związane z wydobywaniem kopaliny;
- 8) strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w zasięgu istniejących cmentarzy (nie jest planowane ich powiększenie) oraz w zasięgu terenów pocmentarnych w obrębach Górczyna i Kowalewo;
- 9) strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na wybranych terenach z istniejącą zabudową produkcyjną lub na wybranych terenach przeznaczonych dla takiej zabudowy w obowiązujących planach miejscowych;
- 10) w większości stref zieleni i rekreacji (SN) dopuszczono pełen profil dodatkowy.

Biorąc pod uwagę zapis art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a następnie na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, a także w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (mowa o tym szerzej w rozdziale nr 2 niniejszego uzasadnienia). Część z tych terenów jest już zabudowana, ale na części występuje jeszcze chłonność dla lokalizacji nowej zabudowy, dlatego wyznaczając ww. strefy uwzględniono wyniki bilansu zapotrzebowania na nowe tereny o funkcji mieszkaniowej.

Jak wykazano na końcu niniejszego uzasadnienia (w podrozdziale 4.24.) z obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynika, że:

- w obowiązujących (na dzień 28 lipca 2025 r.) na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w zasięgu bazowych OUZ wyznaczono łącznie 420,07 ha terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej, przy czym znaczna część z tych terenów ma charakter wielofunkcyjny (dopuszczono na nich także inne zagospodarowanie, np. zabudowę usługową, infrastrukturę komunikacyjną, zieleni); część z tych terenów została już zabudowana; w gminie mieszka 4 786 osób (wg danych GUS na koniec 2024 r.);
- łączna powierzchnia niezainwestowanych terenów, na których może powstać nowa zabudowa zidentyfikowana na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych i na terenach z lukami w zabudowie, wynosi 63,18 ha (tereny netto). Według założeń przyjętych na potrzeby bilansu terenów (o których mowa szczegółowo w rozdziale 4.24.) **na terenach tych możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej dla 509 nowych mieszkańców, co stanowi 102% wartości zapotrzebowania w 2044 r. (500 mieszkańców).**

Zatem na terenach dotychczas niezainwestowanych, a przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych i na terenach z lukami w zabudowie, możliwe jest zaspokojenie zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji

mieszkaniowej dla obecnych i części z przyszłych mieszkańców miasta i gminy Szlichtyngowa. Dlatego uwzględniając wyniki bilansu zapotrzebowania na nowe tereny o funkcji mieszkaniowej, w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono także strefy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy o tej funkcji w obowiązujących planach miejscowych, a także poza terenami z istniejącą zabudową i na terenach z lukami w zabudowie. Te nowe wyznaczone strefy stanowią głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Biorąc pod uwagę powyższe, a także zapis art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodnie z którym w ww. strefach planistycznych „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”, w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), zarówno na terenach przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, jak i na terenach, dla których przewiduje się zmianę obecnego sposobu zagospodarowania i realizację na nich nowej zabudowy, w tym o funkcji mieszkaniowej. Nie przekroczono przy tym 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w 2044 r., co jest zgodne z warunkiem określonym w art. 13d ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Bowiern wyznaczone w omawianym projekcie planu ogólnego strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SW) i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) zajmują łączną powierzchnię 439,41 ha, w tym:

- 1) 315,35 ha zajmują tereny już zabudowane lub tereny zawarte w ww. strefach planistycznych, ale przeznaczone w planach miejscowych pod inne niż mieszkaniowe funkcje, np. komunikacyjne, usługowe, produkcyjne, zieleni;
- 2) 108,35 ha zajmują tereny chłonne dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, na terenach z lukami w zabudowie, dotychczas niezabudowane - ich chłonność oszacowano na 509 mieszkańców;
- 3) 15,71 ha zajmują tereny (inne niż w pkt 1 i 2), na których w projekcie planu ogólnego wskazano strefy z zabudową o funkcji mieszkaniowej; ich chłonność oszacowano na 69 mieszkańców.

Zatem tereny objęte ww. strefami planistycznymi, tj. chłonne dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa zajmują łączną powierzchnię 124,06 ha. Wyznaczono je dla 578 nowych mieszkańców miasta i gminy, zapewniając tym samym możliwość realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej w 116% wartości zapotrzebowania na zabudowę tej funkcji do 2044 r.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w projekcie planu ogólnego - w przypadku ich wyznaczenia.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zarówno obszary uzupełnienia zabudowy, jak i obszary zabudowy śródmiejskiej stanowią fakultatywne elementy planu ogólnego gminy. Ich wyznaczenie zależy więc od lokalnych potrzeb i uwarunkowań zidentyfikowanych na obszarze danej gminy.

Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) może być wyznaczony w projekcie planu ogólnego w oparciu o wytyczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyznaczenie tego obszaru ma zasadniczo służyć:

- ograniczeniu przestrzeni, w której możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Bowiem zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednym z warunków wydawania decyzji o warunkach zabudowy, będzie położenie terenu, dla którego wydawana będzie decyzja, na obszarze uzupełnienia zabudowy (z wyjątkiem pewnych inwestycji, wyszczególnionych w art. 61 ust. 2 i 3 ustawy);
- uproszczeniu i skróceniu procedur zmiany planów miejscowych (na obszarach objętych dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) lub procedur sporządzania planów miejscowych (na obszarach nieobjętych dotychczas tymi aktami planowania przestrzennego) w przypadku objęcia nimi gruntów wysokich klas bonitacyjnych, gdyż sporządzając plan miejscowy na obszarze, na którym wyznaczono OUZ, nie trzeba będzie wnioskować o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z art. 7 ust.

2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*; Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Biorąc pod uwagę powyższe w **projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa** **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy**. Przyjęto bowiem, że polityka rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta i gminy będzie nadal realizowana częściowo poprzez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a częściowo przez plany miejscowe, w tym obejmujące obszary użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych, gdyż użytki takie zajmują znaczne połacie na obszarze gminy Szlichtyngowa i nie sposób ich wszystkich zachować w użytkowaniu rolniczym i jednocześnie umożliwić racjonalny rozwój innych form zagospodarowania terenów.

Obszary uzupełnienia zabudowy w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono w oparciu o zasady określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy*. Po przeprowadzeniu określonych w tym rozporządzeniu kroków, wyznaczono obszary o łącznej powierzchni:

- 442,20 ha w odniesieniu do obszarów (Pb) wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia;
- 221,05 ha w odniesieniu do obszarów uzupełnienia zabudowy (Pu) wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Według §1 ust. 5 ww. rozporządzenia możliwe jest rozszerzenie granic bazowych (wyznaczonych w powyższy sposób) obszarów uzupełnienia zabudowy, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, a także o nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem: $P_p = 25\% * (P_b - P_u)$ - w przypadku miasta i gminy Szlichtyngowa maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p) wyznaczonych w sposób określony w §1 ust. 1 ww. wyniosłaby 55,29 ha. **W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa powiększono – o 9,68 ha - bazowy obszar uzupełnienia zabudowy. Natomiast biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono zasięg bazowych OUZ tak, aby nie nachodziły one na strefy otwarte (SO) oraz w zasięgu jednego z bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy w obrębie Wyzanów - na terenach, na których ten OUZ obejmował obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, w ślad za wytycznymi Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, pomniejszono zasięg OUZ**

tak, aby nie obejmował on terenu zajmowanego przez drogę krajową nr 12. W odniesieniu do pozostałych OUZ nie było przesłanek do ich pomniejszenia.

Wyznaczony w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa obszar uzupełnienia zabudowy zajmuje powierzchnię 224,44 ha (wg stanu na dzień 29.05.2026 r., po konsultacjach społecznych projektu planu ogólnego gminy), zatem nie został powiększony o wartość większą, niż wynika to z obowiązujących przepisów.

Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Według definicji zawartej w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez „obszar zabudowy śródmiejskiej” należy rozumieć „*położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*”. Natomiast zgodnie z definicją zawartą w §3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* zabudowę śródmiejską stanowi „*zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*”. Zaś z kompozycyjnego punktu widzenia przez zwartą zabudowę rozumie się przeważnie zabudowę o dużej intensywności („gęstą”, „pierzewową”).

Wyznaczając obszar zabudowy śródmiejskiej w projekcie planu ogólnego należy wziąć pod uwagę, że:

- dla terenów położonych w jego zasięgu można określić – na etapie sporządzania planu miejscowego lub wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, „łagodniejsze” wymagania w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 2/3 wartości tego parametru określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren – wg odpowiednio art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret pierwsze oraz art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret pierwsze *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowane w jego zasięgu będzie możliwe zastosowanie – zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* - niższych wymogów technicznych m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego (§13 ust. 4 ww. rozporządzenia).

Zatem w zasięgu obszarów zabudowy śródmiejskiej przewiduje się dużą gęstość zabudowy, przez co standardy zamieszkiwania na takich obszarach mogą być pogorszone, ale jest to niejako rekompensowane poprzez np. lepszy dostęp do usług (różnorodnych i różnego szczebla) i komunikacji, czy możliwość dojścia pieszego do obiektów usługowych bądź terenów zieleni i rekreacji.

Biorąc pod uwagę cel wyznaczania obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz fakt braku wyznaczenia takiego obszaru w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szlichtyngowa czy w obowiązujących planach miejscowych, **w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej** w oparciu o istniejącą w mieście Szlichtyngowa strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Dlatego obszar ten obejmuje kwartały zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, występujące w rynku i terenach sąsiadujących. Jest to w dużej mierze historyczna tkanka miejska, w tym zabudowa kamienicowa. Przy czym należy podkreślić, że w ślad za wytycznymi Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej tak, aby nie obejmował on terenu zajmowanego przez drogę krajową nr 12.

Wyznaczenie w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa obszaru zabudowy śródmiejskiej, biorąc pod uwagę przywołane powyższej przepisy, da większą szansę na realizację nowej zabudowy (zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, gdyż dotyczyć jej będą łagodniejsze wymogi) na istniejących terenach stanowiących luki w zabudowie śródmiejskiej, a co za tym idzie dogęszczenie zabudowy na obszarze śródmiejskim, tj. dość atrakcyjnym – z urbanistycznego i ekonomicznego punktu widzenia - dla lokalizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w projekcie planu ogólnego.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obligatoryjny element projektu planu ogólnego. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych i wartości odpowiednich wskaźników urbanistycznych – zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Natomiast gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady dostępu do takich obiektów infrastruktury społecznej, jak szkoła podstawowa i obszary zieleni publicznej (art. 13f ww. ustawy).

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy planistyczne, określając dla nich profile funkcjonalne oraz ustalając wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przy czym w przedmiotowym planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry, tj. wymagane dla danej strefy planistycznej. Wartości tych wskaźników (tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) ustalono przede wszystkim tak, aby możliwa była realizacja zagospodarowania dopuszczonego w danej strefie (w ramach profili funkcjonalnych), w tym na terenach z lukami w zabudowie czy na terenach dotychczas niezabudowanych, przy jednoczesnej dbałości o zachowanie lokalnych walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalając wskaźniki urbanistyczne w poszczególnych strefach, poddano analizie przede wszystkim istniejące w nich zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wnioski złożone do przedmiotowego projektu planu ogólnego. Wzięto także pod uwagę lokalne uwarunkowania – zwłaszcza konieczność ochrony walorów kulturowych (zabytkowych obiektów i obszarów) oraz przyrodniczych. W rezultacie przyjęte w projekcie planu ogólnego wielkości wskaźników urbanistycznych, nie zawsze powielają przyjęte już w obowiązujących planach miejscowych. Wartości przyjętych wskaźników zostały bowiem dobrane przede wszystkim tak, aby umożliwić w miarę elastyczny rozwój danej strefy, oczywiście przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Wzięto przy tym pod uwagę wielofunkcyjność poszczególnych stref planistycznych, a przy tym fakt, że wskaźniki te np. w strefach SW i SJ odnoszą się nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej, ale także usługowej. Przyjęcie tej zasady ma na celu także ograniczenie w przyszłości potrzeby dokonywania częstych zmian planu ogólnego tylko ze względu na konieczność zmiany tych wskaźników.

W nawiązaniu do powyższego wyjaśnia się także, że w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach planistycznych (zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik nr 1 do rozporządzenia). Jednocześnie dopuszczono możliwość obniżenia tej wartości, w przypadku gdy obszar danej strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi - w takim przypadku dopuszczono przyjęcie w strefie planistycznej minimalnego udziału powierzchni biologicznie

czynnej o wartości niższej niż ustalono w ww. rozporządzeniu, jednak nie niższej niż najwyższa wartość tego wskaźnika ustalona w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w niektórych strefach planistycznych ustalono zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Skorzystano zatem z ww. możliwości zmniejszenia wartości tego wskaźnika w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

Wyjaśnia się także, że ustalenia planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa nie przesądzają o możliwości realizacji jakichkolwiek inwestycji, w tym zabudowy, ani o ich parametrach. Ten akt planowania przestrzennego ustala natomiast potencjalne, przyszłe przeznaczenia terenów i ich minimalne/maksymalne ramy (w ramach profili funkcjonalnych oraz ustalonych wskaźników). Ostateczne przeznaczenie danego terenu i zasady jego zagospodarowania zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą musiały być zgodne (w zakresie wskazanym w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) z planem ogólnym (po jego uchwaleniu).

W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, tj. dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Uznano bowiem, biorąc pod uwagę obecną, dość zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, stosunkowo niewielką powierzchnię miasta i gminy oraz ograniczone przestrzennie możliwości jego rozwoju (ograniczona ilość terenów dotychczas niezabudowanych i niezainwestowanych technicznie, a nadających się potencjalnie do zabudowy, zwłaszcza w mieście), że nie ma potrzeby ich określenia. Należy również podkreślić, że na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa jest stosunkowo mało gruntów będących własnością Gminy lub Skarbu Państwa, które można by wskazać dla lokalizacji szkoły podstawowej lub zieleni publicznej i do tego takich, dla których możliwe byłoby zapewnienie dostępu ogólnodostępną trasą pieszą w standaryzowany sposób (poprzez określenie odległości dojścia od każdej działki przeznaczonej dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej).

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując ustalenia projektu planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa uwzględniono szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Należy przy tym podkreślić, że nie wszystkie z uwarunkowań wskazanych ww. przepisie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano w zasięgu obszaru gminy Szlichtyngowa (w jej granicach administracyjnych). Dlatego poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w przedmiotowym projekcie planu ogólnego lub informację o braku danej grupy uwarunkowań na przedmiotowym obszarze.

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zmienionym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”. Tym samym **plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie wszczęto przed dniem 24 września 2023 r.** (tj. od dnia wejścia w życie ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw). Niemniej, biorąc pod uwagę harmonijny rozwój gminy, a także fakt, że dla obszaru miasta i gminy Szlichtyngowa opracowano „Strategię rozwoju miasta i gminy Szlichtyngowa na lata 2022-2030”, dokument ten wzięto pod uwagę sporządzając projekt planu ogólnego.

W strategii rozwoju miasta i gminy Szlichtyngowa wskazano przede wszystkim potrzebę zadbania o to, aby nie rozpraszać zabudowy mieszkaniowej, poza zwarte układy osadnicze wsi i wykształcone osiedla w mieście. Podkreślono w nim bowiem, że „nowa zabudowa mieszkaniowa powinna wypełniać puste przestrzenie pomiędzy już istniejącymi zagrodami

i osiedlami. Relatywnie duża dostępność tego rodzaju terenów powinna być wystarczająca by zahamować niekontrolowany rozwój zabudowy na tereny bardziej oddalone od centrum miejscowości oraz miasta, w tym na tereny wzdłuż głównych dróg łączących miejscowości gminne (...). Rozwój głównie funkcji mieszkaniowej odbywać się powinien przede wszystkim w oparciu o dostępną sieć dróg lokalnych”. Wytyczną tą uwzględniono, wskazując w przedmiotowym projekcie planu ogólnego strefy dla zabudowy, w tym zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej (tj. strefy: SW, SJ i SZ).

W omawianej strategii zawarto także m.in. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W ramach tego modelu obszar miasta i gminy podzielono na „cztery tzw. klastry funkcjonalno-urbanistyczne, które stanowią względnie zwarte struktury zabudowy”, tj.: klastry:

- 1) północny – obejmujący wsie: Małe Drzewce, Nowe Drzewce i Stare Drzewce;
- 2) południowy – obejmujący miasto Szlichtyngowa i wsie: Dryżyna, Wyszaków, Górczyna – Górczyna Puszcza;
- 3) wschodni – obejmujący miejscowości: Jędrzychowice i Kowalewo;
- 4) zachodni – obejmujący wsie Gola i Zamysłów.

Według założeń omawianej strategii „*rozwój zabudowy powinien ograniczać się do wyznaczonych klastrów w celu przeciwdziałania antropopresji, w tym rozwoju zabudowy na terenach chronionych, zalesionych, uprawowych, zagrożonych zalaniem lub podtopieniami*”. Ponadto „*celem wyznaczenia określonych zasad rozwoju zabudowy w ramach klastrów jest koncentracja funkcji oraz ich komplementarność i dobra dostępność*”.

