PLAN OGÓLNY
GMINY NIEGOSŁAWICE

UZASADNIENIE

PROJEKT

Niegosławice, kwiecień 2026 r.

Spis treści

1. Wstęp 4

1.1. Podstawy prawne 4

1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego 4

1.3. Źródła informacji 5

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy....7

2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego 8
2.2. Formy ochrony przyrody....9
2.2.1. Rezerwat przyrody 10
2.2.2. Obszary Natura 2000 10
2.2.3. Obszar Chronionego Krajobrazu 11
2.2.4. Pomniki przyrody....11
2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 12
2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych 13
2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .14
2.6. Strefy ochronne ujęć wody....14
2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 15
2.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 15
2.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej....15
2.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne....16
2.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji....17
2.12. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 17
2.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 18
2.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu....20
2.15. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu....20
2.16. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 21
2.17. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym....24
2.18. Zapotrzebowanie na nową zabudowę 25

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych ...31

3.1. Strefy planistyczne 31
3.1.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną - SW....31
3.1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ 32
3.1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ....32
3.1.4. Strefa usługowa - SU....32
3.1.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego - SH 33
3.1.6. Strefa gospodarcza - SP 33
3.1.7. Strefa produkcji rolniczej - SR....33
3.1.8. Strefa infrastrukturalna - SI....33
3.1.9. Strefa zieleni i rekreacji - SN 33
3.1.10. Strefa cmentarzy - SC 34
3.1.11. Strefa górnictwa - SG 34
3.1.12. Strefa otwarta - SO....34

3.1.13. Strefa komunikacyjna - SK 36
3.2. Gminne standardy urbanistyczne gminy Niegosławice 36

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym 38

4.1. Obszary uzupełnienia zabudowy - OUZ 38
4.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej 39

1. Wstęp

Sporządzenie planu ogólnego gminy Niegosławice wynika z podjęcia uchwały nr IV.28.2024 przez Radę Gminy Niegosławice w dniu 5 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Niegosławice.

Plan ogólny gminy (dalej jako POG) stanowi nowe narzędzie planowania przestrzennego, wprowadzone na mocy 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) i ma za zadanie pomóc w lepszym i bardziej przejrzystym zarządzaniu przestrzenią na terenie całej gminy. Dokument ten zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, i w przeciwieństwie do niego, plan ogólny gminy posiada charakter wiążący zarówno dla uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym obejmują m.in. podział obszaru gminy na strefy planistyczne, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych.

Celem wprowadzenia planu ogólnego jest uporządkowanie procesów inwestycyjnych oraz zapewnienie spójności działań podejmowanych na poziomie lokalnym z politykami rozwoju przestrzennego. Plan ten ma również przyczynić się do ograniczenia niekontrolowanej urbanizacji, której proces postępował w oparciu o dotychczas obowiązujące przepisy prawne.

W praktyce jego przyjęcie stanowi warunek konieczny do dalszego uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co czyni go podstawowym dokumentem wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego każdej gminy w Polsce.

1.1. Podstawy prawne

Plan ogólny gminy sporządzany jest na zasadach i zgodnie z trybem określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przepisach rozporządzeń 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Niegosławice traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice przyjęte Uchwałą Nr L.327.2023 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice.

1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego gminy Niegosławice określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy,
2) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
3) znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otulin;
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
c) obszary gruntów zmeliorowanych,
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
e) strefy ochronne ujęć wody,
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
j) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
k) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
l) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
m) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
n) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Na terenie gminy Niegosławice nie występują wszystkie uwarunkowania o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które należy uwzględnić w procesie wyznaczenia stref planistycznych. W związku z tym w planie ogólnym nie odniesiono się do:

a) obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
b) obszarów uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
c) obszarów pomników zagłady i ich strefy ochronne,
d) obszarów ograniczonego użytkowania,
e) obszarów ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
f) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
g) obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

1.3. Źródła informacji

Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Niegosławice opracowano z wykorzystaniem dostępnych materiałów mapowych, rządowych, archiwalnych oraz niepublikowanych. Posłużono się także literaturą specjalistyczną. W niniejszym uzasadnieniu wykorzystano następujące materiały:

- Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego;
- Baza Danych Obiektów Topograficznych 10k;
- Dane Głównego Urzędu Statystycznego;
- Dane Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze;
- Ewidencja Gruntów i Budynków dla obszaru gminy Niegosławice;
- Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:50 000;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000;
- Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego;
- Polityka energetyczna Polski do 2040 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025;
- Strategia Rozwoju Gminy Niegosławice na lata 2024 – 2030;
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS;
- System Osłony Przeciwosuwiskowej.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia Rozwoju Gminy Niegosławice na lata 2024 – 2030 przyjęta została uchwałą nr XXI.98.2025 Rady Gminy Niegosławice z dnia 12 grudnia 2025 r. W sformułowanej w strategii wizji, gminę Niegosławice przedstawiono jako miejsce przyjazne dla mieszkańców, inwestorów i turystów, oferującym wysoką jakość życia dzięki zrównoważonemu rozwojowi gospodarczemu, ochronie środowiska oraz wspieraniu inicjatyw społecznych. Zrównoważona infrastruktura, rozwój odnawialnych źródeł energii oraz bogactwo przyrodnicze zostały określone jako podstawa dalszego wzrostu gminy Niegosławice.

Misją gminy Niegosławice jest rozwój lokalnej i regionalnej gospodarki oraz tworzenie warunków do życia w harmonii z naturą. Poprzez wsparcie przedsiębiorczości, budowę infrastruktury przyjaznej środowisku oraz dbałość o rozwój społeczno-kulturalny, gmina dąży do zaspokojenia potrzeb mieszkańców i przeciwdziałania wykluczeniu komunikacyjnemu i energetycznemu. Priorytetem jest wzmacnianie więzi społecznych, ochrona przyrody i zapewnienie dostępu do nowoczesnych usług oraz atrakcyjnych miejsc pracy, co umożliwi dynamiczny rozwój oraz zwiększy atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania i inwestycji.

Ważnym elementem, wielokrotnie podejmowanym w strategii rozwoju gminy Niegosławice jest transformacja energetyczna, która ma się przejawiać zwiększeniem udziału odnawialnych źródeł energii, ograniczanie rozlewającej się zabudowy jednorodzinnej – szczególnie na obszarach nieuzbrojonych w sieć gazową i kanalizacyjną, poprawa jakości dróg oraz ochrona środowiska.