Biorąc pod uwagę powyższe zasadniczo w Strategii założono, że w każdym z klastrów będzie rozwijała się zabudowa mieszkaniowa, przy czym wyróżniono wsie, które mają potencjał (ze względu na rezerwy terenów) przede wszystkim do rozwoju:

- funkcji mieszkaniowej – miejscowości Nowe Drzewce i Górczyna;
- funkcji mieszkaniowej i rolniczej – wsie Kowalewo i Jędrzychowice;
- funkcji rolniczej – wsie: Stare Drzewce, Gola, Zamysłów i Dryżyna;
- funkcji rekreacyjnej - wieś Wyszaków;
- zabudowy wielofunkcyjnej – miasto Szlichtyngowa i wsie: Dryżyna, Wyszaków, Górczyna i Puszcza.

Według założeń przyjętych w omawianej Strategii przy wyznaczaniu terenów dla zabudowy powinno wziąć się pod uwagę także występujące na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa uwarunkowania. W związku z tym wskazano, iż:

- nie są predysponowane dla lokalizowania nowej zabudowy: obszary zagrożone powodzią;
- nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej w wiejskiej części gminy powinna „wypełniać puste przestrzenie pomiędzy już istniejącymi zagrodami i osiedlami”, co ma służyć ochronie terenów cennych dla rozwoju działalności rolniczej; także w mieście „rozwój zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności powinien obejmować puste przestrzenie w strukturze miasta, a następnie wykraczać poza obszar zabudowy z wykorzystaniem dróg lokalnych”;
- powinno się ograniczyć możliwość rozwoju zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej, we wschodniej części gminy, „z uwagi na wysoki potencjał (...) do eksploatacji złóż gazu ziemnego, które mogą potencjalnie występować” w tej części gminy.

Powyższe wytyczne wzięto pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Polityka regionalna kształtowana jest przede wszystkim w oparciu o ustalenia *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.* (przyjętego uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.). W dokumencie tym zawarto ustalenia odnoszące się do przyjętych w nim stref tematycznych. Spośród tych stref miasto i gminę Szlichtyngowa obejmują:

- strefa przyrodnicza,
- strefa społeczna,
- ochrona dziedzictwa kulturowego i turystyka,
- strefa ekonomiczno-gospodarcza,
- komunikacja i transport,
- infrastruktura techniczna,
- strefa obronności i bezpieczeństwa.

Dla każdej z ww. stref w omawianym planie zagospodarowania przestrzennego województwa określono konkretne założenia i wytyczne - niektóre z nich mają charakter ogólnikowy, inne są dość szczegółowe. Nie wszystkie z tych wytycznych można było

uwzględnić przy sporządzaniu projektu planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa - ze względu na określony zakres tego aktu planowania przestrzennego.

Przedstawiony w planie województwa katalog ustaleń co do wyodrębnionych w nim stref tematycznych w odniesieniu do obszaru miasta i gminy Szlichtyngowa stanowi:

➤ w odniesieniu do strefy przyrodniczej:

- *„na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa występują obszary objęte ochroną wynikającą z przepisów ustawy o ochronie przyrody (...). W związku z tym tereny te podlegają zagospodarowaniu w sposób zapewniający utrzymanie pożądanego stanu równowagi w przyrodzie. Jednocześnie plan województwa zakłada, że:*
 - *tereny prawnej ochrony przyrody oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo, powinny podlegać ochronie przed nadmierną presją budowlaną, w tym mieszkaniową i rekreacyjną. Rozpraszanie i wkraczanie zabudowy w obszary cenne przyrodniczo, skutkuje zmniejszeniem powierzchni terenów otwartych i utratą funkcjonalności korytarzy ekologicznych, a także wzrostem presji antropogenicznej”* – te wytyczne uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa poprzez wyznaczenie w zasięgu obszarowych form ochrony przyrody ustanowionych na obszarze gminy Szlichtyngowa głównie stref otwartych, bez prawa do zabudowy. Wyjątek dotyczy wsi Wyszaków, położonej w znacznej części w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” i częściowo także w ramach obszarów Natura 2000 SOO i OSO „Łęgi Odrzańskie”. Wyznaczone w tej wsi strefy planistyczne, w zasięgu ww. obszarów chronionych, w tym strefy zawierające w profilach funkcjonalnych tereny dla zabudowy (strefy: SJ, SG, SU i SZ) uwzględniają faktyczne sposoby zagospodarowania terenu i ustalenia obowiązującego planu miejscowego. W projekcie planu ogólnego nie wyznaczono nowych stref dla zabudowy we wsi Wyszaków. Tym samym umożliwiono lokalizowanie nowej zabudowy tylko na terenach przeznaczonych już dla zabudowy w obowiązującym planie miejscowym, jako dopełnienia istniejącego układu osadniczego; – poza ww. terenami niezabudowanymi a przeznaczonymi dla zabudowy w obowiązującym planie miejscowym;
 - *„wszelkie inwestycje, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, transportu wodnego, ochrony przeciwpowodziowej, planowane w granicach lub w sąsiedztwie obszarów przyrodniczych objętych*

ochroną prawną powinny uwzględniać wskazania wynikające z obowiązujących zadań ochronnych i planów ochrony dla poszczególnych form ochrony przyrody” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień; niemniej w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa ograniczono znacząco możliwość realizacji inwestycji budowlanych, wyznaczając w zasięgu obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną strefy otwarte (SO) lub na niewielkiej ich części strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU) oraz strefę górnictwa (SG) - we wsi Wyszaków i w jej sąsiedztwie, adaptując przy tym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;

- *„wymienione powyżej obszary zaliczone zostały do obszarów kształtujących podstawowy system przyrodniczy województwa lubuskiego i nie stanowią terenów wykluczonych z możliwości zainwestowania pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi (...), gwarantującymi zachowanie zasobów przyrodniczych, dla ochrony których zostały powołane poszczególne formy ochrony przyrody*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczając w zasięgu przeważającej części terenów w zasięgu obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną strefy otwarte, a jedynie na ich niewielkim fragmencie (we wsi Wyszaków i w jej sąsiedztwie) strefy: SZ, SJ, SU czy SG, adaptując przy tym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- *„tereny cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną stanowią jednocześnie potencjał do rozwoju turystycznego regionu. Rozwój turystyki powinien odbywać się po wyznaczonych trasach turystycznych, ograniczających niekontrolowaną penetrację obszarów cennych przyrodniczo (...)*” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
- *„ważne szlaki migracji fauny stanowią doliny rzeczne. W granicach województwa lubuskiego jednym z najważniejszych szlaków ichtiologicznych stanowi rzeka Odra (...). Ponadto, realizując cele związane z ochroną przeciwpowodziową, a także z żeglugą i transportem wodnym na rzece Odrze, należy dążyć do niepogarszania warunków wodnych, w tym jakości wody, częstotliwości i okresów*

zalewów. Tereny zalewowe, stanowiące obszary naturalnej retencji, powinny stanowić tereny wolne od zabudowy, na których może następować rozlewanie się wód powodziowych, co jednocześnie pozwala na zachowanie i ochronę najcenniejszych siedlisk przyrodniczych związanych z terenami dolinowymi (wskazuje się na konieczność ochrony zbiorowisk łąkowych, zaroślowych oraz leśnych, stanowiących otulinę cieków, przed zabudową, a także zachowanie drożności samego cieków)” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczając w zasięgu terenów szczególnego zagrożenia powodzią głównie strefy otwarte (SO);

- *„ochrona terenów leśnych powinna polegać przede wszystkim na utrzymaniu i zapewnieniu ciągłości użytkowania, poprzez ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym w szczególności lasów ochronnych”* – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczając w zasięgu użytków leśnych przede wszystkim strefy otwarte (SO); wyjątek dotyczy terenów, zajmowanych obecnie przez lasy, ale przeznaczonych już w obowiązujących planach miejscowych na cele nieleśne, tj. jednego terenu we wsi Wyszaków (w południowo-zachodniej części wsi, w zasięgu, którego wyznaczono strefę SJ), jednego terenu we wsi Dryżyna (we wschodniej części wsi, na którym wyznaczono strefę SJ), dwóch terenów we wsi Jędrzychowice (w północno-zachodniej części tej miejscowości, w zasięgu których wyznaczono strefy: SJ, SU i SN), dwóch terenów we wsi Gola (w południowej części miejscowości, w zasięgu których wyznaczono strefy SJ i SG), jednego terenu we wsi Nowe Drzewce (na północno-zachodnim skraju wsi, gdzie wyznaczono strefę SJ), a także dwóch terenów we wsi Stare Drzewce (w północno-zachodniej części wsi, w zasięgu których wyznaczono strefy SU); w przedmiotowym projekcie planu, w obrębie Górczyna, na użytku leśnym wyznaczono także strefę SG, adaptując faktyczny sposób wykorzystania tego terenu;
- *„ochronie przed nadmierną presją urbanistyczną powinny podlegać obszary otwarte, cenne przyrodniczo, atrakcyjne pod względem turystycznym. Na obszarach wyznaczonych dla ochrony krajobrazu (obszar chronionego krajobrazu) należy ograniczać możliwość lokalizacji turbin wiatrowych oraz obiektów kubaturowych niedostosowanych do otoczenia, poprzez odpowiednie zapisy w aktach planowania przestrzennego w stosownych, nadrzędnych*

dokumentach dotyczących przedmiotowych obszarów ochronnych. Istotny element kształtujący krajobraz stanowią aleje drzew, które jeśli nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia, powinny podlegać ochronie” – wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy” nie wskazano stref, w zasięgu których możliwa byłaby lokalizacja elektrowni wiatrowych i nowej zabudowy; w odniesieniu do ochrony alei drzew wyjaśnia się, że ustalenia planu ogólnego są w tym zakresie ograniczone, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;

- *„na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa znajduje się 8 udokumentowanych złóż kopalin, w tym przede wszystkim piaski i żwiry (...), jak również złoża gazu ziemnego (...). Zatem należy mieć na uwadze, że wydobywanie zasobów kopalin powinno odbywać się przy jednoczesnej ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych” – wytyczne te uwzględniono poniekąd w projekcie planu ogólnego, gdyż wyznaczono w nim strefy górnictwa, obejmujące udokumentowane i eksploatowane obecnie złoża piasków i żwirów „Wyszanów” KN 18521 oraz infrastrukturę związaną z eksploatacją udokumentowanych złóż gazu ziemnego „Wilków” GZ 4716 i „Szlichtyngowa” GZ 4703;*
- *„na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa znajdują się Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) - 302, 303 i 306. W związku z tym zarówno dla wód podziemnych, jak i powierzchniowych, kluczowe jest zrównoważone i zintegrowane zarządzanie zasobami wód w układzie zlewniowym, obejmujące wszystkie działania wpływające na stan ekosystemów wodnych i od wody zależnych oraz uwzględniające wszystkie wody występujące w zlewni. Należy dążyć do poprawy jakości lub utrzymania stanu dobrego jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP), w obszarach zabudowanych należy dążyć do rozwoju kanalizacji deszczowej lub odpowiedniego retencjonowania wód opadowych” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;*
- *„wskazuje się na konieczność przejścia na gospodarkę niskoemisyjną we wszystkich sektorach, szczególnie w miejscach, gdzie odnotowuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów stężeń zanieczyszczeń powietrza, a także wszędzie tam, gdzie ciepło wytwarzane jest przede wszystkim ze źródeł*

indywidualnych, tj. w lokalnych kotłowniach i paleniskach domowych. Działaniem warunkującym poprawę efektywności energetycznej jest również termomodernizacja budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;

- *„istotnym działaniem w zakresie ochrony przed hałasem jest uwzględnienie, na etapie opracowywania aktów planowania przestrzennego, właściwego strefowania funkcji terenów. Tereny o mniejszej wrażliwości ponadnormatywny hałas (usługi, przemysł) należy lokalizować przy jego źródle, natomiast tereny o funkcjach wrażliwych na występowanie ponadnormatywnego hałasu należy tworzyć poza zasięgiem jego oddziaływania (m.in. strefy zamieszkania, wypoczynku i rekreacji, tereny cenne przyrodniczo)”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia wprost w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień; niemniej uwzględniono je pośrednio, gdyż w omawianym projekcie planu ogólnego strefy górnictwa czy strefy gospodarcze, w zasięgu których mogą potencjalnie zostać zrealizowane inwestycje generujące hałas, wyznaczono (poza miastem) w oddaleniu do stref, w których może powstać zabudowa o funkcji mieszkaniowej, tj. wrażliwa na oddziaływania akustyczne. Ponadto na terenach cennych przyrodniczo strefy zawierające w profilach funkcjonalnych tereny dla zabudowy, wyznaczono wyłącznie adaptując ustalenia obowiązującego planu miejscowego – na przedmiotowych terenach nie dodano nowych tego typu stref.

Jak wspomniano już wcześniej w planie województwa w odniesieniu do obszaru miasta i gminy Szlichtyngowa katalog ustaleń co do wyodrębnionych w nim stref tematycznych stanowi:

➤ w odniesieniu do strefy społecznej:

- *„należy podejmować działania zmierzające do niwelowania dysproporcji w dostępności do świadczeń zdrowotnych i dążyć do poprawy współpracy między jednostkami opieki zdrowotnej w celu poprawy jakości świadczeń zdrowotnych”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
- *„gmina powinna dysponować szczegółową inwentaryzacją budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem ich stanu ilościowego i jakościowego. Informacje o charakterystyce mieszkalnictwa w danej gminie stanowią podstawę*

do określania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, także w zakresie niezbędnych remontów oraz rewaloryzacji budynków. Należy dążyć do podwyższenia standardów lokali mieszkalnych oraz obniżenia kosztów utrzymania, przy jak najlepszym wykorzystaniu dostępnych środków technicznych i finansowych” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;

- „zgodnie z przyjętą hierarchią sieci osadniczej w planie województwa, miasto i gmina Szlichtyngowa została zakwalifikowana jako gminny Ośrodek rozwoju. Plan województwa stanowi ponadto, że: „Dla pozostałych obszarów funkcjonalnych ośrodków subregionalnych oraz lokalnych, jak i dla obszarów skupionych wokół gminnych ośrodków rozwoju, również wskazuje się na niezbędne działania w zakresie podnoszenia jakości i dostępu do edukacji, usług z zakresu medycyny, kultury, rozrywki i turystyki, wspierania współpracy międzyregionalnej oraz integracji terytorialnej obszaru oraz wzmocnienia rynku pracy poprzez transfer innowacji i nowych technologii” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
- „rozwój terenów zurbanizowanych powinien następować w nawiązaniu do kontekstu otoczenia, gdzie występuje kontynuacja funkcji oraz dostęp do podstawowych usług społecznych, takich jak edukacja, ochrona zdrowia bądź kultura i rekreacja. W pierwszej kolejności pod zagospodarowanie należy przeznaczać tereny charakteryzujące się dobrym sąsiedztwem oraz z pełnym uzbrojeniem, których stan planistyczny pozwala na lokalizację nowej zabudowy. Jednocześnie wszelkie działania z zakresu przeciwdziałania niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się miast powinny być podparte rzetelnym bilansowaniem terenów pod zabudowę, zgodnie z faktycznymi potrzebami. Zadanie to ma umożliwić jednoznaczne wyznaczenie obszarów do zabudowy tak, aby chronić przed zabudową tereny cenne przyrodniczo, krajobrazowo lub kulturowo. Oprócz stref ograniczeń w zagospodarowaniu, należy również wyznaczyć tereny wyłączone z zabudowy, które powinny obejmować m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Szczególną strefą są tereny występowania złóż surowców, gdzie przy zagospodarowaniu należy uwzględnić wszelkie działania związane z wydobyciem surowców” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż strefy dla zabudowy – zwłaszcza

o funkcji mieszkaniowej czy usługowej – wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych i dodatkowo – w przypadku stref wielofunkcyjnych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej – przy uwzględnieniu wyniku bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby omawianego projektu;

- „*akty planowania przestrzennego powinny zawierać niezbędne zapisy określające kierunek rozwoju terenów zurbanizowanych ośrodków osadniczych*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, w zakresie właściwym dla tego aktu planowania przestrzennego;
- „*wnosi się o prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej w oparciu o spójną politykę mieszkaniową mającą na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa przed wszystkim poprzez wyznaczenie stref wielofunkcyjnych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej przy uwzględnieniu prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Szlichtyngowa, obliczonego zgodnie z obowiązującymi przepisami (§3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów);

➤ w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i turystyki:

- „*podstawowym elementem w zakresie ochrony obiektów zabytkowych w województwie lubuskim powinna być odpowiednia ich konserwacja i poprawa stanu technicznego. Wobec tego w celu lepszej ich ochrony potrzebna jest rewaloryzacja historycznych obiektów zabytkowych i dostosowanie ich do nowych potrzeb (przy jednoczesnym zachowaniu i ochronie pierwotnych walorów architektonicznych i historycznych). Dla efektywnej i pełnej ochrony substancji zabytkowej niezbędna jest stała inwentaryzacja obiektów o cennych walorach historycznych i kulturowych oraz sukcesywna aktualizacja ewidencji i rejestru zabytków, należy dążyć do objęcia zabytków odpowiednimi*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, w zakresie właściwym dla tego aktu planowania przestrzennego;
- „*odpowiednimi ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określając zarówno warunki ich ochrony, jak i harmonijne kształtowanie ich otoczenia, szczególną troskę należy wykazać w zakresie*

ograniczenia wprowadzania elementów dysharmonizujących i dekomponujących cenny krajobraz kulturowy, jak reklamy, farmy wiatrowe, nadajniki komunikacyjne i inne. Ważną kwestią jest ponadto zahamowania procesów degradacji obiektów zabytkowych i ich otoczenia” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, wyznaczając w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano zabytki takie strefy planistyczne, które w profilach funkcjonalnych zawierają obecną funkcję terenów, na których zidentyfikowano te zabytki. Ponadto w gminnym katalogu tych stref planistycznych określono wartość: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przy uwzględnieniu konieczności ochrony walorów kulturowych w tych strefach;