Wobec powyższych kwestii, w strategii zaproponowano trzy cele strategiczne dla rozwoju gminy na lata 2024 – 2030:

1. Zrównoważona i konkurencyjna lokalna gospodarka: Wspieranie lokalnej przedsiębiorczości i inwestycji pozwoli na wzmocnienie ekonomiczne i energetyczne gminy oraz zwiększy jej atrakcyjność inwestycyjną.
2. Rozwój społeczny i kulturalny: Tworzenie sprzyjających warunków do życia poprzez inwestycje w infrastrukturę edukacyjną, rekreacyjną i kulturalną. Rozbudowa lokalnych inicjatyw społecznych mają na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, wzmocnienie więzi społecznych oraz zwiększenie zaangażowania obywatelskiego.
3. Ochrona kapitału przyrodniczego i rozwój infrastruktury technicznej: Dążenie do ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu poprzez rozwój zrównoważonej infrastruktury. Obejmuje to także poprawę infrastruktury transportowej, co zwiększy dostępność gminy, a jednocześnie ochroni cenne zasoby naturalne.

Wyżej wymienionym celom strategicznym, Strategia przyporządkowuje cele operacyjne.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny gminy Niegosławice jest zgodny z polityką przestrzenną formułowaną w Strategii Rozwoju Gminy Niegosławice na lata 2024 – 2030, wpisując się w pełni w wizję rozwoju a także realizując sformułowaną w dokumencie wizję oraz cele strategiczne.

Cel strategiczny 1: Zrównoważona i konkurencyjna lokalna gospodarka został uwzględniony w planie ogólnym gminy m.in. poprzez wyznaczanie stref planistycznych, które w swoich profilach dodatkowych dopuszczają tereny elektrowni wiatrowej i słonecznej, a także ustanawianie stref planistycznych umożliwiających rozwój terenów inwestycyjnych. Umożliwi to dalszy rozwój gospodarki gminy, formując ją jako atrakcyjne miejsce z punktu widzenia potencjalnych inwestorów.

Cel strategiczny 2: Rozwój społeczny i kulturalny został uwzględniony w planie ogólnym gminy poprzez wyznaczanie stref zieleni i rekreacji oraz usługowych i otwartych w miejscach cennych turystycznie i rekreacyjnie, z poszanowaniem zasad ochrony przyrody, w tym przepisów prawa. Ponadto plan ogólny wprowadza strefy usługowe, które umożliwiają równomierny dostęp do usług dla wszystkich mieszkańców gminy.

Cel strategiczny 3: Ochrona kapitału przyrodniczego i rozwój infrastruktury technicznej jest realizowany poprzez przyjęcie niniejszego dokumentu, w którym przestrzeni gminy przypisywane są strefy determinujące jej kierunki rozwoju, uwzględniając takie elementy jak: zrównoważony rozwój, potrzeby mieszkańców i inwestorów, ochronę środowiska i adaptację do zmian klimatu.

Strategia Rozwoju Gminy Niegosławice na lata 2024 – 2030 formułuje model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który został w pełni uwzględniony przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Niegosławice, m.in. poprzez: podział gminy na strefy planistyczne odpowiadające ich rzeczywistemu użytkowaniu i kierunkowemu przeznaczeniu, umożliwienie modernizacji i rozbudowy sieci transportowej i infrastruktury technicznej, a także umożliwienie realizacji inwestycji ukierunkowanych na odnawialne źródła energii.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, dalej PZPWL przyjęty uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., wskazuje iż gmina Niegosławice należy do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych. Jednocześnie, PZPWL wskazuje, iż gmina należy do następujących obszarów: ochrony gleb dla celów produkcji rolnej; narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy; cennych przyrodniczo; ochrony krajobrazów kulturowych; ochrony i kształtowania zasobów wodnych; o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych; tracących dotychczasowe funkcje społeczno-gospodarcze; o najniższym poziomie dostępu do dóbr i usług warunkujących możliwości rozwojowe.

Zgodnie z ustaleniami PZPWL, gmina Niegosławice ujęta została w następujących inwestycjach celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: budowa drogi ekspresowej S3 na odcinku Gorzów Wlkp. – Sulechów – Legnica; budowa gazociągu Legnica – Polkowice – Żary wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw dolnośląskiego i lubuskiego; rozbudowa mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych w miejscowości Niegosławice; sześć inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa obejmujących sprawy w kwestiach modernizacji koryt rzek oraz infrastruktury przeciwpowodziowej, a także dwa zadania z zakresu systemów przyrodniczych obszarów Natura 2000.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego dla gminy Niegosławice formułuje zarówno rekomendacje społeczno-organizacyjne, jak i przestrzenne. W części społecznej i kulturowej podkreśla potrzebę poprawy dostępności do usług publicznych (medycznych, edukacyjnych, sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych), rewitalizacji obszarów zdegradowanych, rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i turystyki, a także ochrony i promocji dziedzictwa kulturowego. Ważne miejsce zajmuje także rozwój infrastruktury teleinformatycznej, eliminacja zagrożeń środowiskowych (np. azbestu), poprawa jakości środowiska oraz wzmacnianie systemu zarządzania kryzysowego.

W kwestii wniosków i rekomendacji przekładalnych bezpośrednio na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, PZPWL akcentuje konieczność kształtowania zagospodarowania terenów w obszarach chronionych i Natura 2000 zgodnie z wymogami ochrony przyrody, a także zachowania integralności korytarzy ekologicznych, w tym ichtiologicznych. Ważnym kierunkiem jest ochrona ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych, a także gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej przed przeznaczeniem nierolniczym. Dokument zaleca zwiększanie retencji, rozwój obiektów małej retencji i poprawę stosunków wodnych na obszarach rolniczych. W obszarze osadniczym i gospodarczym istotne są rekomendacje dotyczące rozwoju budownictwa mieszkaniowego i kształtowania spójnej struktury osadniczej, tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznych, jak również rozwoju wyspecjalizowanej produkcji rolnej i przetwórstwa opartego o zasoby leśne. W infrastrukturze technicznej kluczowe znaczenie ma uzbrajanie terenów inwestycyjnych, rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, modernizacja sieci elektroenergetycznych i gazowych, a także wyznaczanie obszarów dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym powyżej 100 kW. W zakresie transportu i komunikacji nacisk położono na modernizację dróg krajowych i wojewódzkich, poprawę dostępności komunikacyjnej, budowę obwodnic, rozwój transportu kolejowego (w tym przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 14), integrację różnych form transportu, rozwój transportu kombinowanego towarowego oraz budowę sieci tras rowerowych. Wreszcie, w obszarze bezpieczeństwa przestrzenne znaczenie mają zalecenia dotyczące uwzględniania stref zagrożenia powodziowego i przeciwdziałania skutkom powodzi, m.in. poprzez renaturyzację dolin rzecznych czy odpowiednie zabezpieczanie terenów zabudowy.

Sposób uwzględnienia w POG

Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Niegosławice. Przyjęte rozwiązania przestrzenne pozostają spójne z kierunkami regionalnej polityki przestrzennej, w szczególności w zakresie kształtowania systemu osadniczego, ochrony krajobrazu i środowiska, lokalizacji zabudowy, rozwoju infrastruktury technicznej oraz zachowania ładu przestrzennego w obszarach wiejskich i przyrodniczo cennych. Szczególny nacisk położono na potrzebę ochrony gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej przed przeznaczeniem nierolniczym, przy czym umożliwiono dalszy rozwój na terenach rolniczych instalacji odnawialnych źródeł energii, przede wszystkim w zakresie elektrowni wiatrowych, zachowując w ten sposób pewnego rodzaju równowagę pomiędzy potrzebą ochrony cennych gruntów rolnych, a potrzebą rozwoju form odnawialnych źródeł energii.

2.3. Formy ochrony przyrody

Formami ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r., (Dz.U. 2026 poz. 13) są:

- parki narodowe;
- rezerwaty przyrody;
- parki krajobrazowe;
- obszary chronionego krajobrazu;
- obszary Natura 2000;
- pomniki przyrody;
- stanowiska dokumentacyjne;

- użytki ekologiczne;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach gminy Niegosławice znajduje się 5 obszarowych form ochrony przyrody. Są to: rezerwat przyrody, trzy obszary Natura 2000 oraz obszar chronionego krajobrazu. Ponadto w granicach gminy znajdują się także pomniki przyrody.

2.3.1. Rezerwat przyrody

Rezerwat przyrody Annabrzeskie Wąwozy wraz z otuliną zlokalizowany w północno-wschodniej części gminy utworzony został w 1977 roku. Do 2025 roku rezerwat przyrody nie znajdował się w granicach gminy Niegosławice. Dopiero od 22 kwietnia 2025 r. rezerwat przyrody, zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Annabrzeskie Wąwozy", znajduje się w granicach gminy. Jest to rezerwat leśny o powierzchni 56,11 ha. Drzewostan rezerwatu jest złożony i obejmuje około 25 gatunków drzew – wśród dominujących są buk, dąb (szypułkowy i bezszypułkowy), świerk, sosna, brzoza, modrzew i jesion. W runie leśnym rosną licznie gatunki typowe dla buczyn i zarośli łęgowych: konwalia majowa, bluszcz pospolity, kopytnik pospolity, podrzeń żebrowiec, gnieźnik leśny. Fauna rezerwatu jest bardzo urozmaicona: stwierdzono tu 4 gatunki płazów (m.in. ropucha szara, traszka zwyczajna), 2 gatunki gadów (padalec, jaszczurka żyworodna), 34 gatunki ptaków oraz 12 gatunków ssaków, w tym jelenie, sarny i borsuki. Ponadto rezerwat jest ostoją popielicy (Edible Dormouse), gatunku chronionego i wymienionego na Polskiej Czerwonej Liście Zwierząt. Wartość krajobrazowa rezerwatu wynika z malowniczych wąwozów, stromych zboczy i różnorodnej struktury terenu, co tworzy unikalne mikrohabitaty

2.3.2. Obszary Natura 2000

Natura 2000 Borowina (PLH080030) położony jest w północno-zachodniej części gminy. Ostoję obszaru tworzy kompleks dobrze zachowanych grądów i łąk w mozaikowym krajobrazie między Szprotawą a Kożuchowem. Obszar stanowi mozaikę grądów i łąk z unikatowym w skali regionu skupieniem bezkręgowców z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: przelatki maturny, czerwończyka nieparka i pachnicy dębowej. Pomimo, że wyznaczony głównie ze względu na rzadkie bezkręgowce, obszar chroni bardzo dobrze zachowane wilgotne grądy środkowoeuropejskie Galio sylvatici – Carpinetum z dużym udziałem starodrzewia oraz drzew martwych i dziuplastych, stanowiących siedliska pachnicy dębowej.

Natura 2000 Bory Dolnośląskie (PLB020005) zlokalizowany w południowo-zachodniej części gminy, należy do obszaru specjalnej ochrony ptaków. Obszar stanowi jeden z największych kompleksów leśnych Polski, którego główną rzeką jest Bóbr. W ostoi stwierdzono występowanie 19 lęgowych gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. 9 gatunków ptaków zostało umieszczonych na liście ptaków zagrożonych w Polskiej czer-wonej księdze zwierząt. Bory są najważniejszą w południowo-zachodniej części Polski ostoją bielika, cietrzewia i głuszca. Na obszarze stwierdzono występowanie jednej z największych liczebnie populacji włochatki i sóweczki spośród wszystkich ostoi ptaków w Polsce.

Natura 2000 Stawy Przemkowskie (PLB020003) jest obszarem specjalnej ochrony ptaków, który swoim zasięgiem obejmuje znaczną południowo-wschodnią część gminy, pokrywając w całości region Bagien Przemkowskich. Stawy, bagna oraz otaczające je lasy w dolinie rzeki Szprotawy, stanowią cenną ostoję licznych gatunków ptaków. Jest to ważny

teren dla migrujących kaczkowatych. Ptaki wodno-błotne na tych obszarach występują w ilościach powyżej 20 tys. osobników. Występuje tu co najmniej 18 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 8-9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: łabędź krzykliwy, gęgawa, podgorzałka i zausznik; w mniejszej, ale znaczącej ilości teren zasiedla: łabędź niemy, bąk, czernica, głowienka i wodnik.

2.3.3. Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Szprotawki obejmuje południową część gminy Niegosławice. Obszar ten został utworzony w celu ochrony cennych walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych tego regionu. Jego głównym elementem jest rzeka Szprotawka, będąca lewym dopływem Bobru. Dolina rzeki jest ważnym siedliskiem przyrodniczym z bogatą fauną i florą, która w swoich zasobach posiada rzadkie gatunki ptaków, owadów i płazów, a także rośliny typowe dla podmokłych terenów. Dolina Szprotawki pełni ważną funkcję korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację różnych gatunków zwierząt. To także teren o dużej bioróżnorodności, który przyczynia się do utrzymania równowagi ekologicznej w regionie.