- *„szlaki kulturowe kształtować należy w powiązaniu ze szlakami różnych typów i rodzajów - rowerowymi, wodnymi, pieszymi, tematycznymi, wykorzystując również walory przyrodnicze”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień; niemniej wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego w każdej ze stref planistycznych dopuszczono m.in. tereny komunikacji, na których będą mogły zostać potencjalnie zrealizowane m.in. szlaki turystyczne;
- *„w ramach rewitalizacji wskazane są przedsięwzięcia zarówno o charakterze technicznym, jak i społecznym, gospodarczym, środowiskowym oraz przestrzennofunkcyjnym. Odnowa zabudowy, nadawanie nowych funkcji obiektom zabytkowym, kształtowanie przestrzeni publicznych i terenów zieleni w tych obszarach powinno stanowić ważny element ochrony dziedzictwa kulturowego oraz narzędzie podnoszenia atrakcyjności obszarów zdegradowanych w kontekście turystycznym i społecznym. Działania rewitalizacyjne powinny obejmować przede wszystkim obszary odznaczające się szczególną koncentracją negatywnych”,* a także wskazanie, by *„procesy rewitalizacyjne powinny być inicjowane na etapie tworzenia programowania rewitalizacji i planowania przestrzennego (szczególnie planowania lokalnego) i odznaczać się wysokim stopniem partycypacji społecznej”* – wytyczne te uwzględniono poniekąd w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa – biorąc pod uwagę określony zakres jego ustaleń, poprzez

wyznaczenia w nim obszaru zabudowy śródmiejskiej, pokrywającego się z zasięgiem obszaru rewitalizacji, ustanowionego w „Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Szlichtyngowa na lata 2024-2030”. Ustalenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, da większą szansę na realizację zabudowy (zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, gdyż dotyczyć jej będą łagodniejsze wymogi) na istniejących terenach stanowiących luki w zabudowie śródmiejskiej, a co za tym idzie być może realizację procesu rewitalizacji przedmiotowego obszaru;

➤ w odniesieniu do komunikacji i transportu:

- *„plan województwa dopuszcza przebudowę istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich, realizację obejść drogowych oraz przepraw mostowych, które nie są wskazane w dokumencie”* – wyjaśnia się, że na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa nie są planowane obejścia drogowe czy przeprawy mostowe; w przedmiotowym projekcie planu ogólnego uwzględniono tereny istniejącej drogi krajowej nr 12 oraz drogi wojewódzkiej nr 324, wyznaczając w ich zasięgu strefy komunikacyjne, a także możliwość przebudowy tych dróg, bowiem w profilach funkcjonalnych każdej ze stref planistycznej wyznaczonych w projekcie planu ogólnego (nie tylko w strefach komunikacyjnych) zawierają się tereny komunikacji;
- *„na obszarach miejskich o dużej gęstości zabudowy i dużej liczbie mieszkańców proponuje się wdrażanie drogowych środków ochrony uczestników ruchu w postaci infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, ponadto zaleca się stosowanie stref ruchu uspokojonego. Na obszarach wiejskich również zaleca się wyposażenie dróg krajowych i wojewódzkich w chodniki oraz drogi dla rowerów, z dopuszczeniem ich lokalizacji poza pasem drogowym”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
- *uchwałą nr 331/4626/23 z dnia 4 maja 2023 r. Zarząd Województwa Lubuskiego zatwierdził Plan inwestycji priorytetowych planowanych do realizacji na drogach wojewódzkich w latach 2021-2027, składający się z Listy priorytetowej oraz Listy zidentyfikowanych potrzeb. Na liście zidentyfikowanych potrzeb znalazła się m.in. taka inwestycja jak: (...) wzmocnienie drogi woj. nr 324 na odc. Szlichtyngowa - granica woj. (...)”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;

- „wnioskuje się o nieingerowanie w przebieg linii kolejowej nr 14 (Głogów Wschowa Leszno) oraz śladu po dawnej linii kolejowej nr 372 (Głogów - Szlichtyngowa - Bojanowo) w celu możliwości jej odbudowy w przyszłości lub wykorzystania na drogę (ścieżkę) dla rowerów” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa poprzez wyznaczenie w zasięgu terenów zajmowanych przez linię kolejową nr 14 strefy komunikacyjnej, a w zasięgu terenów zajmowanych niegdyś przez linię kolejową nr 372 głównie strefy otwartej (w której profilu funkcjonalnym zawarto teren komunikacji), a także – na krótkich odcinkach tej dawnej linii kolejowej – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy) oraz strefy gospodarczej (zgodnie z wydzieleniem ewidencyjnym) – w profilach funkcjonalnych tych stref również zawarto tereny komunikacji, więc możliwe będzie ich wyznaczenie na etapie sporządzania planu miejscowego, w celu umożliwienia odtworzenia linii kolejowej lub realizacji drogi rowerowej;
 - „Polska ratyfikowała Europejskie Porozumienie w Sprawie Głównych Śródlądowych Dróg Wodnych O Międzynarodowym Znaczeniu (Konwencja AGN). Zakłada się, że międzynarodowa droga wodna E30 powinna osiągnąć klasę żeglowności Va” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
 - „jednocześnie do odpowiedniego działania i podniesienia atrakcyjności transportu wodnego wskazana jest rozbudowa infrastruktury portowej oraz powstanie nowych przystani rzecznych i marin wzdłuż Odry” – wytycznej tej nie uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, mając na względzie potrzebę zachowania i ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych wzdłuż odcinka Odry prowadzącego przez gminę Szlichtyngowa;
- w odniesieniu do infrastruktury technicznej:
- „linie elektroenergetyczne (istniejące oraz projektowane) powodują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów wokół nich. Wskazuje się na konieczność zachowania pasów ochrony od linii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczenia rezerw terenowych pod projektowane inwestycje

elektroenergetyczne” – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;

- *„sugeruje się doprowadzenie sieci gazowej do niezgazyfikowanych miast oraz obszarów wiejskich, o ile spełniony jest warunek opłacalności ekonomicznej planowanej inwestycji. Rozbudowa sieci gazowej powinna być prowadzona w sposób zapobiegający rozproszeniu zabudowy”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
- *„należy dążyć do zapewnienia rezerw terenowych pod budowę infrastruktury technicznej związanej z bezpieczeństwem energetycznym”* – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawierają się tereny infrastruktury technicznej, zatem umożliwiono wyznaczenie terenów – w innych procedurach planistycznych – m.in. dla infrastruktury technicznej związanej z bezpieczeństwem energetycznym;
- *„budowa linii elektroenergetycznych powinna być prowadzona w sposób jak najmniej oddziałujący na otoczenie, wskazuje się by w miarę możliwości wykorzystywać istniejące korytarze linii elektroenergetycznych”* – wytyczne te nie są możliwe do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego, gdyż zakres jego ustaleń jest ściśle określony i nie obejmuje tego typu zagadnień;
- *„rozbudowa infrastruktury teleinformatycznej jest niezbędna do prawidłowego rozwoju gospodarczego województwa. W związku z tym należy dążyć do rozbudowy sieci dostępowej, która umożliwi doprowadzenie szerokopasmowego Internetu do odbiorców. Należy szczególną uwagę zwrócić na obszary wiejskie, gdzie usługi cyfrowe są najmniej rozwinięte - dostępu do szerokopasmowego Internetu pozbawione są głównie miejscowości o liczbie mieszkańców poniżej 500 osób”* – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawierają się tereny infrastruktury technicznej, zatem umożliwiono wyznaczenie terenów – w innych procedurach planistycznych – m.in. dla infrastruktury internetowej;

- „na terenie miasta i gminy Szlichtyngowa występują obszary predysponowane do rozwoju energetyki wiatrowej i słonecznej. W przypadku planowania inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych należy uwzględnić przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (...) i inne przepisy odrębne. Natomiast w odniesieniu do planowanych inwestycji w zakresie farm fotowoltaicznych należy uwzględnić przede wszystkim postanowienia wynikające z ustawy z dnia 20 lutego 2015 o odnawialnych źródłach energii (...) i przepisów odrębnych” – w analizowanym planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazano, że na terenie miasta i gminy Szlichtyngowa występują korzystne warunki wiatrowe. Bowiem wg „Atlasu Klimatu Polski”, red. H. Lorenc, część województwa lubuskiego, w której leży miasto i gmina Szlichtyngowa została zakwalifikowana do III strefy, tj. o korzystnych warunkach wiatrowych dla lokalizacji farm wiatrowych. Według wytycznych zawartych w ww. planie zagospodarowania przestrzennego województwa w przypadku planowania inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych należy uwzględnić przede wszystkim obowiązujące przepisy odrębne, a także ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody i korytarzy ekologicznych. Niemniej, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania (w tym duży udział użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych, walory krajobrazowe i przyrodnicze) oraz nastroje społeczne, w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa nie umożliwiono lokalizacji elektrowni wiatrowych, tj. żadna z wyznaczonych stref planistycznych nie zawiera w profilu funkcjonalnym terenu elektrowni wiatrowej.

Według wytycznych zawartych w przedmiotowym planie województwa na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa może rozwijać się także energetyka słoneczna. Przy w ww. dokumencie wskazano, że wyznaczając tereny dla instalacji fotowoltaicznych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne. Zalecono także, aby nie lokalizować tych instalacji na użytkach rolnych wysokich klas bonitacyjnych, a także w zasięgu form ochrony przyrody, korytarzy ekologicznych. Wytyczne te uwzględniono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego – według jego ustaleń w mieście Szlichtyngowa nie umożliwiono lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji fotowoltaicznych. Natomiast dla instalacji tego typu na obszarze wiejskim gminy Szlichtyngowa w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy otwarte o symbolach: „5SO”,

„18SO”, „19SO”, „20SO”, „33SO”, „34SO”, „40SO”, „41SO”, „53SO” i „59SO”, dopuszczając w profilach funkcjonalnych (dodatkowych) tych stref „teren elektrowni słonecznej”. Strefy te obejmują tereny, na których już funkcjonują instalacje fotowoltaiczne lub wydano dla nich decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Strefy te leżą poza ustanowionymi w gminie obszarowymi formami ochrony przyrody oraz korytarzami ekologicznymi. Ponadto stref tych nie wyznaczono na użytkach rolnych I-III klasy bonitacyjnej;

- „*systematyczny rozwój przedsięwzięć związanych z rozbudową zbiorczych sieci kanalizacyjnych i wodociągowych oraz budową i modernizacją oczyszczalni ścieków wpływa pozytywnie zarówno na rozwój gospodarczy regionu, jak i jakość środowiska przyrodniczego. Rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej powinna być prowadzona w sposób zapobiegający rozpraszaniu zabudowy*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawierają się tereny infrastruktury technicznej, zatem umożliwiono wyznaczenie terenów – w innych procedurach planistycznych – m.in. dla infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;

➤ w odniesieniu do strefy obronności i bezpieczeństwa:

- „*dla zapewnienia bezpieczeństwa i obronności konieczne jest utrzymanie elementów infrastruktury komunikacyjnej, głównie dróg i kolei potrzebnych do przewozu m.in. obiektów zbrojnych lub ewakuacji w czasach konfliktu zbrojnego*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa poprzez wyznaczenie w zasięgu terenów, przez które prowadzi linia kolejowa oraz ważniejsze w skali gminy drogi, stref komunikacyjnych, co stanowi adaptację obecnego kierunku zagospodarowania tych terenów i jednocześnie ogranicza możliwość realizacji na nich przedsięwzięć potencjalnie konfliktowych z tym zagospodarowaniem;
- „*Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (...) ustanowiono na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa lubuskiego*” – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa poprzez wyznaczenie w zasięgu terenów, przez które prowadzi linia kolejowa

i terenów zamkniętych strefy komunikacyjnej, co stanowi adaptację obecnego kierunku zagospodarowania tych terenów i jednocześnie ogranicza możliwość realizacji na nich przedsięwzięć potencjalnie konfliktowych z tym zagospodarowaniem;

- *„na terenie miasta i gminy Szlichtyngowa występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wzdłuż rzeki Odry) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia wałów. Kluczowa dla ograniczania ryzyka powodziowego jest realizacja niezbędnej infrastruktury przeciwpowodziowej, przede wszystkim rozbudowa i modernizacja wałów przeciwpowodziowych. Ponadto wskazuje się, aby ograniczać zabudowę na terenach narażonych na zalanie w przypadku przerwania wałów, dotyczy to przede wszystkim obiektów o charakterze społecznym i obiektów zagrażających środowisku”* – wytyczne te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż w projekcie tym, w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie wyznaczono stref zawierających w profilach funkcjonalnych terenów dla zabudowy - z wyjątkiem niewielkiego fragmentu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) w południowej części wsi Wyszaków, co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. określono 7 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla obszaru miasta i gminy Szlichtyngowa. Z przeprowadzonej okresowej oceny tego planu województwa (uchwała Nr 348/4893/23 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 1 sierpnia 2023 r.) wynika, że: jedna z tych inwestycji została zakończona, 3 były w trakcie realizacji, jednej nie zrealizowano, z jednej inwestycji zrezygnowano. W odniesieniu do jednej z inwestycji nie ustalono statusu realizacji (brak danych).

W związku z powyższym, według wniosku Zarządu Województwa Lubuskiego do projektu planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, dla przedmiotowego obszaru *„plan województwa zakłada realizację takiej inwestycji jak: (...) modernizacja DW 324 na odc. Szlichtyngowa - granica województwa”*. Plany te uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczając w zasięgu terenu istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej nr 324 strefę komunikacyjną (uwzględniając przy tym zapisy załącznika

do rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, tj. że „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren”). Jeśli okazałoby się, że modernizacja ww. drogi wojewódzkiej będzie wymagała jej poszerzenia w zasięgu obszaru miasta i gminy Szlichtyngowa, to realizacja takiej potrzeby również będzie zgodna z ustaleniami przedmiotowego projektu planu ogólnego – bowiem w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych w nim stref planistycznych, wskazano „teren komunikacji”.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

W zasięgu gminy Szlichtyngowa ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy” - obejmujący południowo-wschodni fragment obszaru gminy (z doliną Odry i Baryczy);
- obszar specjalnej ochrony ptaków Łęgi Odrzańskie PLC020002 – pokrywający się częściowo z ww. obszarem chronionego krajobrazu, ale obejmujący mniejszą niż on część gminy Szlichtyngowa;
- specjalny obszar ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie PLC020002 – pokrywający się z OSO „Łęgi Odrzańskie”;
- pomniki przyrody ożywionej;
- stanowiska chronionych gatunków zwierząt.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy” obejmuje tereny położone w południowo-wschodniej części gminy Szlichtyngowa, w tym wieś Wyszaków. Został on ustanowiony Rozporządzeniem Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia Obszarów Chronionego Krajobrazu na terenie Województwa Leszczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego z 1992 r. Nr 11, poz. 131). Rozporządzenie to określa zasady ochrony fragmentu ww. obszaru chronionego krajobrazu, położonego w województwie lubuskim (w nawiązaniu do art. 157 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087). W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy” wyznaczono, na przeważającej jego części, strefy otwarte (SO), umożliwiając tym samym zachowanie obecnego sposobu zagospodarowania

terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo. Uznano, iż umożliwienie utrzymania stanu istniejącego jest adekwatnym narzędziem planistycznym do ochrony walorów przedmiotowego obszaru chronionego krajobrazu. Tą samą przesłanką kierowano się wyznaczając inne, poza otwartymi, strefy planistyczne w zasięgu tego obszaru chronionego – w jego części obejmującej układ osadniczy wsi Wyszaków. Wskazane tu strefy: wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) usługowe (SU) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefa górnictwa (SG), adaptują faktyczne sposoby zagospodarowania terenów (w przeważającej części są to tereny już zabudowane zabudową mieszkaniową, usługową lub zagrodową) i jednocześnie obowiązującego planu miejscowego.

Jak wspomniano już na początku niniejszego podrozdziału południowo-wschodnią część obszaru gminy Szlichtyngowa obejmują także pokrywające się ze sobą Obszar specjalnej ochrony ptaków Łęgi Odrzańskie PLC020002 oraz obszar ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie PLC020002.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Łęgi Odrzańskie PLC020002 powołano Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* (Dz. U. Nr 179 poz. 1275), zmienionym następnie Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Przedmiotowy obszar Natura 2000 (pod dawnym kodem PLB020008), o powierzchni 17 999,4 ha, obejmuje fragmenty województw dolnośląskiego i lubuskiego. W zasięgu województwa lubuskiego rozciąga się wyłącznie na obszarze gminy Szlichtyngowa – na terenach o powierzchni 481,2 ha. OSO Łęgi Odrzańskie PLC020002 został ustanowiony w celu ochrony ptaków drapieżnych, wodno-błotnych i ptaków leśnych związanych z lasami liściastymi. Dla omawianego obszaru Natura 2000 ustanowiono - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 2446) - plan zadań ochronnych. W dokumencie tym nie ma wskazań dotyczących gminy Szlichtyngowa.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie PLC020002 został ustanowiony Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. *przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE)* 9Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009 r. str. 63). Obecnie obowiązującym aktem

wyznaczającym ten obszar jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie (PLC020002) (Dz. U. z 2023 r. poz. 861). Dla omawianego obszaru Natura 2000 ustanowiono - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 4042) - plan zadań ochronnych. W dokumencie tym nie ma wskazań dotyczących gminy Szlichtyngowa.