2.3.4. *Pomniki przyrody*

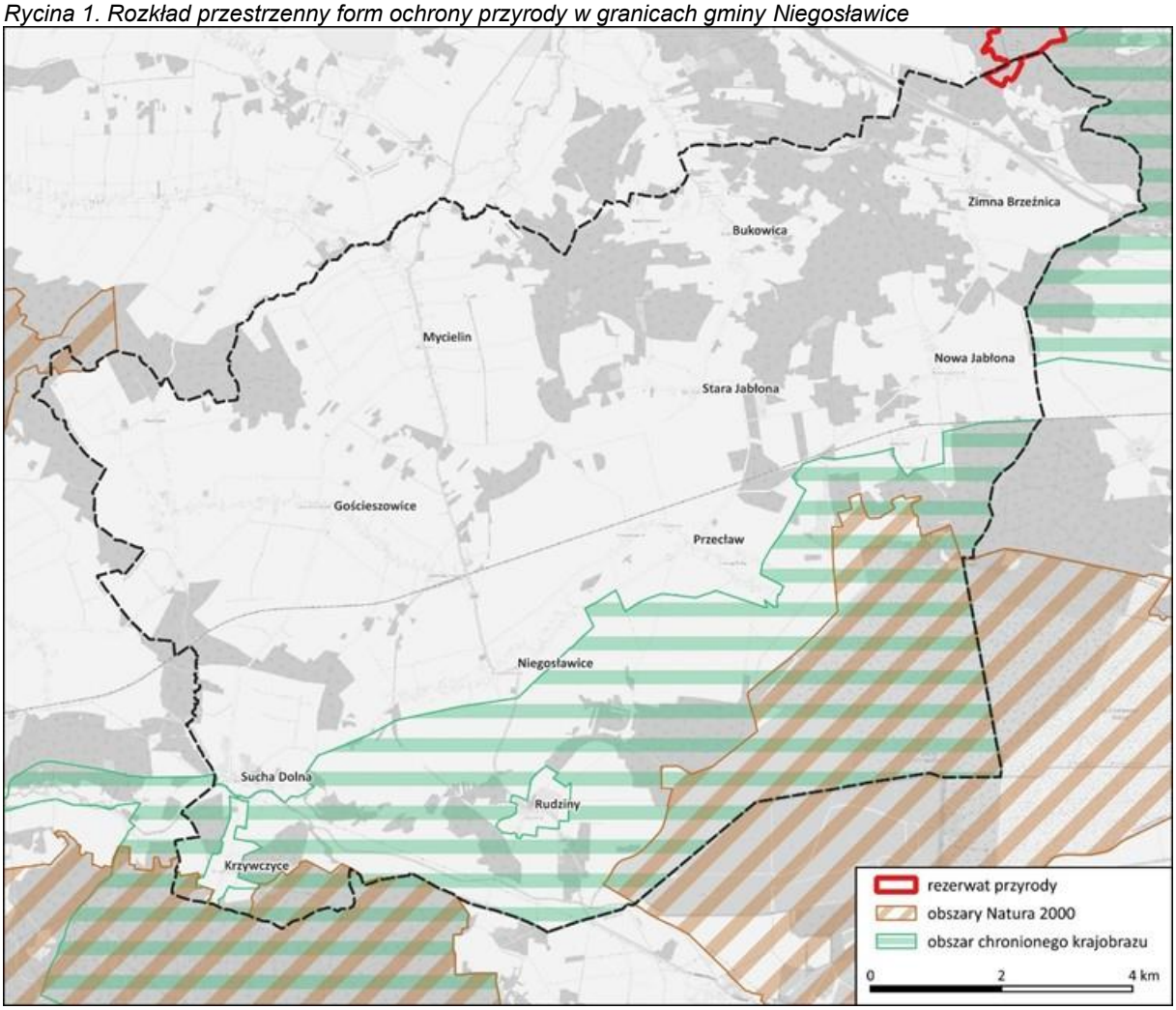
Na obszarze gminy Niegosławice znajduje się 11 pomników przyrody.

Sposób uwzględnienia w POG

W granicach obszarów Natura 2000 oraz obszaru chronionego krajobrazu wyznaczono strefy dopuszczające zabudowę, w szczególności mieszkaniową, lecz także usługową, przemysłową, rolniczą, górnictwa oraz infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Wynika to z faktu, iż obszary Natura 2000 oraz obszar chronionego krajobrazu obejmują obecnie zainwestowane obszary wiejskie gminy Niegosławice.

W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO) w ramach których w profilu dodatkowym nie dopuszczono lokalizację terenów elektrowni słonecznych oraz wiatrowych, w graniach wskazanych powyżej form ochrony przyrody. Realizacja nowej zabudowy w ramach pozostałych stref planistycznych, które znajdują się w granicach obszarów chronionych, zostanie przesądzona w opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rycina 1. Rozkład przestrzenny form ochrony przyrody w granicach gminy Niegosławice



Źródło: opracowanie *własne* na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 16 pkt 34) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.), obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

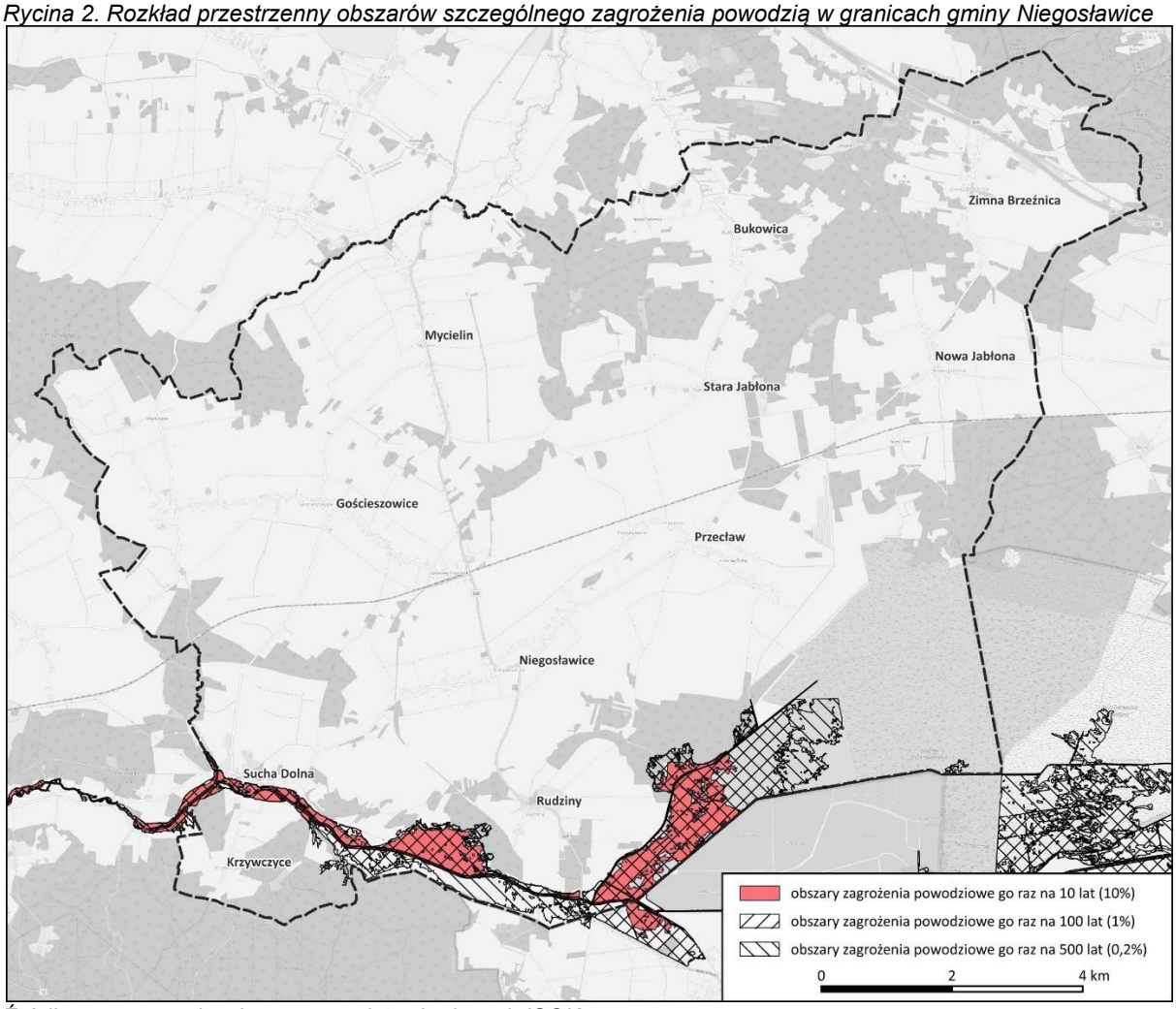
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Na obszarze gminy Niegosławice znajdują się obszary zagrożenia powodzią 10% – raz na 10 lat; 1% – raz na 100 lat oraz 0,2% – raz na 500 lat. Obejmują one tereny przy rzekach Szprotawa i Szprotawka, w szczególności przy Bagnach Przemkowskich oraz w okolicach wsi Sucha Dolna i Krzywczyce. Obszary zagrożone powodzią raz na 100 lat (1%) i 500 lat (0,2%) swoim zasięgiem obejmują większą powierzchnię w stosunku do obszarów zagrożonych powodzią raz na 10 lat (1%) ze względu na spory rozstrzał częstotliwości.

Sposób uwzględnienia w POG

Wyżej wskazane tereny zagrożone powodzią zostały objęte w planie ogólnym strefami uniemożliwiającymi zabudowę w ich granicach (SO) oraz fragmenty stref komunikacyjnych (SK).

Rycina 2. Rozkład przestrzenny obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w granicach gminy Niegosławice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 ustawy Prawo wodne (Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.) melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z powiązanymi z nimi funkcjonalnie budowlami, systemy drenarskie, rurociągi, stacje pomp wykorzystywane wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, a także systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych, o ile służą regulacji stosunków wodnych, zgodnie z art. 195 wspomnianej ww. ustawy.

Zgodnie z art. 196 ustawy Prawo wodne (Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.), w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych". W granicach gminy Niegosławice grunty zmeliorowane występują przede wszystkim w granicach Bagien Przemkowskich oraz wzdłuż okolicy rzeki Szprotawy.

Sposób uwzględnienia w POG

W granicach gminy Niegosławice występuje rozległy system melioracyjny. Istnieje i funkcjonuje on w środkowej części gminy, oraz północno – zachodniej (obręby: Gościszowice, Niegosławice, Mycielin), natomiast obręby takie jak: Przecław, Nowa Jabłona i Zimna Brzeźnica są częściowo wyposażone w tą sieć. W planie ogólnym w granicach gruntów zmeliorowanych wyznaczono strefy otwarte (SO).

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Za pojęciem ruchów masowych stoją powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby, zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 ze zm.).

Sposób uwzględnienia w POG

Na terenie gminy Niegosławice nie odnotowano występowania osuwisk, terenów zagrożonych ruchami masowymi ani obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych. Niemniej w przypadku planowania inwestycji budowlanych, konieczne jest uprzednie wykonanie badań geotechnicznych, które potwierdzą możliwość bezpiecznego posadowienia obiektów.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód przeznaczonych do zaopatrzenia ludności w wodę pitną oraz zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochrona zasobów wodnych. W tym celu, na podstawie art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.), ustanawia się strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne mogą obejmować:

- wyłącznie teren ochrony bezpośredniej, albo
- teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną składającą się wyłącznie z terenu ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyjątkiem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód. W przypadku ujęć wód podziemnych, teren ochrony pośredniej obejmuje obszar zasilania ujęcia, który wyznacza się na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej. Jeśli czas przepływu wód od granicy obszaru zasilania do ujęcia przekracza 25 lat, teren ochrony pośredniej wyznacza się, uwzględniając obszar odpowiadający 25-letniemu czasowi wymiany wód w warstwie wodonośnej.

Strefa ochronna ujęć wód powierzchniowych określana jest tak, aby trwale zapewnić jakość oraz wydajność ujęcia. Jej granice wyznacza się na podstawie dokumentacji hydrologicznej, przy czym w przypadku ujęcia wody z potoku górskiego lub górnego biegu rzeki strefa ochronna może obejmować całą zlewnię cieku powyżej ujęcia.

Ustanowienie stref ochronnych odbywa się w następujący sposób:

- Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji,
- Strefę ochronną obejmującą zarówno teren ochrony bezpośredniej, jak i pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Sposób uwzględnienia w POG

Na terenie gminy Niegosławice obowiązują następujące strefy ochrony bezpośredniej wokół ujęć w Gościeszowicach oraz Starej Jabłonej. Wokół wymienionych ujęć wód ustanowione zostały strefy infrastrukturalne (SI).

2.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Niegosławice znajdują się trzy obszary oraz tereny górnicze. Zostały one wyznaczone wokół użytkowanych złóż „Rudziny" oraz „Zimna Brzeźnica" W poniższej tabeli zestawiono podstawowe informacje dotyczące złóż wraz z numerami w rejestrze, decyzjami Marszałka Województwa Lubuskiego, powierzchnią obszarów i terenów górniczych oraz terminem obowiązywania koncesji na wydobycie.