W zasięgu obu ww. obszarów sieci Natura 2000 w gminie Szlichtyngowa w projekcie planu ogólnego wyznaczono – na przeważającej ich części - strefy otwarte, bez prawa do lokalizowania w jej zasięgu zabudowy, a także fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), adaptując ustalenie obowiązującego planu miejscowego, oraz strefę zieleni i rekreacji (SN) – w ramach planów zagospodarowania tego terenu przez lokalne Władze. Uznano, że pozwoli to na zachowanie i właściwą ochronę – w zakresie możliwym dla planu ogólnego – cennych komponentów środowiska, chronionych w ramach tych obszarów Natura 2000.

Poza ww. obszarowymi formami ochrony przyrody, na obszarze gminy Szlichtyngowa ustanowiono także punktowe formy ochrony przyrody, tj. 35 pomników przyrody ożywionej (tabela nr 1). Znajdują się one zasadniczo na terenach parków, objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji zabytków).

Tabela nr 1. Pomniki przyrody ustanowione na obszarze gminy Szlichtyngowa.

Lp.	Akt utworzenia	Opis pomnika przyrody	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Opis lokalizacji
1.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo platan klonolistny	Górczyna	518/12	W parku
2.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo platan klonolistny	Górczyna	518/12	W parku
3.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY	drzewo klon pospolity (klon	Górczyna	518/12	W parku

Lp.	Akt utworzenia	Opis pomnika przyrody	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Opis lokalizacji
	MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	zwyczajny)			
4.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo lipa drobnolistna	Górczyna	518/12	W parku
5.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo klon pospolity (klon zwyczajny)	Górczyna	518/12	W parku
6.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
7.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
8.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
9.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku

Lp.	Akt utworzenia	Opis pomnika przyrody	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Opis lokalizacji
	pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa				
10.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo grab zwyczajny	Górczyna	518/12	W parku
11.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo wiąz szypułkowy	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
12.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo wiąz szypułkowy	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
13.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
14.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo buk pospolity	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
15.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo wiąz szypułkowy	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
16.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo Llipa szerokolistna	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
17.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo lipa drobnolistna	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
18.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo lipa drobnolistna	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku

Lp.	Akt utworzenia	Opis pomnika przyrody	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Opis lokalizacji
19.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo lipa szerokolistna	Stare Drzewce	524/1	W zdziczałym parku
20.	Rozporządzenie Nr 54/87 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	drzewo lipa drobnolistna	Wyszanów	107/2	W parku
21.	Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Wyszanów	3324/1	Przy brzegu Odry
22.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo wiąz szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
23.	UCHWAŁA NR XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
24.	UCHWAŁA NR XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
25.	UCHWAŁA NR XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo lipa drobnolistna	Górczyna	518/12	W parku
26.	Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo lipa szerokolistna	Wyszanów	107/2	W parku
27.	Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Lubuskiego z	drzewo dąb szypułkowy	Wyszanów	3324/1	Przy brzegu Odry

Lp.	Akt utworzenia	Opis pomnika przyrody	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Opis lokalizacji
	dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody				
28.	Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Wyszanów	3323	W lesie obok grobli
29.	Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Wyszanów	3323	W lesie obok grobli
30.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
31.	UCHWAŁA NR XXX/241/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Szlichtyngowa	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
32.	UCHWAŁA NR XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
33.	UCHWAŁA NR XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
34.	UCHWAŁA NR XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	drzewo dąb szypułkowy	Górczyna	518/12	W parku
35.	UCHWAŁA NR	drzewo dąb	Górczyna	518/12	W parku

Lp.	Akt utworzenia	Opis pomnika przyrody	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Opis lokalizacji
	XXX/242/22 RADY MIEJSKIEJ SZLICHTYNGOWA z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	szypułkowy			

W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa w zasięgu terenów, na których znajdują się ww. drzewa pomnikowe, wyznaczono strefy: zieleni i rekreacji (SN: w obrębie Stare Drzewce, w Górczynie i w Wyszanie) oraz otwartą (SO; w obrębie Wyszanie), uwzględniając tym samym aktualne zagospodarowanie terenów, wśród których zidentyfikowano te pomniki oraz plany lokalnych Władz (w zasięgu strefy zieleni i rekreacji we wsi Wyszanie). W profilach funkcjonalnych tych stref planistycznych zawarto m.in. tereny zieleni urządzonej oraz tereny zieleni naturalnej, co pozwoli na zachowanie ww. pomników przyrody ożywionej i umożliwi zagospodarowanie terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe i ich sąsiedztwa w sposób zapewniający właściwą wegetację tych drzew.

Poza obszarowymi formami ochrony przyrody i pomnikami przyrody ożywionej na obszarze gminy zidentyfikowano stanowiska chronionych gatunków zwierząt i cenne siedliska przyrodnicze. Z inwentaryzacji wykonywanych przez Nadleśnictwa oraz danych od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wynika, że na obszarze gminy Szlichtyngowa zidentyfikowano miejsca stałego występowania kilku cennych (wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183) gatunków zwierząt, tj.:

- miejsce gniazdowania bociana czarnego *Ciconia nigra*, objętego ścisłą ochroną gatunkową – w obszarze leśnym nr 292g, we wschodniej części obrębu Kowalewo – w projekcie planu ogólnego w zasięgu tego stanowiska wyznaczono strefę otwartą (SO), adaptując faktyczny sposób zagospodarowania terenu;
- kolonia lęgowa czapli siwej *Ardea cinerea* i kormorana *Phalacrocorax carbo*, objętych częściową ochroną gatunkową – w oddziale leśnym nr 323, w południowo-wschodniej części obrębu Wyszanie (poniżej Baryczy) – w projekcie planu ogólnego w zasięgu tego stanowiska wyznaczono strefę otwartą (SO), adaptując faktyczny sposób zagospodarowania terenu;

- teren wykorzystywany – w czasie przelotów - przez łabędzia niemego *Cygnus olor* (objętego ścisłą ochroną gatunkową) i różne gatunki kaczek - bagno w oddziale leśnym nr 310, w południowo-wschodniej części obrębu Dryżyna, w dolinie Kopalnicy [Biuro Projektowe „ANT”, 2015 r.] - w projekcie planu ogólnego w zasięgu tego stanowiska wyznaczono strefę otwartą (SO), adaptując faktyczny sposób zagospodarowania terenu wykorzystywanego przez ww. gatunki ptaków;
- miejsca występowania orła bielika *Haliaeetus albicilla*, dla którego ustanowiono strefy ochrony całorocznej i okresowej – strefy te obejmują tereny w północno-wschodniej części obrębu Nowe Drzewce oraz w północno-zachodniej części obrębu Jędrzychowice. W projekcie planu ogólnego w zasięgu omawianych stref ochronnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

Uznano, iż wyznaczenie w projekcie planu ogólnego stref, które w profilach funkcjonalnych zawierają tereny o przeznaczeniu tożsamym z istniejącym zagospodarowaniem na terenach, na których zidentyfikowano ww. cenne stanowiska zwierząt, jest wystraszające dla zapewnienia ochrony tych stanowisk.

Jak wspomniano powyżej na obszarze gminy Szlichtyngowa - w obrębie Wyszaków - zidentyfikowano płaty cennych siedlisk przyrodniczych, tj.:

- ziołorośla górskie *Adenostyion alliariae* i ziołorośla nadrzeczne *Convolvuletalia sepium* (6430);
- zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością *Chenopodion rubri p.p.* i *Bidention p.p.* (3270);
- grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny *Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum* (9170);
- łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe *Ficario-Ulmetum* (91F0);
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródliskowe (91E0);
- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion* (3150).

W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa w zasięgu ww. cennych siedlisk przyrodniczych wyznaczono strefy otwarte (SO). Wyjątek dotyczy płatu siedliska 9170, w zasięgu którego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN). Niemniej obie z ustalonych stref planistycznych zawierają w profilach funkcjonalnych tereny zieleni

(urządzonej i naturalnej), tożsame z faktycznymi sposobami zagospodarowania terenów, na których zidentyfikowano cenne siedliska przyrodnicze.

4.4. Znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

W części wiejskiej gminy Szlichtyngowa występuje zagrożenie powodziowe. Jest ono związane z rzekami: Odra, Barycz i Kopanica/Rów Polski i obejmuje południowo-wschodnią i wschodnią część obszaru gminy.

Rzeki Odra i Barycz na obszarze gminy Szlichtyngowa są częściowo obwałowane (wały znajdują się w obrębie Wyszaków). Wały przeciwpowodziowe wybudowano także wzdłuż fragmentów odcinka Rowu Polskiego (w obrębach: Dryżyna, Kowalewo i Wyszaków).

W związku z powyższym dla obszaru gminy Szlichtyngowa opracowano mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i ryzyka powodziowego (MRP) – wyznaczono w nich następujące obszary szczególnego zagrożenia powodziowego (zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*):

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W kontekście ustaleń planu ogólnego gminy - zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) - istotne jest, aby jego ustalenia w zakresie planowanej zabudowy lub planowanego zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- nie naruszały ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- nie naruszały ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- nie stanowiły zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- nie naruszały funkcjonowania infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. *o zarządzaniu kryzysowym*;
- nie utrudniały zarządzania ryzykiem powodziowym.

Należy przy tym podkreślić, że obowiązujące przepisy nie zakazują lokalizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabudowy i zainwestowania technicznego. Niemniej zagospodarowanie to musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania (Dz. U. z 2019 r. poz. 244).

Uwzględniając ww. obowiązujące przepisy ustawy *Prawo wodne* w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa ograniczono, w możliwym zakresie, zainwestowanie osadnicze w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Bowiem na przeważającej części tych obszarów w przedmiotowym projekcie wyznaczono strefy otwarte (SO), zawierające wyłącznie tereny z profilu podstawowego. Ponadto w strefach tych ustalono – nieobligatoryjnie, na podstawie art. 13e ust. 3 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – „zerowe” wskaźniki: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Strefy te obejmują wały przeciwpowodziowe i międzywał.

Poza strefami otwartymi, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie i ustalenia obowiązującego planu miejscowego, w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono także:

- strefę komunikacyjną (o symbolu „5SK”), obejmującą tereny istniejącej drogi;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (na skraju wsi Wyszaków, w zasięgu której występuje już zabudowa zagrodowa (strefa o symbolu „52SZ”). Przy czym dla tej strefy ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu tak, aby nie było możliwości realizacji w jej zasięgu nowej zabudowy, a jedynie zachowanie istniejącej;
- niewielkie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w południowo-zachodniej części wsi Wyszaków), w których tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustanowiono już w obowiązującym planie miejscowym (strefy o symbolach: „63SJ”, „64SJ”, „65SJ” i „66SJ”). Przy czym uwzględniając aktualne zagrożenie powodziowe w strefach tych w projekcie planu ogólnego ustalono „zerowe” wskaźniki: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy. Tym samym w omawianych strefach SJ ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnie zagrożonych powodzią (w przypadku zmiany

obowiązującego planu miejscowego w oparciu o ustalenia planu ogólnego – po jego uchwaleniu).

Wyznaczając ww. strefy w zasięgu wskazanych obszarów wzięto pod uwagę fakt, iż w profilach funkcjonalnych tych stref zawierają się nie tylko tereny dla zabudowy, ale także tereny „otwarte”, jak tereny: zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód. W planie ogólnym nie przesądza się o przeznaczeniu danego terenu – nastąpi to dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego. Niemniej, wykorzystując ustalenia projektu planu, zminimalizowano zagrożenie powodziowe na terenach najbardziej „wrażliwych” na tego typu oddziaływania (zabudowanych).

Należy dodać, że w projekcie planu ogólnego ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy w obrębie Wyszaków. Dokonano tego na terenach, na których ten OUZ obejmował obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Jak wspomniano już na początku niniejszego podrozdziału odcinki rzek: Odra, Barycz i Rów Polski płynących przez obszar gminy Szlichtyngowa są częściowo obwałowane. **Pas o szerokości 50 m od stóp tych wałów obejmuje strefy otwarte (SO), a także niewielkie fragmenty strefy zieleni i rekreacji w obrębie Wyszaków (o symbolu „28SN”) i strefy komunikacyjnej w obrębie Dryżyna (o symbolu „5SK”), adaptując obecny sposób zagospodarowania terenów położonych w odległości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych.**

W ustawie *Prawo wodne* wskazano szereg zakazów, których przestrzeganie ma na celu minimalizację negatywnego wpływu różnych robót lub czynności na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych. Do zakazów tych należą, w odniesieniu do pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego:

- *zakaz „wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dolów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m stopy wału”* – przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- *zakaz „lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału”* – uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego nie wyznaczono strefy cmentarzy, tj. jedynej, w której możliwa jest lokalizacja cmentarzy (zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznych określonymi w załączniku 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów).

4.5. Znajdujące się na obszarze gminy obszary gruntów zmeliorowanych.

Według rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. *w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalenia obszaru, na którym urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie prowadzi tzw. ewidencję melioracji wodnych, tj. ewidencję urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów. Według §2 ust. 3 ww. rozporządzenia „*zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ*”.

Materiałami dotyczącymi melioracji wodnych dysponują zarządy zlewni. Miasto i gmina Szlichtyngowa leżą w zasięgu terenów administrowanych przez trzy zarządy zlewni, tj. zarządy: we Wrocławiu, w Lesznie i w Zielonej Górze. Burmistrz Miasta i Gminy Szlichtyngowa zwrócił się do obu tych organów o udostępnienie materiałów dotyczących melioracji wodnych na potrzeby projektu planu ogólnego. W odpowiedzi na te prośby Zarząd Zlewni we Wrocławiu oraz Zarząd Zlewni w Lesznie poinformowały, iż nie posiadają danych dotyczących gruntów zmeliorowanych w zasięgu miasta i gminy Szlichtyngowa. Zarząd Zlewni w Lesznie przekazał jedynie materiały z lokalizacją na obszarze gminy cieków niewyróżnionych (tj. takich, które mogą być w miarę potrzeby przeniesione do warstwy cieków wyróżnionych – rzek, strug, kanałów potoków i rowów - wraz z wyznaczeniem dla nich zlewni). Zarząd Zlewni w Zielonej Górze nie odpowiedział na wniosek o przekazanie stosownych materiałów.

W związku z powyższym, przy formułowaniu ustaleń projektu planu ogólnego nie było możliwości uwzględnienia wprost obszarów gruntów zmeliorowanych. Niemniej, należy przyjąć, że ustalenia przedmiotowego projektu pośrednio biorą pod uwagę omawiane uwarunkowanie, gdyż z profilach funkcjonalnych większości z wyznaczonych stref planistycznych zawarto „teren wód”. Pozwoli to, w miarę potrzeby, na wyznaczenie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

4.6. Znajdujące się na obszarze gminy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) pod pojęciem „ruchy masowe ziemi” rozumie się „*powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spęszanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby*”.

Zgodnie z danymi z Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na obszarze gminy Szlichtyngowa (w tym miasta) nie występują osuwiska. Nie ma tu również terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

4.7. Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze gminy Szlichtyngowa – na działce ewidencyjnej nr 527/1 w miejscowości Stare Drzewce – znajduje się ujęcie wody, w skład którego wchodzi dwie studnie. Dla ujęcia tego ustanowiono strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej – decyzja WR.ZUZ.7.4100.1.2019.AB Dyrektora Zarządu Zlewni w Zielonej Górze z dnia 10 września 2019 r. W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa na terenie, na którym znajduje się ww. ujęcie wraz ze strefą ochronną wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „1SI”), adaptując tym samym faktyczny sposób zagospodarowania tego terenu i umożliwiając właściwe funkcjonowanie ww. ujęcia wody.

4.8. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) „*zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych*” służy ustanowienie m.in. „*obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych*”. Obszary te ustanawiane są w drodze aktu prawa miejscowego przez Wojewodę, na wniosek Wód Polskich (art. 141 ust. 1 ww. ustawy *Prawo wodne*).

Znaczną część obszaru gminy obejmuje GZWP nr 306 „Wschowa”. Ponadto południowo-zachodni fragment obszaru leży w zasięgu GZWP nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W) (Q_p)”, a jej fragment południowo-wschodni obejmuje GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów (E) (Q_p)”. Dotychczas obszar ochronny ustanowiono dla GZWP nr 306 „Wschowa” -

rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego i Wojewody Dolnośląskiego z dnia 14 września 2021 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 306 Zbiornik Wschowa (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 1981). W obrębie tego obszaru ochronnego, mając na uwadze zróżnicowany sposób zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono dwa podobszary, tj.:

- I - podobszar o charakterze rolniczym, obejmujący pola, łąki, nieużytki rolnicze oraz wsie o zabudowie rozproszonej;
- II - podobszar o charakterze leśnym, obejmujący lasy i użytki leśne.

W zasięgu gminy Szlichtyngowa wyznaczono oba z ww. podobszarów obszaru ochronnego GZWP nr 306.