Tabela 1. Charakterystyka obszarów i terenów górniczych w gminie Niegosławice

Nazwa obszaru i terenu górniczego	Numer w rejestrze	Decyzja Marszałka Województwa Lubuskiego (numer, data)	Powierzchnia obszaru i terenu górniczego	Data ważności koncesji
Rudziny	10-4/3/245	DW.III.7422.9.2016, 18.02.2016	ok. 14 ha	31.12.2026
Rudziny I	10-4/3/290	DW.III.7422.38.2022, 24.01.2023	ok. 25 ha	31.12.2033
Zimna Brzeźnica	10-4/3/191	DW.III.7422.15.2012, 19.03.2012	ok. 8 ha	17.01.2037

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MIDAS.

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny i obszary górnicze: „Rudziny"; „Rudziny I"; „Zimna Brzeźnica" zostały ujęte w planie ogólnym w strefie górnictwa (SG).

2.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Niegosławice występują cztery złoża surowców. Są to złoża piasków i żwirów „Rudziny", „Sucha Dolna", „Zimna Brzeźnica" oraz „Zimna Brzeźnica I". Złoża „Rudziny" oraz „Zimna Brzeźnica" zajmują kolejno 15,6 i 5,8 ha. Zasoby geologiczne złoża „Rudziny" są równe 230 tys. ton, a przemysłowe 206 tys. ton, natomiast wydobycie w 2024 roku wyniosło 55 tys. ton. W przypadku złoża „Zimna Brzeźnica", jego zasoby geologiczne i przemysłowe są równe 1105 tys. ton, a wydobycie w 2024 roku wyniosło 79 tys. ton. Pozostałe dwa złoża: „Sucha Dolna" i „Zimna Brzeźnica I" posiadają status rozpoznanych szczegółowo. Ich powierzchnia wynosi kolejno 9,2 i 3,8 ha. Ich zasoby geologiczne są równe 448 i 702 tys. ton.

Sposób uwzględnienia w POG

Złoża surowców zostały ujęte w planie ogólnym w strefie górnictwa (SG).

2.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292), w art. 19 ust. 1 wskazano, że przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy należy w szczególności uwzględnić ochronę nieruchomych zabytków objętych formami ochrony konserwatorskiej wraz z ich otoczeniem, a także obiektów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

Sposób uwzględnienia w POG

Ustalenia planu ogólnego gminy Niegosławice obejmują tzw. gminne standardy urbanistyczne, w ramach których określa się katalog stref planistycznych. Każda ze stref zawiera wyłącznie ustalenia dotyczące:

- profilu funkcjonalnego strefy (czyli rodzaju dominującego przeznaczenia terenu),
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Powyższe przepisy wskazują na konieczność powiązania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem planowania przestrzennego. W praktyce oznacza to, że ochrona zabytków musi być uwzględniona na etapie opracowywania planu ogólnego, poprzez odpowiednie dostosowanie parametrów zabudowy dla stref, w których znajdują się chronione obiekty. Nowe inwestycje planowane w takich strefach powinny uwzględniać skalę i charakter istniejących zabytków, m.in. ograniczenia dotyczące wysokości i intensywności zabudowy tak, by nie dominowały nad historycznym otoczeniem.

Szczególne znaczenie ma także wymóg zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, który nie tylko wpływa na jakość przestrzeni publicznej, ale także odgrywa rolę w ochronie krajobrazu kulturowego. Rozporządzenie dotyczące projektu planu ogólnego określa minimalne wartości tego wskaźnika dla poszczególnych stref planistycznych.

Warto jednak podkreślić, że plan ogólny gminy ma charakter ramowy i określa jedynie podstawowe parametry zagospodarowania przestrzennego. Bardziej szczegółowe regulacje w zakresie ochrony zabytków, dotyczące np. estetyki nowej zabudowy, form architektonicznych, użytych materiałów czy relacji przestrzennych, są domeną planów miejscowych. Dzięki temu możliwe jest precyzyjne dostosowanie wymagań do lokalnych uwarunkowań, co ma kluczowe znaczenie dla skutecznej ochrony dziedzictwa kulturowego.

Podsumowując, plan ogólny wyznacza ramy i zasady zagospodarowania przestrzennego, a miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiają wdrożenie bardziej precyzyjnych ustaleń związanych z ochroną zabytków. Mając na uwadze powyższe, podczas opracowywania planu ogólnego gminy Niegosławice uwzględniono obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej, ustalając właściwy profil funkcjonalny strefy planistycznej, w której się znajdują, oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Pojęcie terenów zamkniętych, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2024 poz. 1151 ze zm.), odnosi się do obszarów o szczególnym znaczeniu dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na terenie gminy znajdują się tereny linii kolejowej nr 14 o znaczeniu państwowym, relacji Łódź Kaliska – Tuplice oraz linii kolejowej nr 303, także o znaczeniu państwowym, relacji Rokitki - Duninów. Większość terenów kolejowych została uznana za tereny zamknięte zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów przez, które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny linii kolejowych zostały objęte w planie ogólnym strefą komunikacyjną (SK).

2.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny zdegradowane bądź zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka, które wymagają podjęcia działań naprawczych w celu przywrócenia ich wartości użytkowych, ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

- Przekształcenia – obejmują zmiany w sposobie użytkowania terenu, jego funkcji lub przeznaczenia, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykładami mogą być zmiany terenów poprzemysłowych w obszary zieleni, parki publiczne czy zabudowę mieszkaniową.

- Rehabilitacja – to działania zmierzające do poprawy funkcjonalności danego terenu, umożliwiające jego bezpieczne i zrównoważone użytkowanie zgodnie z nowym przeznaczeniem. Może to obejmować m.in. odbudowę ekosystemów czy stabilizację struktur ziemnych.

- Rekultywacja – proces przywracania zdegradowanym obszarom wartości użytkowych i ekologicznych, szczególnie po działalności wydobywczej lub przemysłowej. Rekultywacja może obejmować uzupełnienie warstwy glebowej, nasadzenia roślinności, poprawę jakości wód oraz usuwanie odpadów. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82), rekultywacja gruntów oznacza nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych poprzez odpowiednie ukształtowanie rzeźby terenu, poprawę właściwości fizycznych i chemicznych, regulację stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz budowę niezbędnych dróg.