W ww. rozporządzeniu Wojewody Lubuskiego i Wojewody Dolnośląskiego wskazano konkretne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu podobszaru I, tj. zakaz:

- „wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, w tym za pomocą urządzeń chłonnych, otworów, stawów, drenów lub innych systemów, z wyjątkiem:
a) oczyszczonych ścieków ze stacji uzdatniania wody,
b) oczyszczonych ścieków z indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego, zlokalizowanych poza obszarami aglomeracji” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- „rolniczego wykorzystania ścieków” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- „stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na wprowadzanie środków ochrony roślin do obrotu klasyfikowane są jako niebezpieczne dla środowiska” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- „lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnych skutków dla środowiska, w szczególności wód podziemnych” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia wprost w planie

ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;

- „*lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt*” – uwzględniono w projekcie planu ogólnego w zakresie zakazu lokalizowania cmentarzy, gdyż w projekcie tym w zasięgu podobszaru I obszaru ochronnego GZWP nr 306 nie wyznaczono strefy cmentarzy. Natomiast zakazu tego nie można uwzględnić w odniesieniu do zakazu grzebania martwych zwierząt, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia regulacji, które zakazywałyby lokalizacji na obszarze gminy konkretnego przedsięwzięcia;
- „*budowy lub rozbudowy dróg publicznych, z wyjątkiem dróg gminnych, bez zastosowania szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi*” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia wprost w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- „*stosowania nawozów naturalnych w postaci płynnej*” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- „*lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym w liczbie nie mniejszej, niż 210 DJP*” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji; przy czym omawiany zakaz uwzględniono pośrednio, gdyż w projekcie planu ogólnego w zasięgu podobszaru I obszaru ochronnego GZWP nr 306 wyznaczono tylko dwie strefy produkcji rolniczej (jedną w obrębie Zamysłów i jedną w obrębie Jędrzychowice). Strefy te obejmują istniejącą zabudowę związaną z produkcją rolniczą;
- „*przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych*” - przepis ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji.

4.9. Znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Według danych z Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych „MIDAS” (prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy) oraz „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2024 r.” w zasięgu gminy Szlichtyngowa nie udokumentowano dotychczas kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Nie ma tu również podziemnych bezzbiornikowych magazyny substancji. Na przedmiotowym obszarze udokumentowano natomiast złoża kopalin:

- piasków i żwirów „Wyszanów” KN 18521 - złożo eksploatowane okresowo (metodą odkrywkową) na podstawie decyzji SOB.6522.2.2017 wydanej przez Starostę Wschowskiego, której ważność upływa 31.12.2037 r. W ramach tej koncesji wyznaczono obszar górniczy „Wyszanów” o powierzchni około 1,9 ha oraz teren górniczy „Wyszanów” o powierzchni około 2,9 ha; w zasięgu tego złoża, obszaru i terenu górniczego w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefę górnictwa (SG), uwzględniając tym samym możliwość jego eksploatacji;
- piasków i żwirów „Nowe Drzewce” KN 1431 - złożo rozpoznane wstępnie; w zasięgu tego złoża w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefę otwartą (SO), co oznacza, że w przedmiotowym projekcie nie dopuszczono w zasięgu złoża takiego zagospodarowania terenu, które mogłoby uniemożliwić jego ewentualną eksploatację w przyszłości;
- piasków i żwirów „Drzewce II” KN 17425 - złożo rozpoznane wstępnie; w zasięgu tego złoża w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefę górnictwa (SG), umożliwiając jego przyszłą eksploatację;
- gazu ziemnego „Szlichtyngowa” GZ 4703 - złożo eksploatowane (metodą otworową) na podstawie koncesji nr 105/93 wydanej przez Ministra Klimatu i Środowiska, której ważność upływa 31.12.2033 r. W ramach tej koncesji wyznaczono obszar górniczy „Szlichtyngowa II” oraz teren górniczy „Szlichtyngowa II” o powierzchni po około 358 ha; w zasięgu tego złoża, obszaru i terenu górniczego, na terenach z infrastrukturą służącą wydobywaniu kopalin z tego złoża, w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy górnictwa (SG), adaptując ich faktyczny

sposób zagospodarowania, co umożliwi dalsze wydobywanie (metodą otworową) gazu ziemnego z tego złoża; nie wyznaczono nowych – poza istniejącymi – terenów dla ww. działalności górniczej, gdyż potrzeby takiej nie zgłosił przedsiębiorca górniczy;

- gazu ziemnego „Wilków” GZ 4716 - złoża położone częściowo także na obszarze gminy Kotla, eksploatowane (metodą otworową) na podstawie koncesji nr 17/95 wydanej przez Ministra Środowiska, której ważność upływa 31.12.2030 r. W ramach tej koncesji wyznaczono obszar górniczy „Wilków II” oraz teren górniczy „Wilków II” o powierzchni po około 1098 ha; w zasięgu tego złoża, obszaru i terenu górniczego na terenach z infrastrukturą służącą wydobywaniu kopaliny z tego złoża, w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy górnictwa (SG), adaptując ich faktyczny sposób zagospodarowania, co umożliwi dalsze wydobywanie (metodą otworową) gazu ziemnego z tego złoża; nie wyznaczono nowych – poza istniejącymi – terenów dla ww. działalności górniczej, gdyż potrzeby takiej nie zgłosił przedsiębiorca górniczy;
- gazu ziemnego „Kandlewo” GZ 6253 - złoża rozpoznane szczegółowo, położone częściowo na obszarze gminy Niechlów; w zasięgu tego złoża w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefę otwartą (SO), co oznacza, że w przedmiotowym projekcie nie dopuszczono w zasięgu złoża takiego zagospodarowania terenu, które mogłoby uniemożliwić jego ewentualną eksploatację w przyszłości. Jednocześnie wyjaśnia się, że biorąc pod uwagę brak koncesji na wydobywanie kopaliny z tego złoża, a także brak wniosku do projektu planu ogólnego, który wyrażałby potrzebę wyznaczenie strefy umożliwiającej wydobywanie z niego kopaliny, nie było przesłanek za wyznaczeniem w zasięgu tego złoża strefy górnictwa.

W związku z eksploatacją ww. złóż kopaliny nie ustanowiono filarów ochronnych w zasięgu obszaru gminy Szlichtyngowa.

4.10. Znajdujące się na obszarze gminy obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa nie wyznaczono obszaru uzdrowiska, obszaru ochrony uzdrowiskowej, ani ich stref ochronnych. Brak jest też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

4.11. Znajdujące się na obszarze gminy zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,
- 3) uznanie za pomnik historii,
- 4) utworzenie parku kulturowego,
- 5) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Spośród powyższych form ochrony zabytków na obszarze gminy Szlichtyngowa zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki, których ochronę ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Znajdują się tuż także zabytki ujęte w ewidencji zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie ma pozostałych form ochrony zabytków, tj. nie zidentyfikowano tu obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii. Na obszarze gminy nie utworzono parku kulturowego. Nie ma tu także obiektów i obszarów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

Jak wspomniano powyższej na obszarze gminy zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków. Są to 43 zabytki nieruchome (w tym 9 zabytków archeologicznych) oraz 37 zabytków ruchomych. Zabytkami nieruchomymi o charakterze obszarowym są ujęte w rejestrze zabytków: zespoły dworskie (w Jędrzychowie), układ urbanistyczny/przestrzenny (miasta Szlichtyngowa/wsi Stare Drzewce) oraz cmentarz żydowski (w Górczynie). Natomiast zabytkowymi obiektami (z wyjątkiem zabytków archeologicznych) są głównie: dwory, kościoły, domy mieszkalne i pałace. Część z wyżej wymienionych obiektów tworzy zabytkowe zespoły. Najwięcej zabytków nieruchomych ujętych wpisem do rejestru zabytków (z wyjątkiem zabytków archeologicznych) znajduje się w mieście Szlichtyngowa (9) oraz we wsi Jędrzychowice (7). Mniej licznie występują one w miejscowościach: Gola (5), Zamysłów (4), Stare Drzewce i Wyszaków (po 3), We wsiach: Dryżyna, Górczyna i Kowalewo

zidentyfikowano dotychczas po jednym zabytku nieruchomym, wpisanym do rejestru zabytków.

Poza rejestrem zabytków, prowadzi się także ewidencję zabytków (gminną i wojewódzką), o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.). Na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa zidentyfikowano 621 zabytków nieruchomych (w tym 171 stanowisk archeologicznych), wpisanych do ewidencji zabytków. Przeważającą część tych zabytków - z wyłączeniem archeologicznych - stanowią budynki mieszkalne. Stosunkowo liczne są także kościoły, cmentarze oraz budynki wchodzące w skład dawnych zespołów dworskich. Zabytki wpisane do ewidencji zabytków, ujmują się ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Jak wspomniano już powyżej na obszarze gminy Szlichtyngowa udokumentowano 171 stanowisk archeologicznych, wpisanych do ewidencji zabytków. Występują one na 8 obszarach AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski): 65-20, 65-21, 66-20, 66-21, 66-22, 67-20, 67-21, 67-22. Zabytki archeologiczne zidentyfikowano we wszystkich obrębach gminy.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków ujęto w obowiązujących na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W kontekście uwzględnienia zabytków, zarówno tych wpisanych do rejestru zabytków, jak i ujętych w ewidencjach zabytków, warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego gminy są – wg założeń ustawodawcy – dość ogólne i odnoszą się tylko do kilku „bytów”, tj.:

- muszą zawierać strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne (wg art. 13a ust. 4 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- mogą określać obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (wg art. 13a ust. 4 pkt 2 *ww. ustawy*).

Zatem możliwości ochrony zabytków w planie ogólnym ograniczają się zasadniczo do wskazania dla nich strefy planistycznej i ustalenia wskaźników/parametrów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 *ww. ustawy*. Wg założeń ustawowych w zakresie i formie (wyłącznie graficznej, bez części tekstowej) nie ma innych „narzędzi” uwzględnienia zabytków w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano obiekty i obszary zabytkowe (różnych form ochrony zabytków), wyznaczono generalnie strefy, których profil funkcjonalny „wpisuje się” w obecny sposób zagospodarowania terenów lub określony w obowiązujących planach

miejscowych – co stanowi formę ochrony zabytków. Uznano bowiem, że utrzymanie obecnego sposobu/kierunku zagospodarowania terenów, na których zidentyfikowano zabytki, pozwoli na właściwą ich ochronę. Ponadto ustalając w poszczególnych strefach wskaźniki/parametry uwzględniono gabaryty zabytkowych budynków czy potrzebę zabezpieczenia terenów, na których się znajdują i ich otoczenia przed wprowadzaniem nowej zabudowy dysharmonizującej z obiektami zabytkowymi (pod względem wysokości). Wykorzystano zatem dostępne w planie ogólnym „narzędzie” ochrony zabytków.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa na terenach, na których zidentyfikowano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- we wsi Stare Drzewce wyznaczono strefy usługowe (SU);
- w miejscowości Gola wyznaczono strefy: usługową (SU), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- we wsi Zamysłów wyznaczono strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), cmentarzy (SC) oraz strefę produkcji rolniczej (SR);
- w obrębie Jędrzychowice wyznaczono strefy: otwartą (SO), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), zieleni i rekreacji (SN), usługowe (SU) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- we wsi Kowalewo wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- w miejscowości Dryżyna strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- we wsi Wyszaków wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN);
- w mieście Szlichtyngowa wyznaczono strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), gospodarczą (SP), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN), otwartą (SO) oraz strefy komunikacyjne (SK);

Natomiast w projekcie planu ogólnego w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków (z wyjątkiem archeologicznych):

- we wsi Stare Drzewce wyznaczono strefy: usługowe (SU), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i cmentarzy (SC);
- we wsi Gola wyznaczono strefy: cmentarzy (SC), usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN), otwarte (SO), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ);
- w miejscowości Zamysłów wyznaczono strefy: cmentarzy (SC) zieleni i rekreacji (SN), otwartą (SO), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefę produkcji rolniczej (SR);
- we wsi Jędrzychowice wyznaczono strefy: cmentarzy (SC), otwarte (SO), usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- w miejscowości Kowalewo wyznaczono strefy: wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), usługowe (SU), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz otwartą (SO);
- we wsi Dryżyna wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ);
- we wsi Wyszanów wyznaczono strefy: cmentarzy (SC), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), zieleni i rekreacji (SN), otwartą (SO) oraz usługową (SU);
- w obrębie Górczyna wyznaczono strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), zieleni i rekreacji (SN), komunikacyjną (SK), cmentarzy (SC) oraz wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ);
- w mieście Szlichtyngowa wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefę usługową (SU).

Zaś zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa znajdują się w zasięgu przede wszystkim stref otwartych (SO) lub stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ).

Wszystkie z powyższych stref, wyznaczonych w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano zabytki, w profilach funkcjonalnych zawierają tereny, których przeznaczenie

stanowi adaptację zagospodarowania istniejącego na terenach, na których zidentyfikowano zabytki. Do gabarytów tych zabytków i ich specyfiki dostosowano także zawarte w ww. strefach planistycznych wskaźniki.

Z przesłanek konserwatorskich (danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa) wynika, że ze względu na szczególne walory historyczne i kulturowe należy objąć ochroną konserwatorską – poprzez wyznaczenie strefy „U” – układy ruralistyczne wsi: Gola, Jędrzychowice i Zamysłów. W związku z ustawowo określonym zakresem ustaleń planu ogólnego, o czym wspomniano powyżej, w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa nie wyznaczono ww. strefy ochrony konserwatorskiej – „bytu” takiego nie ma bowiem wśród ustaleń planu ogólnego gminy. Niemniej ta strefa konserwatorska będzie mogła zostać wprowadzona do planów miejscowych, sporządzanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego. Zwłaszcza, że określając w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczając zasięgi stref planistycznych, wzięto pod uwagę wytyczne konserwatorskie dotyczące strefy „U” - profile funkcjonalne stref wyznaczonych w zasięgu tej strefy konserwatorskiej pozwalają na takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie stało w sprzeczności z potrzebami ochrony zabytków zidentyfikowanych w tej strefie oraz potencjalnie w niej występujących.

4.12. Znajdujące się na obszarze gminy obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

4.13. Znajdujące się na obszarze gminy tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na obszarze gminy Szlichtyngowa wyznaczono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiega linia kolejowa nr 372. Zajmują one łącznie powierzchnię około 16,64 ha. Ich wykaz - wg Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.) zawiera poniższa tabela. Dla tych terenów nie ustalono stref ochronnych.

Powyższe uwarunkowania uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa strefy komunikacyjne (o symbolu „2SK” oraz fragment stref o symbolach „1SK” i „3SK”), obejmującą tereny zamknięte linii kolejowej.

Tereny zamknięte na obszarze gminy Szlichtyngowa.

Lp.	Nazwa obrębu	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]
1.	Nowe Drzewce	261	4,9980
2.		296	4,1540
3.	Stare Drzewce	460/3	4,4849
4.		473/10	3,0034
Razem			16,6403

4.14. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) obszary ograniczonego użytkowania tworzy się „*dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej*”, jeśli „*z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu*” (art. 135 ust. 1 ww. ustawy). Obszary ograniczonego użytkowania tworzy sejmik lub rada powiatu, w drodze uchwały. Dotychczas Rada Powiatu Wschowskiego ani Sejmik Województwa Lubuskiego nie ustanowiły – w drodze uchwał – żadnego obszaru ograniczonego użytkowania na obszarze gminy Szlichtyngowa, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

4.15. Znajdujące się na obszarze gminy obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dotychczas, tj. do reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, której zasadnicze rozwiązania weszły w życie we wrześniu 2023 r., obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji wskazywało się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szlichtyngowa wskazano obszary wymagające rehabilitacji oraz te wymagające przekształceń. Według ustaleń tego dokumentu „*terenami do rehabilitacji*”:

- w zasięgu miasta Szlichtyngowa są generalnie zasoby mieszkaniowe, w tym zwłaszcza w najstarszej części miasta, tj. rynek oraz XVII-wieczny układ przestrzenny zamknięty ulicami: Daszyńskiego, Sienkiewicza, Miodową i Głogowską;
- w wiejskiej części gminy Szlichtyngowa są tereny: w niemal centralnej części wsi Stare Drzewce (cmentarz, park i dawny PGR), w północnej i południowej części wsi Zamysłów (dwa dawne PGR), na zachodnim krańcu miejscowości Dryżyna (park), w południowo-wschodniej części wsi Wyszaków (las), w centralnej i północnej części wsi Jędrzychowice (odpowiednio park oraz zespół pałacowy z parkiem i kościoł).

W Studium odniesiono się także do terenów wymagających przekształceń, ale nie wskazano ich jednoznacznie na rysunku studium, przez co nie wiadomo, które tereny – wg Studium – wymagałyby przekształceń i nie można się do tego zagadnienia odnieść w projekcie planu ogólnego gminy.

W zasięgu terenów do rehabilitacji położonych w rynku i w zasięgu XVII-wiecznego układu przestrzennego miasta w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN). Natomiast na terenach do rehabilitacji w wiejskiej części gminy Szlichtyngowa wskazano:

- we wsi Stare Drzewce strefy: cmentarzy (SC) oraz usługową (SU);
- we wsi Zamysłów strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ; w zasięgu dawnego PGR w północnej części wsi) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i strefę produkcji rolniczej (SR; obejmujące m.in. dawny PGR w południowej części wsi);
- w miejscowości Dryżyna strefę zieleni i rekreacji (SN);
- we wsi Wyszaków strefa zieleni i rekreacji (SN);
- w miejscowości Jędrzychowice strefy: zieleni i rekreacji (SN), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) i strefę usługową (SU).

Wszystkie z tych stref wyznaczono uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenów. Jednocześnie profile funkcjonalne tych stref planistycznych umożliwiają wprowadzenie nowego zagospodarowania, w tym w ramach przekształcenia terenów i zainicjowania na nich procesu rehabilitacji.

Obszary wymagające remediacji to obszary gruntów zanieczyszczonych, które należy przywrócić (w ramach zabiegów remediacyjnych) do takiego stanu, aby nie zagrażały one

środowisku. Rejestr takich obszarów (rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi i rejestr szkód w środowisku) prowadzi Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska (GDOŚ). Według danych udostępnionych w Geoserwisie GDOŚ na obszarze gminy Szlichtyngowa nie ma obszarów o historycznie zanieczyszczonej powierzchni ziemi. W związku z tym nie ma tu także obszarów wymagających remediacji.

4.16. Znajdujące się na obszarze gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji* (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany”, w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy o rewitalizacji). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (...), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji” (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

Uchwałą Nr VI/41/24 z dnia 19 grudnia 2024 r. Rada Miejska Szlichtyngowa przyjęła „Gminny Program Rewitalizacji Gminy Szlichtyngowa na lata 2024-2030”. W dokumencie tym dokonano delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Za obszary zdegradowane uznano:

- w obszarze miejskim (ulice): Daszyńskiego, Gen. Władysława Sikorskiego, Głogowską, Ogrodową, Pułaskiego, Rynek oraz ul. Wolności;
- na obszarze wiejskim sołectwa: Dryżyna, Jędrzychowice, Kowalewo, Małe Drzewce, Wyszaków oraz Zamysłów.

Natomiast za obszar rewitalizacji uznano:

- w mieście Szlichtyngowa ulice: Daszyńskiego, Głogowską, Pułaskiego, Rynek i ul. Wolności;
- w wiejskiej części gminy sołectwa: Dryżyna, Kowalewo i Małe Drzewce.

Obszary zdegradowane obejmują zatem nieco większe tereny. W zasięgu gminy Szlichtyngowa obszar rewitalizacji „*obejmujący powierzchnię 155,08 ha (1,56% ogólnej powierzchni gminy), (...) zamieszkuje 1 198 mieszkańców (24,16% ogólnej liczby mieszkańców gminy)*” [Gminny Program Rewitalizacji...].

W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa uwzględniono – w zakresie możliwym dla tego aktu planowania przestrzennego - obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, wyznaczając w ich zasięgu zasadniczo strefy, które adaptują faktyczne sposoby zagospodarowania terenów lub określone w obowiązujących planach miejscowych. Jednocześnie ze względu na wielofunkcyjność stref planistycznych, dano możliwość zmiany przeznaczenia terenów (w ramach profilu funkcjonalnego danej strefy planistycznej), w tym w ramach procesu rewitalizacji, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W związku z powyższym w przedmiotowym projekcie planu ogólnego w zasięgu obszaru rewitalizacji w mieście Szlichtyngowa wyznaczono strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługowe (SU), komunikacyjną (SK), zieleni i rekreacji (SN) oraz fragmenty stref gospodarczej (SP) i otwartej (SO), a także obszar zabudowy śródmiejskiej. Natomiast w zasięgu obszarów rewitalizacji w wiejskiej części gminy, tj. w sołectwach:

- Dryżyna w projekcie planu ogólnego wyznaczono głównie strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zieleni i rekreacji (SN), komunikacyjną (SK) oraz strefy otwarte (SO);
- Kowalewo w projekcie planu ogólnego wyznaczono głównie strefy: wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zieleni i rekreacji (SN), produkcji rolniczej (SR), usługową (SU) oraz strefy otwarte (SO);
- Małe Drzewce w projekcie planu ogólnego wyznaczono głównie strefy: wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługową (SU), komunikacyjną (SK) oraz strefy otwarte (SO).

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego w obszarach rewitalizacji, poprzez inne dokumenty planistyczne, powinna przełożyć się na umożliwienie realizacji procesu rewitalizacji tych obszarów.

4.17. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Według ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) przez „aglomerację” rozumie się „*miasto lub kilka miast o wspólnych granicach administracyjnych*” (art. 3 pkt 1 ww. ustawy). Miasto Szlichtyngowa może być rozumiane – wg tej definicji – jako aglomeracja. Zaś obszary położone poza granicą administracyjną miasta należy uznać za obszary poza aglomeracją.

Zgodnie z art. 3 pkt 10a ww. ustawy *Prawo ochrony środowiska* obszar cichym w aglomeracji „*to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN}* ”. Natomiast przez „obszar cichy poza aglomeracją” rozumie się „*obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej*” – wg art. 3 pkt 10b ww. ustawy.

Powyższe obszary ciche mogą zostać poddane prawnej ochronie na podstawie art. 118b ww. ustawy przez radę powiatu - w drodze uchwały, w której uwzględnia się szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podaje wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Dotychczas (wg stanu na dzień 14 stycznia 2025 r.) Rada Powiatu Wschowskiego nie ustanowiła obszaru cichego w aglomeracji w zasięgu miasta Szlichtyngowa, ani obszaru cichego poza aglomeracją w zasięgu wiejskiej części gminy Szlichtyngowa.

4.18. Znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

W zasięgu miasta Szlichtyngowa grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III zidentyfikowano w północno-wschodniej, wschodniej i południowo-wschodniej części miasta. Obecnie część z tych użytków wykorzystywana jest rolniczo, część leży odłogiem, a część jest już zagospodarowana w sposób inny niż rolniczy - na użytkach zidentyfikowanych w północnej części miasta (na północ od ul. Daszyńskiego) znajdują się ogródki działkowe, a część z użytków we wschodniej części miasta (na wschód od ul. Ogrodowej i przy ul. Dworcowej) została już zabudowana. W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa w zasięgu ww. użytków wyznaczono następujące, wybrane, strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) - adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego lub faktyczny sposób zagospodarowania terenów;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) - adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego i faktyczny sposób zagospodarowania terenów lub plany inwestycyjne gminy (w zasięgu strefy o symbolu „16SW”);
- strefy zieleni i rekreacji (SN) - adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego i faktyczny sposób zagospodarowania terenów;
- strefy usługowe (SU) - adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego i jednocześnie faktyczny sposób zagospodarowania terenów lub plany inwestycyjne gminy (m.in. w zasięgu strefy o symbolu „30SU”);
- strefę handlu wielkopowierzchniowego, uwzględniając przyjętą politykę rozwoju tego typu zagospodarowania na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa;
- strefy otwarte – przede wszystkim na użytkach w południowej części miasta.

Znajdujące się na obszarze wiejskiej części gminy Szlichtyngowa grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III tworzą liczne enklawy, rozmieszczone na obszarze całej gminy. Przy czym generalnie w zachodniej części gminy płaty tych użytków są mniejsze i tworzą mniej warte kompleksy, niż we wschodniej części gminy. Duże, zwarte połączenia gruntów tych najwyższych klas bonitacyjnych zidentyfikowano zatem we wschodniej części gminy. W projekcie planu ogólnego na przeważającej części gruntów I-III klasy bonitacyjnej, położonych w wiejskiej części gminy, wyznaczono głównie strefy otwarte (SO), a na części także strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) lub strefy produkcji rolniczej (SR; uwzględniając przy tym ustalenia obowiązujących planów miejscowych lub faktyczny sposób zagospodarowania terenów). Pozwoli to na utrzymanie otwartego charakteru tych terenów. Niemniej, biorąc pod uwagę stosunkowo dużą liczbę enklaw tych gleb i ich rozmieszczenia na obszarze gminy, a także fakt, iż część z nich została już zagospodarowana w inny sposób niż rolniczy w zasięgu części z gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wyznaczono strefy, w których zasadniczo dopuszczono zagospodarowanie inne niż rolnicze. Dotyczy to:

- enklawy użytków rolnych zidentyfikowanej w południowo-zachodniej części wsi Stare Drzewce, w zasięgu której wskazano strefę usługową (SU), adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;

- enklawy użytków rolnych położonej w południowej części wsi Gola, w zasięgu której wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- enklawy gruntów I-III klasy bonitacyjnej położonej w centralnej części miejscowości Zamysłów, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), uwzględniając tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego lub stan faktyczny zagospodarowania przedmiotowych gruntów;
- enklaw użytków rolnych we wsi Jędrzychowice, w zasięgu których wyznaczono: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego lub faktycznego sposobu zagospodarowania terenów;
- enklaw użytków rolnych położonych w miejscowości Kowalewo, w zasięgu których wyznaczono m.in. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), uwzględniając tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- enklaw gruntów I-III klasy bonitacyjnej zidentyfikowanych w obrębie Górczyna, w zasięgu których wyznaczono strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zieleni i rekreacji (SN), gospodarczą (SP) oraz strefę infrastrukturalną (SI), uwzględniając tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- enklawy użytków rolnych w miejscowości Dryżyna, w zasięgu których wyznaczono m.ni. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), uwzględniając tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego lub stan faktyczny zagospodarowania przedmiotowych gruntów;
- enklawy gruntów I-III klasy bonitacyjnej położonej w południowo-zachodniej części miejscowości Gola, w zasięgu której wskazano m.in. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego lub stan faktyczny zagospodarowania przedmiotowych gruntów.

Zatem w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa dopuszczono możliwość innego niż rolnicze zagospodarowanie gruntów klasy I-III, ale na stosunkowo niewielkich terenach. Tym samym umożliwiono rozwój funkcjonalno-przestrzenny miasta i gminy, ale zadbano o to, aby rezerwa budowlana nie naruszała zasad racjonalnego gospodarowania gruntami.

Użytki leśne w granicach administracyjnych miasta Szlichtyngowa zidentyfikowano w jego południowo-zachodniej części. Natomiast na obszarze wiejskim gminy Szlichtyngowa użytki leśne tworzą większe, zwarte obszary w północno-zachodniej, zachodniej, południowej i wschodniej części gminy. W zasięgu niemal wszystkich lasów na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy otwarte (SO). Tym samym uwzględniono sposób zagospodarowania użytków leśnych i jednocześnie znacząco ograniczono możliwość wprowadzenia na nich zainwestowania, które mogłoby znacząco negatywnie wpłynąć na te lasy.

Jak wspomniano powyżej strefy otwarte (SO) w omawianym projekcie planu ogólnego obejmują niemal wszystkie ze zidentyfikowanych użytków leśnych. Wyjątki dotyczą:

- jednej enklawy leśnej we wsi Wyszaków, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- niewielkiej enklawy we wschodniej części wsi Dryżyna, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- enklaw leśnych w północno-zachodniej części wsi Jędrzychowice, w zasięgu których wyznaczono: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN), adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- enklaw leśnych oraz niewielkiego lasu w południowej części wsi Gola, w zasięgu której wyznaczono strefę górnictwa (SG) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- dwóch enklaw leśnych położonych w północno-zachodniej części wsi Stare Drzewce, w zasięgu których wyznaczono strefy usługowe (SU), adaptując tym samym ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- niewielkiego terenu w zachodniej części obrębu Górczyna, w zasięgu którego wyznaczono strefę górnictwa (SG), adaptując faktyczny sposób wykorzystania tego terenu.

Należy podkreślić, że w profilach dodatkowych każdej z ww. stref planistycznych wskazano teren lasu, co daje możliwość zachowania takiego przeznaczenia terenów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.19. Znajdujące się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady spełniające kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. z 2016 r. poz. 138). Rejestr zakładów, których działalność może być przyczyną wystąpienia poważnej awarii, prowadzi Inspekcja Ochrony Środowiska (art. 29 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. *o Inspekcji Ochrony Środowiska*; Dz. U. z 2024 r. poz. 425).

Według danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (aktualnych na dzień 31.12.2023 r.) na obszarze gminy Szlichtyngowa nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Potencjalnie jednak zakłady takie mogą na obszarze gminy powstać – na terenach przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej w obowiązujących planach miejscowych. Przy czym ewentualna lokalizacja omawianego typu zakładów będzie możliwa na ww. terenach przy uwzględnieniu przepisu zawartego w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).

Powyższe uwarunkowania uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, w zasięgu terenów przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej w obowiązujących planach miejscowych, strefy gospodarcze. W przedmiotowym projekcie nie wyznaczono nowych terenów gospodarczych. Tym samym ograniczono potencjalną możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej do terenów, na których mogą one powstać obecnie (w oparciu o ustalenia planów miejscowych).

Należy dodać, że zakres ustaleń projektu planu ogólnego jest ściśle określony i dość „wąski”. W przedmiotowym akcie planowania przestrzennego nie można wprowadzać zakazów ani np. wyłączeń dla dopuszczenia któregoś z terenów w ramach profilu danej strefy planistycznej. Dlatego w przedmiotowym projekcie nie można wyartykułować czy na obszarze gminy Szlichtyngowa przewiduje się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, czy też nie.

4.20. Znajdujące się na obszarze gminy obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Gmina Szlichtyngowa nie ma dostępu do morza. W zasięgu gminy nie wyznaczono zatem pasa nadbrzeżnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z późn. zm.).

4.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Infrastruktura społeczna

Przez obiekty infrastruktury społecznej rozumie się w niniejszym uzasadnieniu obiekty: edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług publicznych, kultury i rozrywki, sportu oraz rekreacji.

Obecnie na obszarze gminy Szlichtyngowa nie funkcjonuje żaden żłobek. Opiekę dla najmłodszych mieszkańców gminy zapewniają placówki położone w gminach sąsiednich. Jednak planowana jest budowa placówki gminnej – na terenie działki przy Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Szlichtyngowie.

Dzieciom w wieku od 3 lat do 6 lat dedykowane jest obecnie przedszkole Samorządowe im. Pluszowego Misia w Szlichtyngowej. Przedszkole to wchodzi w skład Zespołu Placówek Edukacyjnych w Szlichtyngowej, którego elementem jest także Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Szlichtyngowej. Szkoły podstawowe funkcjonują także w Jędrzychowicach i Starych Drzewcach (Szkoła Podstawowa im. Danuty Siedzikówny „Inki”). Na obszarze gminy nie ma placówek oświatowych oferujących nauczanie ponadpodstawowe.

Działalność kulturalna skupia się w Bibliotece Publicznej Miasta i Gminy Szlichtyngowa (brak ośrodka kultury) oraz w świetlicach wiejskich (położonych w: Dryżynie, Starych Drzewcach, Zamysłowie, Goli, Nowych Drzewcach, Kowalewie, Małych Drzewcach i w Jędrzychowicach).

Na obszarze gminy funkcjonuje Zakład Opieki Zdrowotnej Lekarza Rodzinnego (przy ul. Dworcowej 6 w Szlichtyngowie). W tej głównej miejscowości gminy funkcjonuje także apteka (jedyna w gminie). Specjalistyczna opieka zdrowotna dla mieszkańców gminy oferowana jest we Wschowie (najbliższy szpital).

Za realizację zadań z zakresu pomocy społecznej na obszarze gminy odpowiedzialny jest Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Szlichtyngowej. Na obszarze gminy nie

funkcjonuje żaden Dom Pomocy Społecznej – mieszkańcy potrzebujący takiej formy wsparcia kierowani są ośrodków znajdujących się w gminach sąsiednich.

W zakresie usług publicznych mieszkańcy gminy mogą korzystać z Urzędu Miasta i Gminy oraz placówki pocztowej (obie z tych instytucji znajdują się w mieście). Na obszarze gminy funkcjonują także remizy Ochotniczej Straży Pożarnej.

Zapewnieniem bezpieczeństwa i porządku publicznego zajmują się policjanci z posterunku policji w Szlichtyngowej.

Niektóre z powyższych obiektów infrastruktury społecznej leżą na dość małych terenach, wśród terenów osadniczych (zabudowanych zabudową o różnych funkcjach - przeważnie mieszkaniową). Dla tych terenów w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ). Dla terenów, na których znajdują się pozostałe z ww. obiektów infrastruktury społecznej w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy usługowe (SU).

Infrastrukturę służącą rekreacji i wypoczynkowi na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa tworzą przede wszystkim boiska sportowe (m.in. w mieście – przy ul. Przemysłowej, Daszyńskiego, przy szkole podstawowej oraz we wsiach: Górczyna, Zamysłów, Gola, Stare Drzewce – przy szkole podstawowej i na działce ewidencyjnej nr 497, Wyszaków, Kowalewo, Jędrzychowice przy szkole podstawowej oraz na działce na działce ewidencyjnej nr 89/81). Boiska te poza funkcją sportową, służą również rekreacji (w ich zasięgu znajdują się sceny lub parkiety taneczne). Specyficznymi miejscami służącymi rekreacji są również place zabaw, często połączone z siłowaniami zewnętrznymi lub miejscami do gry w tenisa stołowego. W projekcie planu ogólnego dla terenów, na których znajdują się boiska i place zabaw - wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (SN), z wyjątkiem boisk sportowych przy szkołach podstawowych, w zasięgu których wyznaczono strefy usługowe (SU). Natomiast w zasięgu terenów, na których znajdują się place zabaw (i towarzyszące im obiekty), w przedmiotowym projekcie wyznaczono strefy zieleni rekreacji (SN) lub strefy otwarte (SO).