- Remediacja – obejmuje specjalistyczne działania prowadzące do oczyszczenia gleby, ziemi i wód gruntowych z substancji szkodliwych, takich jak metale ciężkie, chemikalia czy toksyczne odpady. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 ze zm.), remediacja oznacza działania mające na celu usunięcie lub ograniczenie stężenia substancji powodujących zagrożenie, ich kontrolę oraz zahamowanie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony nie stwarzał ryzyka dla zdrowia ludzi ani dla środowiska, z uwzględnieniem obecnego oraz, jeśli to możliwe, planowanego sposobu użytkowania terenu. Dopuszcza się także samooczyszczanie, jeśli przynosi największe korzyści środowiskowe. Zgodnie z art. 101l wspomnianej ustawy, remediacja odbywa się na podstawie planu remediacji, ustalanego decyzją przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

Sposób uwzględnienia w POG

W granicach gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces kompleksowego wyprowadzania obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego, realizowany poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki. Działania te są skoncentrowane terytorialnie, prowadzone z udziałem interesariuszy rewitalizacji i oparte na gminnym programie rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278), obszarem zdegradowanym jest część gminy dotknięta kryzysem społecznym, w szczególności objawiającym się bezrobociem, ubóstwem, przestępczością, niskim poziomem edukacji, słabym kapitałem społecznym czy niewielkim udziałem mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

Warunkiem wyznaczenia obszaru zdegradowanego jest stwierdzenie występowania co najmniej jednego z poniższych typów negatywnych zjawisk:

- społeczne – np. wysoka przestępczość, wysokie bezrobocie,
- gospodarcze – np. niska przedsiębiorczość, słaba kondycja lokalnych firm,
- środowiskowe – np. przekroczenie norm jakości środowiska, obecność niebezpiecznych odpadów,
- przestrzenno-funkcjonalne – np. niedobór lub zły stan infrastruktury, brak dostępu do usług publicznych, niedostosowanie układu urbanistycznego do aktualnych potrzeb, niski poziom obsługi komunikacyjnej,
- techniczne – np. zły stan techniczny budynków mieszkalnych i innych obiektów, brak rozwiązań wspierających energooszczędność, ochronę środowiska czy dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Obszar rewitalizacji to część lub całość obszaru zdegradowanego, na której gmina planuje realizować działania rewitalizacyjne ze względu na ich istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. Obszar ten nie może przekraczać 20% powierzchni gminy ani być zamieszkany przez więcej niż 30% jej mieszkańców. Może on obejmować również tereny niezabudowane, w tym poprzemysłowe, powojskowe czy pokolejowe. pod warunkiem, że planowane działania przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

Na terenie gminy Niegosławice nie obowiązuje aktualny gminny program rewitalizacji. Nie podjęto uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji, o których mowa w ustawie o rewitalizacji.

Sposób uwzględnienia w POG

W granicach gminy nie wyznaczono obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji, zatem nie zostały one uwzględnione w planie ogólnym gminy.

2.14. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82) stanowi, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (art. 6 ust. 1). Kluczowy dla zagadnienia wprowadzania nowych funkcji jest art. 7 ww. ustawy, który stanowi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

- gruntów rolnych klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska lub upoważnionej przez niego osoby;
- pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Ze środowiskowego punktu widzenia, bardziej korzystne jest uwalnianie terenów rozwojowych z możliwością zainwestowania i zabudowania bliżej istniejącej zabudowy, ponieważ generują one mniejsze koszty dla gminy. Tereny rolnicze należy uwalniać stopniowo, a ich uruchomienie powinno być uzasadnione ekonomicznie. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Poniższa rycina przedstawia rozmieszczenie gruntów leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem Ls oraz gruntów rolnych o klasach bonitacyjnych II, III, IIIa i IIIb, które są pod ochroną w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Poniżej ryciny zamieszczono tabelę z zestawieniem powierzchniowym poszczególnych gruntów objętych ochroną. Wykorzystane dane pochodzą z ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

Rycina 3. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne w granicach gminy Niegosławice