Z istniejącymi na obszarze gminy obiektami infrastruktury społecznej nie są związane szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu. Niemniej nie można w ich sąsiedztwie lokalizować przedsięwzięć generujących hałas, który mógłby spowodować przekroczenie dopuszczalnych norm na terenach usług publicznych podlegających ochronie wg przepisów odrębnych. Uwarunkowanie to uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy - w zakresie możliwym dla tego dokumentu, tj. nie wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na których znajdują się przedstawione powyżej obiekty infrastruktury społecznej

nowych stref, w których mogłyby powstać nowe obiekty potencjalnie negatywnie oddziaływujące na środowisko, w tym na klimat akustyczny.

Infrastruktura transportowa

Do głównych elementów układu komunikacyjnego gminy Szlichtyngowa należą: droga krajowa nr 12, droga wojewódzka nr 324 oraz linia kolejowa nr 14 (magistrala ta ma charakter tranzytowy i w pewnym zakresie służy do obsługi ruchu lokalnego). Układ drogowy w gminie uzupełnia 8 dróg powiatowych oraz drogi gminne.

Sieć dróg i linia kolejowa stanowią dość dobre powiązanie gminy z regionem. W gminie wprawdzie nie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy, ale usługi przewozu pasażerów do większych ośrodków w regionie (np. Głogowa czy Leszna) świadczą prywatni przewoźnicy. Na terenie gminy odbywają się także kursy przewozów specjalnych (do szkół i dużych zakładów produkcyjnych).

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* w projekcie planu ogólnego w strefie komunikacyjnej mogą znajdować się - w zakresie terenów dróg - wyłącznie tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych lub – w ramach profilu dodatkowego – tereny dróg zbiorczych. Spośród dróg prowadzących przez miasto i gminę Szlichtyngowa klasę zbiorczą lub wyższą posiada droga krajowa nr 12 i droga wojewódzka nr 324, a także droga powiatowa nr 1011 F. Dlatego w zasięgu terenów tych dróg w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy komunikacyjne – odpowiednio o symbolach „4SK”, „5SK”, „1SK” i „3SK”. Natomiast tereny pozostałych dróg nie zostały „wyróżnione” w projekcie planu ogólnego gminy - zawierają się one w różnych strefach planistycznych (poza strefami komunikacyjnymi). Zgodnie z ww. rozporządzeniem tereny komunikacji wskazano w profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych.

Jak wspomniano już powyżej przez obszar gminy Szlichtyngowa prowadzi odcinek linii kolejowej nr 14. Dla terenów zajmowanych przez tą linię kolejową w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę komunikacyjną o symbolu „2SK”.

Wyjaśnia się, że w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowej występują ograniczenia w dowolnym zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa – w możliwym zakresie dla tego typu aktu

planowania przestrzennego. Bowiem wyznaczone w sąsiedztwie ww. terenów strefy planistyczne w profilach funkcjonalnych zawierają tereny o różnym przeznaczeniu, w tym niezwiązanym z zabudową czy niestanowiącym ograniczenia dla ruchu samochodowego i kolejowego (np. zieleń). Zagospodarowanie to będzie mogło zostać wprowadzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowej, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Infrastruktura techniczna

Miasto i gminy Szlichtyngowa we własnym zakresie realizuje zadania związane z gospodarką wodno-ściekową.

Gmina Szlichtyngowa jest bardzo dobrze wyposażona w infrastrukturę wodociągową (według danych GUS w 2023 r. 97,5% mieszkańców gminy korzystało z sieci wodociągowej). Wysoki jest też stopień wyposażenia obszaru gminy w sieć kanalizacyjną (według danych GUS w 2023 r. aż 94% mieszkańców gminy posiadało dostęp do sieci kanalizacyjnej). Stosunkowo niewielka część mieszkańców, nieposiadających dostępu do kanalizacji, korzysta z przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych.

Ścieki ze skanalizowanej części gminy odprowadzane są do oczyszczalni ścieków położonej w obrębie Górczyna. Dla terenu tej oczyszczalni w projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono strefę infrastrukturalną.

Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie odbywała się w miarę potrzeb, a także możliwości finansowych i technicznych. Realizacja tych planów będzie możliwa w oparciu o ustalenia projektu planu ogólnego, gdyż w każdej z wyznaczonych w tym projekcie stref planistycznych, w profilu podstawowym, zawarto tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Przez obszar gminy Szlichtyngowa przebiegają sieć elektroenergetyczna 220 kV i 110 kV o charakterze ponadlokalnym. W projekcie planu ogólnego sieci te prowadzą przez strefy: otwarte, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także strefy gospodarczą, infrastrukturalną i komunikacyjną. Według dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego nie przewiduje się realizacji nowych tego typu sieci na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa w najbliższej perspektywie czasowej.

Poza ww. liniami 220 kV i 110 kV na obszarze miasta i gminy funkcjonuje sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia, a także stacje transformatorowe. W projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa w zasięgu terenów, na których

znajdują się sieci, obiekty i urządzenia elektroenergetyczne nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż tereny te są stosunkowo małe. Do tego leżą wśród terenów osadniczych. Tereny te „wciągnięto” zatem do innych stref wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego (głównie do stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługowych oraz gospodarczych). W profilach funkcjonalnych wszystkich z wyznaczonych stref planistycznych dopuszczono bowiem m.in. tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Z funkcjonowaniem linii elektroenergetycznych związane są ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w ich sąsiedztwie – w zasięgu tzw. pasa technologicznego. Ograniczenia te będą mogły zostać uwzględnione i jednoznacznie określone w innych gminnych aktach planowania przestrzennego – ustalenia planu ogólnego gminy nie odnoszą się do tego typu zagadnień.

Przez obszar gminy - jej centralną część, niemal równoleżnikowo - prowadzi magistralny gazociąg wysokiego ciśnienia, ale nie obsługuje on podmiotów na obszarze gminy. Dla gazociągu tego ustanowiono strefę kontrolowaną, w zasięgu której występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów (określone w przepisach odrębnych). W zasięgu terenów, przez które prowadzi ww. gazociąg i jego strefa kontrolowana w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczono strefy: otwarte (SO) i strefę komunikacyjną (SK).

Dotychczasowe rozeznanie rynku oraz opinia mieszkańców na temat zgazyfikowania gminy nie była wystarczająca do podjęcia prób przyłączenia gminy Szlichtyngowa do gazociągu. Jednakże Władze Gminy planują podjąć działania w celu budowy i rozwoju sieci gazowej na terenie gminy. Nie ma jednak konkretnych planów w tym zakresie. Niemniej realizacja inwestycji infrastrukturalnych, w tym gazowych, będzie możliwa w oparciu o ustalenia planu ogólnego, gdyż w każdej ze stref planistycznych, w ich profilach funkcjonalnych, zawarto tereny infrastruktury technicznej, o czym wspomniano już powyżej.

Na obszarze gminy Szlichtyngowa nie ma składowiska odpadów, ani Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Mieszkańcy gminy mogą jednak korzystać z PSZOK-ów, zlokalizowanych w miejscowościach: Wschowa, Sława, Kargowa, Bojadła, Kolsk, Nowa Sól, Okopiec, Bytom Odrzański, Kożuchów oraz Nowe Miasteczko.

4.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie *Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego* uchwalił przedmiotowy audyt krajobrazowy. W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w tym audycie krajobrazowym.

W „Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego” wśród rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz wartości krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w zasięgu obszaru gminy Szlichtyngowa wskazano:

- 1) te dotyczące krajobrazów priorytetowych;
- 2) te odnoszące się do obszaru chronionego krajobrazu i obszaru, który powinien zostać objęty formą ochrony przyrody.

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych w „Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego” zawarto tezę, iż *„określenie przebiegu granic danego krajobrazu priorytetowego w skali lokalnej, każdorazowo zostanie określony w planie ogólnym gminy i w planie miejscowym, natomiast jego poprawność będzie przedmiotem oceny przy uzgadnianiu projektu ww. dokumentów z zarządkiem województwa”*. Wyjaśnia się, że uwzględnienie wprost tej wytycznej, poprzez szczegółową delimitację zasięgu krajobrazów priorytetowych, nie jest możliwe w projekcie planu ogólnego gminy. Zakres ustaleń tego aktu planowania przestrzennego jest bowiem ściśle określonym i ma charakter zamknięty – wśród ustaleń planu ogólnego gminy ustawodawca nie wskazał lokalizacji krajobrazów priorytetowych.

W związku z tym w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa krajobrazy priorytetowe uwzględniono, ustalając gminne standardy urbanistyczne.

Wśród wytycznych i rekomendacji dotyczących form ochrony przyrody w „Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego”, w zasięgu gminy Szlichtyngowa zarekomendowano powiększenie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy” tak, aby obejmował on także wschodnią część gminy (tereny wzdłuż drogi prowadzącej niemal południkowo i łączącej wschodnie skraje wsi Dryżyna i Kowalewo). Rekomendację tą uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa wyznaczając w zasięgu proponowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy” strefy adaptujące obecne (faktyczne i ustalone w obowiązujących planach miejscowych)

sposoby zagospodarowania terenów – są to głównie strefy otwarte (SO), a także strefy cmentarzy (SC - na południowy wschód od wsi Dryżyna) i fragment strefy na południowy wschód od wsi Kowalewo), a także fragmenty stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ; z istniejącą zabudową na wschodnich krańcach wsi Kowalewo i Dryżyna) oraz część strefy komunikacyjnej (obejmującej odcinek drogi wojewódzkiej nr 324).

4.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

Na potrzeby projektu planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, w grudniu 2024 r., sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. W dokumencie tym, obejmującym obszar całej gminy Szlichtyngowa, dokonano m.in.: rozpoznania i charakterystyki środowiska, diagnozy i stanu funkcjonowania środowiska oraz wstępnej prognozy dalszych zmian zachodzących w środowisku przedmiotowego obszaru. Na podstawie przeprowadzonych analiz, sformułowano wnioski ogólne i wytyczne do projektu planu ogólnego. Podkreślono przy tym, że określając w projekcie planu ogólnego formy zagospodarowania terenów, należy wziąć pod uwagę lokalne uwarunkowania, przy czym wykazano, że część z uwarunkowań (jak: rzeźba terenu, warunki geologiczne, klimat lokalny) nie powinna stwarzać istotnych utrudnień dla nowego zagospodarowania osadniczego, a inne mogą wiązać się z pewnymi ograniczeniami. W odniesieniu do tej drugiej grupy uwarunkowań w przedmiotowym opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, że:

- w zasięgu gminy *„prowadzona jest działalność górnicza, z którą związane są oddziaływania górnicze. Należy je uwzględnić planując nowe zagospodarowanie potencjalnie wrażliwe na wpływy górnicze”* – oddziaływania górnicze mogące mieć wpływ na zagospodarowanie terenów związane są, na przedmiotowym obszarze, z górnictwem odkrywkowym - uwarunkowanie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa, gdyż w bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie złóż podlegających lub mogących podlegać eksploatacji odkrywkowej wyznaczono strefy otwarte, ograniczono tym samym potencjalne konflikty przestrzenne;
- *„warunki hydrogeologiczne mogą lokalnie stwarzać utrudnienia dla wprowadzania zainwestowania osadniczego - zwłaszcza w południowo-wschodniej i wschodniej części gminy, położonej w dolinie Odry i Kopalnicy/Rowu Polskiego”* - uwarunkowanie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa poprzez ograniczenie (w południowo-wschodniej i wschodniej części gminy) zasięgu stref

planistycznych, w których możliwa jest lokalizacja zabudowy do terenów, które są już zabudowane lub mogą być na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego;

- *„wody podziemne na przeważającej części obszaru opracowania nie posiadają izolacji lub są słabo izolowane od wpływów z powierzchni ziemi, zatem są one podatne na zanieczyszczenia z powierzchni terenu. Dlatego powinno się zwrócić uwagę na odpowiednie gospodarowanie (w tym rolnicze) na obszarze opracowania”* – wytyczna ta nie jest możliwa do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- *„winno się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zagrożonych powodzią. Na terenach podmokłych nie powinno się wprowadzać zainwestowania wrażliwego na skutki zalania wodami. Warto zachować te tereny i tworzyć możliwość ich powiększenia, w celu retencjonowania wody”* – w przedmiotowym projekcie planu ogólnego uwzględniono zagrożenie powodziowe, o czym mowa szerzej w podrozdziale 4.4;
- *„planując nową zabudowę w sąsiedztwie cieków, warto wziąć pod uwagę potrzebę zachowania odpowiedniej odległości, tj. pozwalającej na dostęp do tych cieków (np. służbom odpowiedzialnym za ich konserwację)”* – wytyczna ta nie jest możliwa do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji; niemniej w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie cieków wodnych;
- *„krajobraz obszaru gminy jest silnie nacechowany kulturowo. W szczególności związane to jest z wylesieniem obszaru. Wskazane jest w miarę możliwości kształtowanie zadrzewień w strefach przykorytowych cieków oraz zadrzewień przydrożnych i śródpolnych”* – wytyczna ta nie jest możliwa do uwzględnienia w planie ogólnym, gdyż w jego zakresie nie ma możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji; niemniej warto podkreślić, że w każdej ze stref otwartych (obejmujących cieki wodne i użytki rolne) i stref komunikacyjnych (SK), jakie wyznaczono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego, wskazano tereny zieleni urządzonej, na których będzie można – jeśli zajdzie taka potrzeba – zrealizować ww. zalecenie;
- *„bogactwo form ochrony przyrody na obszarze opracowania stwarza określone wymagania dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego w gminie, w tym właściwej lokalizacji różnych inwestycji. Zachowanie i ochrona tych walorów*

przyrodniczych i bioróżnorodności gminy należy do najistotniejszych problemów ochrony środowiska w gminie. Dlatego przy określaniu kierunków zagospodarowania terenów, położonych w zasięgu form ochrony należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz powiązanych z nią przepisów wykonawczych. Wprowadzając nowe zainwestowanie powinno się także zwrócić uwagę na ekspozycję istniejących obiektów i obszarów cennych przyrodniczo oraz walorów krajobrazowych” – w przedmiotowym projekcie planu ogólnego uwzględniono formy ochrony przyrody ustanowione na obszarze gminy Szlichtyngowa, a także potrzebę ich zachowania i ochrony, o czym mowa szerzej w podrozdziale 4.3;

- *„powiązania z zewnętrznymi układami przyrodniczymi są na obszarze gminy dobre. Warto zadbać o utrzymanie tego stanu” – wytyczną tą uwzględniono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego poprzez ograniczenie możliwości rozlewania się zabudowy poza istniejące układy osadnicze i ich bezpośrednie sąsiedztwo, a także wyznaczenie w zasięgu większych użytków leśnych i w dolinach większych rzek, stref otwartych (SO) – ograniczono tym samym możliwość zabudowania terenów pełniących ważną rolę w powiązaniu układu przyrodniczego gminy Szlichtyngowa z układami zewnętrznymi;*
- *„na obszarze opracowania zidentyfikowano obiekty i obszary zabytkowe, w tym ujęte w rejestrze zabytków. Stwarza to określone ograniczenia w działaniach dotyczących tych obiektów i ich otoczenia” – w przedmiotowym projekcie planu ogólnego uwzględniono zabytki zidentyfikowane na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa, o czym mowa szerzej w podrozdziale 4.11;*
- *„należy dążyć do dalszego kształtowania zwartych układów osadniczych, co wpływa na standardy zamieszkania i ogranicza negatywny wpływ osadnictwa na środowisko” wytyczną tą uwzględniono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego poprzez ograniczenie możliwości rozlewania się zabudowy poza istniejące układy osadnicze i ich bezpośrednie sąsiedztwo;*
- *„planując nowe zagospodarowanie należy wziąć pod uwagę istniejące na obszarze gminy źródła zagrożeń dla środowiska, tak, by co najmniej nie pogłębiać obecnych konfliktów przestrzennych” - wytyczną tą uwzględniono w przedmiotowym projekcie planu ogólnego m.in. poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią, przy drogach przenoszących większe potoki ruchu*

czy przy linii kolejowej; ponadto zastosowano strefowanie stref dla zabudowy potencjalnie konfliktowej względem siebie (np. gospodarczej i mieszkaniowej);

W omawianym opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do projektu planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa dokonano także waloryzacji obszaru opracowania dla rozwoju osadnictwa. Ze względu na różne skale ograniczeń i obostrzeń we wprowadzaniu nowego zainwestowania osadniczego, wyróżniono trzy strefy, tj. o największych, średnich i najmniejszych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa. Wyniki tej waloryzacji uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa strefy planistyczne. Bowiem zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym:

- 1) nie wyznaczono stref, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach o największych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa, tj.: w zasięgu udokumentowanych złóż surowców mineralnych mogących podlegać odkrywkowej eksploatacji, na terenach objętych formami ochrony przyrody, w zasięgu większych kompleksów leśnych, ani na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (ustanowionych na mocy ustawy *Prawo wodne*). Wyznaczone w zasięgu tych „bytów” strefy planistyczne, w których wskazano tereny dla zabudowy (o różnych funkcjach), uwzględniają przede wszystkim faktyczne sposoby zagospodarowania terenów oraz/lub ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ograniczono wyznaczenie stref, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach o średnich ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa, tj.: zagrożonych podtopieniami od wód gruntowych, położone na większych kompleksach gleb II-III klasy bonitacyjnej oraz gruntach zmeliorowanych;
- 3) strefy, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy wyznaczono przede wszystkim w zasięgu terenów o najmniejszych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa (tj. niezaliczonych do kategorii wymienionych w pkt 1 lub 2).

4.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W celu sformułowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Szlichtyngowa należało przeprowadzić szereg czynności inwentaryzacyjnych, analitycznych i obliczeniowych, przyjmując z jednej strony wytyczne zawarte w obowiązujących przepisach (ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac*

planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy), a z drugiej pewne założenia wynikające z aktualnie panujących uwarunkowań społeczno-gospodarczych. Założenia te są wynikiem szczegółowych analiz przeprowadzonych dla obszaru miasta i gminy, dotyczących obecnego stanu i standardów zagospodarowania przestrzeni oraz obserwowanych w ostatnich latach zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego i urbanistyki. Przyjęte założenia w znacznej mierze odzwierciedlają obecnie obserwowane trendy i tendencje zmian w zakresie przekształceń urbanistycznych w mieście i gminie Szlichtyngowa. W ramach części analitycznej i obliczeniowej przeprowadzono określone czynności - omówiono je poniżej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem zawartym w §3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, tj.:

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

przyjmując przy tym, że:

- **prognozowana liczba mieszkańców** (M_{20}) gminy Szlichtyngowa w perspektywie 20-letniej, tj. w 2044 r. (najnowsze dostępne dane GUS dotyczące liczby mieszkańców gminy dotyczą 2024 r., a zgodnie z obowiązującymi przepisami prognozę ludności przedstawia się w perspektywie 20 lat) wyniesie **3 887**; wielkość ta uwzględnia, zgodnie z wytyczną zawartą w §3 ust. 2 ww. rozporządzenia, powiększenie o 5% prognozowanej liczby mieszkańców wg prognozy GUS (Prognoza dla gmin na lata 2023-2060) tj. o 185 mieszkańców.
- **łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie** (PUM_0) w 2024 r. (tj. zgodnie z najnowszymi danymi GUS udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych) **wynosiła 141 034 m²**;
- **prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca** (P_{20}) w 2044 r. wyniesie **40 m²**; wielkość ta uwzględnia zapis zawarty w §3 ust. 8 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym w przypadku, gdy prognozowana – w sposób określony w 3 ust. 3 ww. rozporządzenia – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Według wyliczeń ze wzorów zawartych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła $36,7 \text{ m}^2$ lub $37,0 \text{ m}^2$ – w zależności od wykorzystanego wzoru, tj.:

Wzór 1: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, gdzie:

- P_0 wg najnowszych danych GUS (z 2024 r.) wyniosło $29,5 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$,
- P_{-10} w 2014 r. (tj. na 10 lat sprzed 2024 r., z którego pochodzą najnowsze dane GUS) wyniosło $25,9 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$.

$$\text{Zatem } P_{20} = 3 * 29,5 - 2 * 25,9 = 88,5 - 51,8 = 36,7$$

Wzór 2: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$, gdzie:

- P_0 wg najnowszych danych GUS (z 2024 r.) wyniosło $29,5 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$,
- P_{-20} w 2004 r. (tj. na 20 lat sprzed 2024 r., z którego pochodzą najnowsze dane GUS) wyniosło $22,0 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$.

$$\text{Zatem } P_{20} = 2 * 29,5 - 22,0 = 59,0 - 22,0 = 37,0$$

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szlichtyngowa w perspektywie do 2044 r. wyniosłoby 361 mieszkańców, gdyż: $ZAP = 3\ 887 - (141034/40) = 3\ 887 - 3\ 526 = 361$

Niemniej, zgodnie z §3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia *w sprawie projektu planu ogólnego gminy*: „*W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 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*”.

Jak wykazano powyżej, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szlichtyngowa (liczącej w 2024 r. 4 786 mieszkańców), wyliczone wg wzoru, wyniosło 361 mieszkańców. Zatem, po uwzględnieniu przywołanego wyżej zapisu §3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia, **przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szlichtyngowa do 2044 r. wyniesie 500 mieszkańców.**

Według art. 13d ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodziną/wielorodzinną a także z zabudową zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i w gminie. **Zatem w przypadku miasta i gminy Szlichtyngowa zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej**

mieści się w przedziale od 350 mieszkańców (tj. 70% wartości zapotrzebowania) do 650 mieszkańców (130% zapotrzebowania).

Po wyliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano **chłonności terenów niezainwestowanych i możliwych do zabudowy** (chłonnych). Szacunków tych dokonano dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących (wg stanu na dzień 28.07.2025 r.) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także na terenach z lukami w zabudowie. Plany te obejmują niemal wszystkie tereny osadnicze w zasięgu obszaru miasta i gminy – wyjątek dotyczy przede wszystkim enklawy zabudowy w południowo-wschodniej części miasta Szlichtyngowa (w rejonie ul. Dworcowej, Victorii, Zachodu i Szeryfa).

Z danych pozyskanych na potrzeby niniejszego bilansu wynika, że niezainwestowane tereny, na których może powstać nowa zabudowa, określone lukami w zabudowie, zidentyfikowane na podstawie ustaleń planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa (na dzień 28.07.2024 r.) wynoszą łącznie 115 ha (5,50 ha w mieście oraz 109,50 ha w wiejskiej części gminy; tereny brutto). Należy przy tym podkreślić, że charakterystyczną „cechą” planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa jest wielokierunkowe przeznaczenie terenów z zabudową mieszkaniową, tj. tereny przeznaczone są nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej, ale najczęściej także usługowej czy nawet produkcyjnej. Ponieważ na terenach przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej już w dużej mierze powstała zabudowa produkcyjna i to ona dominuje na omawianych terenach, do tego od lat nie ma zainteresowania do realizacji na nich zabudowy o funkcji mieszkaniowej, na potrzeby bilansu terenów założono, iż tereny te nie są chłonne dla zabudowy mieszkaniowej – jest bowiem bardzo mało prawdopodobne, że wśród istniejącej zabudowy produkcyjnej, powstanie tu zabudowa mieszkaniowa. Przedmiotowe tereny zajmują łącznie 6,65 ha (0,04 ha w mieście i 6,61 ha w wiejskiej części gminy).

Biorąc pod uwagę powyższe **uwarunkowania wyliczono, iż niezainwestowane tereny, na których może powstać nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych (luki w zabudowie) wynoszą łącznie 108,35 ha** (5,46 ha w mieście oraz 102,89 ha w wiejskiej części gminy; są to tereny brutto, więc zakłada się, że nie zostaną w całości zabudowane, w tym zabudową o funkcji mieszkaniowej, o czym mowa szerzej poniżej).

Poza terenami niezabudowanymi, a przeznaczonymi dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, na obszarze gminy

zidentyfikowano również łącznie 1,38 ha terenów chłonnych (brutto) dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – w ramach luk w istniejącej zabudowie (0,82 ha w mieście oraz 0,56 ha w wiejskiej części). Ww. tereny to te, które leżą w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oszacowano w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ).

Do szacowania chłonności terenów niezabudowanych przyjęto dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania projektu planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa.

Chłonność terenów niezabudowanych na przedmiotowym obszarze w ww. strefach planistycznych obliczono korzystając ze wzoru:

$$CH_u = CH * \acute{S}D / (MNU * MNd + MWu * MWd + ZZu * ZZd)$$

gdzie:

CH - chłonność w mpzp i OUZ razem [m²]

ŚD - średnia pow. użytkowa mieszkań budowanych w 20-letniej perspektywie [m²]

MNU - udział mieszkań w zabudowie jednorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

MNd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. mieszkaniowej jednorodzinnej [m²]

MWu - udział mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

MWd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 mieszkanie w zab. wielorodzinnej [m²]

ZZu - udział mieszkań w zabudowie zagrodowej w ogóle zab. mieszkaniowej

ZZd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. zagrodowej [m²]

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych uwzględniono także poniższe założenia:

- na niezabudowanych terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, bądź zabudowa zagrodowa;
- prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną wyniosą 60% do 40%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/wielorodzinna zajmie 60% powierzchni tych terenów, a 40% terenów

zajmie inne zagospodarowanie (np. usługi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, komunikacja itp., tj. tereny inne niż mieszkaniowe, wskazane w profilach funkcjonalnych omawianych stref planistycznych);

- prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyniosą 20% do 80%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych zabudowa o funkcji mieszkaniowej zajmie 20% powierzchni terenów, a 80% terenów zajmie inne zagospodarowanie związane z funkcją zagrodową;
- na 84% terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana jako zabudowa jednorodzinna, na 8% terenów jako zabudowa zagrodowa i na 8% terenów jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, a dotychczas niezabudowanych (w lukach w istniejącej zabudowie) zabudowa mieszkaniowa zostanie zrealizowana w 70%, tj. na 30% terenów niezabudowanych, a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowa ta nigdy nie powstanie (wg trendów obserwowanych w Polsce i wyartykułowanych w materiałach Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii; ze względu np. na: niekorzystny kształt działki budowlanej lub jej niewielką powierzchnię, położenie działki przy linii kolejowej czy drodze przenoszące duże potoki ruchu, położenie przy obiektach usługowych/produkcyjnych emitujących negatywne oddziaływania itp.);
- na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście Szlichtyngowa będzie przypadało 1200 m² powierzchni terenu osadniczego brutto, na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście będzie przypadało 200 m² powierzchni terenu osadniczego brutto - wg tendencji obserwowanych obecnie w mieście;
- na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w wiejskiej części gminy Szlichtyngowa będzie przypadało 2400 m² powierzchni terenu osadniczego brutto, na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w wiejskiej części gminy będzie przypadało 250 m² powierzchni terenu osadniczego brutto – wg tendencji obserwowanych obecnie w wiejskiej części gminy;
- na 1 budynek w zabudowie zagrodowej będzie przypadało 3000 m² powierzchni terenu osadniczego brutto – wg obowiązujących przepisów;

- średnia powierzchnia użytkowa nowo budowanych mieszkań w 20-letniej perspektywie wyniesie 100 m² (przy przyjętym wskaźniku 40,0 m² powierzchni użytkowej/1 mieszkańca i średniej liczbie 2,5 osoby/mieszkanie).

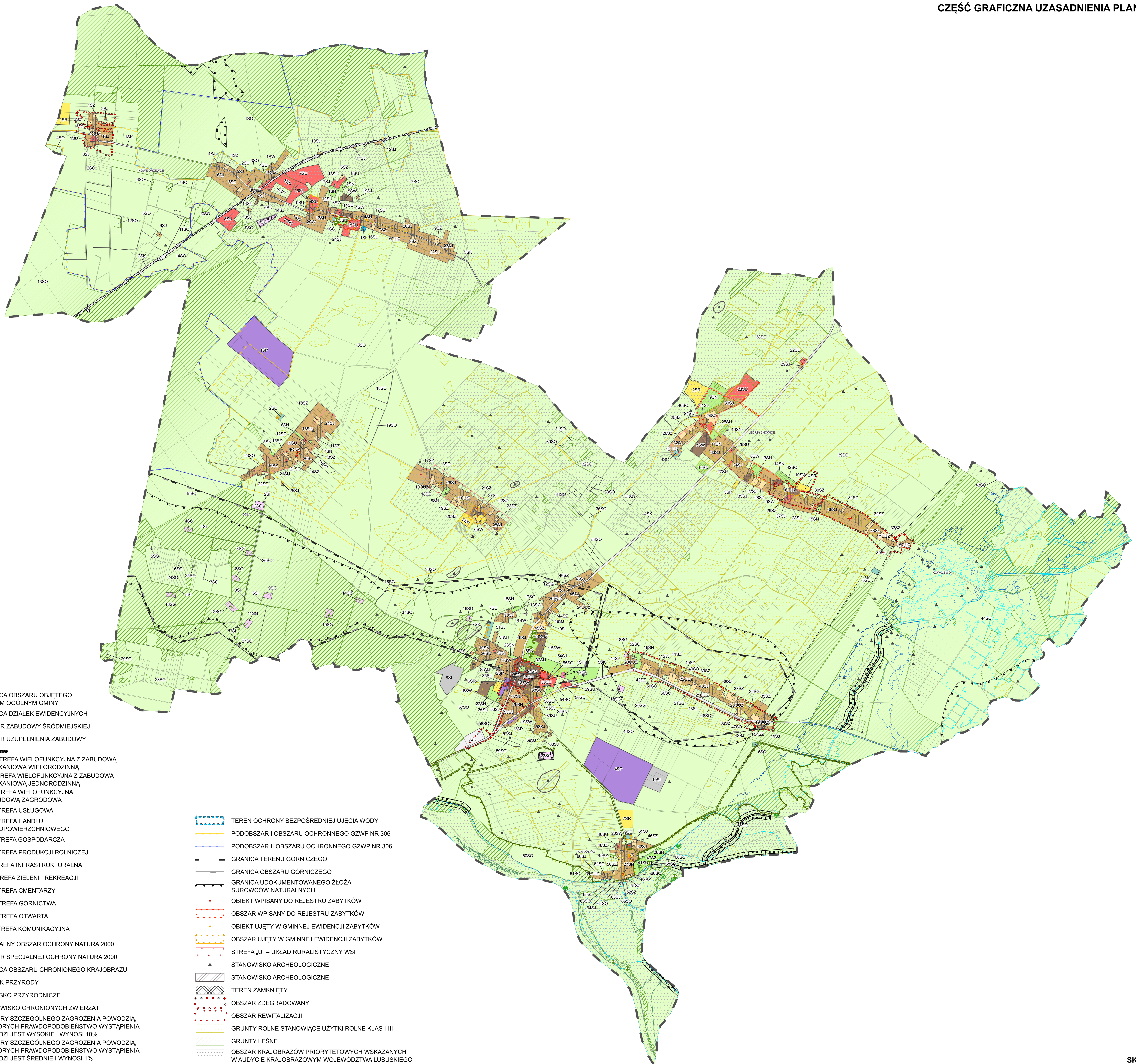
Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **chłonności terenów niezainwestowanych i możliwych do zabudowy na terenach niezabudowanych wynosi łącznie 509 mieszkańców**. Bowiem powierzchnia terenów chłonnych (niezabudowanych), w tym luk w zabudowie (pomniejszona o 40% na tereny komunikacyjne, zieleń itp. – wg powyższych założeń) wynosi:

- w mieście: 3,75 ha;
- w wiejskiej części gminy Szlichtyngowa: 59,43 ha.

Zatem na omawianych terenach niezabudowanych jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla 102% przyszłych mieszkańców miasta i gminy Szlichtyngowa (100% zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie wynosi w perspektywie do 2044 r. - 500 mieszkańców).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* możliwe jest wyznaczenie w projekcie planu ogólnego terenów dla zabudowy mieszkaniowej poza terenami niezabudowanymi (przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych i z lukami w zabudowie) pod warunkiem, że nie przekroczy to 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13d ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Jak wspomniano już powyżej w przypadku miasta i gminy Szlichtyngowa 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 650 mieszkańców. Część tego zapotrzebowania, jak wykazano już wcześniej, może zostać zrealizowana na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej lub na terenach z lukami w zabudowie. Niemniej znaczna część z tych terenów od lat nie jest zabudowywana. Poza tym na terenach tych nie ma możliwości realizacji planów inwestycyjnych Gminy, w tym m.in. lokalizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z tym, dla zapewnienia możliwości realizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na obszarze miasta i gminy Szlichtyngowa, zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW) oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) poza terenami niezabudowanymi (przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych, z lukami w zabudowie), a także poza terenami z istniejącą zabudową o funkcji

mieszkaniowej. Uwzględniono przy tym fakt, iż we wnioskach złożonych do projektu planu ogólnego wyrażono zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów głównie dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w znacznie mniejszym zakresie dla zabudowy zagrodowej, zaś Władze Miasta i Gminy Szlichtyngowa widzą potrzebę również w wyznaczeniu nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie przekroczono przy tym 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Te nowe strefy SJ, SW i SZ wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Szlichtyngowa (wg stanu na dzień 6.05.2026 r., tj. po etapie konsultacji społecznych projektu planu ogólnego) mają chłonność 69 mieszkańców. Ogółem wyznaczone strefy planistyczne dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej (SW, SJ i SZ) w przedmiotowym projekcie planu ogólnego (wg stanu na dzień 29.05.2026 r.) mają chłonność 578 mieszkańców (tj. 116% wartości zapotrzebowania w 2044 r.), co wykazano w rozdziale nr 1 niniejszego uzasadnienia.



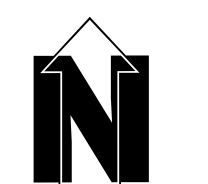
LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OGÓLNYM GMINY
- GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- OBSZAR UZUPELNIENIA ZABUDOWY

- Strefy Planistyczne**
- SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
 - SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
 - SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
 - SU - STREFA USŁUGOWA
 - SH - STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
 - SP - STREFA GOSPODARCZA
 - SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA
 - SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI
 - SC - STREFA CEMENTARZY
 - SG - STREFA GÓRNICWA
 - SO - STREFA OTWARTA
 - SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURA 2000
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY NATURA 2000
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIK PRZYRODY
- SIEDLISSKO PRZYRODNICZE
- STANOWISKO CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- PODOBSZAR I OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 306
- PODOBSZAR II OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 306
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ŹŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA „U” – UKŁAD RURALISTYCZNY WSI
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- TEREN ZAMKNIĘTY
- OBSZAR ZDEGRADOWANY
- OBSZAR REWITALIZACJI
- GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III
- GRUNTY LEŚNE
- OBSZAR KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH WSKAZANYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO
- WSKAZANY W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO OBSZAR, KTÓRY POWINIEN ZOSTAĆ OBJĘTY FORMĄ OCHRONY PRZYRODY



SKALA 1:20000