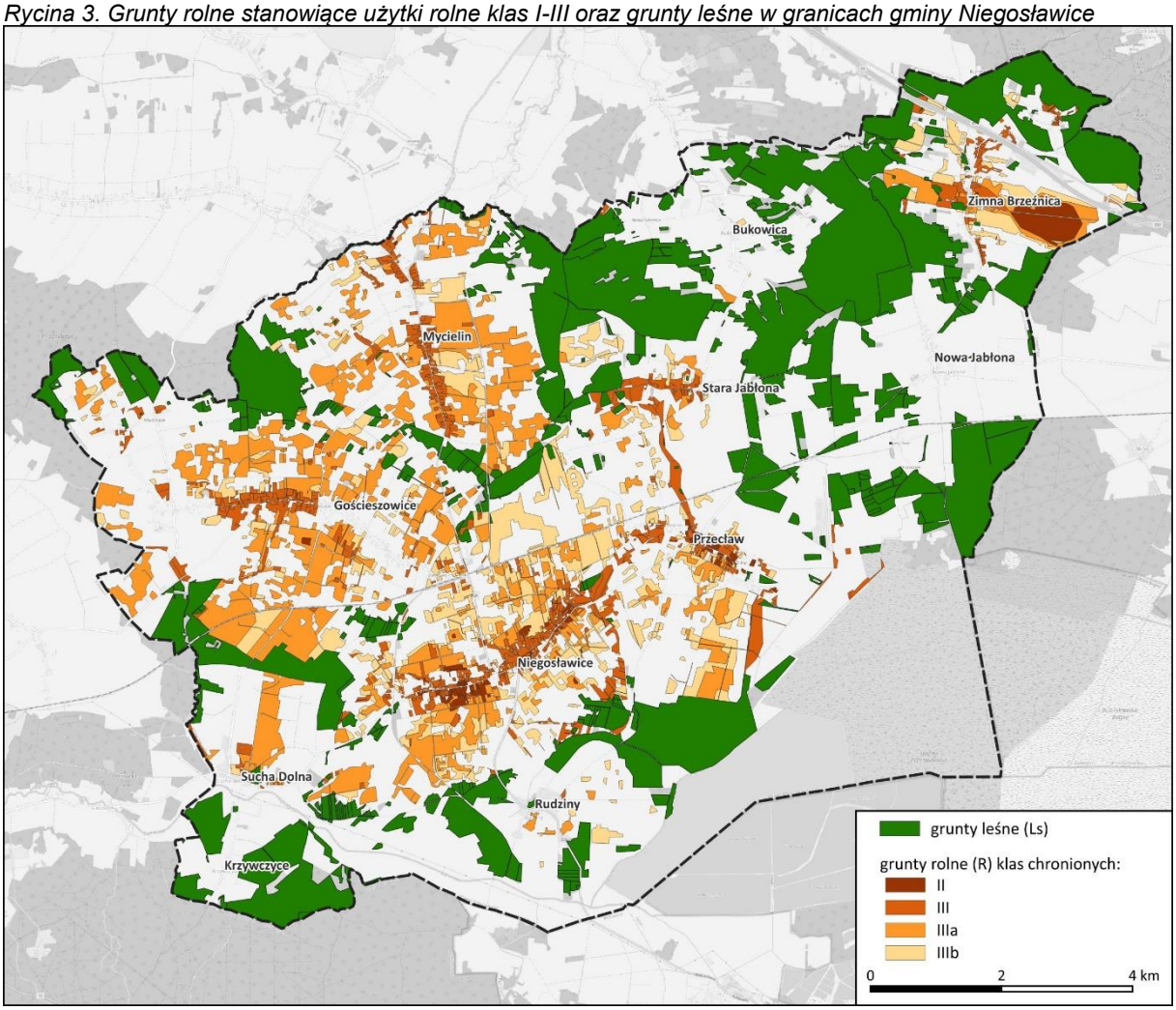


Tabela 2. Sumaryczne zestawienie powierzchni gruntów leśnych oraz gruntów rolnych klas chronionych w gminie Niegosławice

Oznaczenie gruntu	Powierzchnia (ha)
Grunty leśne (Ls)	3092,0
Grunty rolne klasy II	89,8
Grunty rolne klasy III	469,7
Grunty rolne klasy IIIa	1257,4
Grunty rolne klasy IIIb	796,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB.

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny lasów zostały każdorazowo ujęte w planie ogólnym w strefie otwartej (SO). Grunty rolne o chronionych klasach bonitacyjnych w znacznej części także zostały ujęte w strefie otwartej (SO), lecz w uzasadnionych przypadkach dopuszczono ich uwzględnienie w strefach przewidujących zabudowę. Takim przypadkiem są obszary uzupełnienia zabudowy, które mogą dopuszczać przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klasy I – III, z ograniczeniem w pasie 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Wyznaczając strefy otwarte w pierwszej kolejności uwzględniono konieczność ochrony gruntów rolnych klas I–III oraz gruntów niższych klas tworzących z nimi jednolitą przestrzeń produkcyjną. Dlatego na działkach z takimi gruntami w profilu dodatkowym strefy otwartej nie dopuszczono możliwości realizacji elektrowni słonecznych, natomiast – zgodnie ze złożonymi wnioskami – umożliwiono lokalizację elektrowni wiatrowych. Wymagają one bowiem znacznie mniej terenu i w mniejszym stopniu ingerują w rolniczą przestrzeń produkcyjną. Na działkach obejmujących wyłącznie grunty gorszej jakości, niepodlegające ochronie, dopuszczono również możliwość realizacji elektrowni słonecznych.

2.15. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W granicach gminy Niegosławice funkcjonują następujące publiczne jednostki oświatowe:

- Zespół Żłobków „Fasolki” w Przecławiu,
- Zespół Żłobków „Elfiki” w Gościeszowicach,
- Szkoła Podstawowa im. Rotmistrza Witolda Pileckiego w Gościeszowicach,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Przecławiu.

W zakresie ochrony zdrowia w gminie Niegosławice funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Elvita” z siedzibą w Przecławiu i w jego filii w Niegosławicach. Należy także wspomnieć o opiece społecznej, która w gminie Niegosławice wypełniana jest przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Niegosławicach.

W gminie Niegosławice funkcjonuje także Gminne Centrum Kultury zlokalizowane w Gościeszowicach oraz świetlice wiejskie, które znajdują się m.in. w: Krzywczycach, Bukowicy oraz Nowej Jabłonej.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej, jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).

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

Rdzeniem sieci transportowej gminy Niegosławice są drogi wojewódzkie nr 328 oraz 333. Ponadto przez wschodnią część gminy przebiega droga ekspresowa nr S3, jednakże w granicach gminy nie znajduje się zjazd i wjazd na tę drogę. Układ drogowy gminy Niegosławice uzupełniany jest przez liczne drogi gminne i powiatowe.

Obecnie na terenie gminy nie odbywa się ruch kolejowy, pomimo istniejącej infrastruktury kolejowej. W granicach gminy znajduje się stacja kolejowa Niegosławice, gdzie krzyżują się linie kolejowe: nr 14 Łódź Kaliska – Forst (Niemcy). Poza linią kolejową nr 14 przez obszar

gminy - południkowo - prowadził także odcinek linii kolejowej nr 303 relacji Rokitki-Korzuchów. Ruch pociągów na tej linii zawieszono w latach 1991-1992. Obecnie linia ta na wielu odcinkach jest rozebrana. Połączenia osobowe kolejowe zostały zawieszone w 2002 roku, natomiast w latach 2006-2010 stacja kolejowa Niegosławice była stacją końcową dla szynobusu kursującego od Zielonej Góry/Żagania.

W zakresie infrastruktury technicznej, przez teren gminy przebiega sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Sieci elektroenergetyczne średniego napięcia tworzą rozproszoną sieć, doprowadzając energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznych do poszczególnych miejscowości. Przez gminę przebiega także gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Polkowice-Żary.

Na czas sporządzania planu ogólnego, gmina Niegosławice nie planuje realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym drogi wojewódzkie zostały zakwalifikowane do terenów drogi głównej, natomiast linię kolejową do terenów komunikacji kolejowej i szynowej, zgodnie zakresem profilu strefy komunikacji (SK), określonej 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 wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). Ustalenie w planach miejscowych pozostałych dróg w tym powiatowych i gminnych będzie możliwe ponieważ każda ze stref planistycznych określonych ww. rozporządzaniu zawiera swoim profilu podstawowym tereny komunikacji.

Wyznaczone planie ogólnym gminy Niegosławice strefy infrastrukturalne (SI) dotyczą istniejących obiektów. Lokalizacja w planach miejscowych pozostałych elementów infrastruktury technicznej będzie możliwa w zależności od wymaganej potrzeby, ponieważ każda ze stref planistycznych określonych ww. rozporządzaniu zawiera swoim profilu podstawowym tereny infrastruktury technicznej. Z zastrzeżeniem iż dotyczy to terenów telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2.

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

Audyt krajobrazowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), to kompleksowa ocena stanu krajobrazu na danym terenie, uwzględniająca jego wartości przyrodnicze, kulturowe i estetyczne oraz zagrożenia wynikające z działalności człowieka. Celem audytu jest wsparcie planowania przestrzennego poprzez identyfikację obszarów wymagających ochrony oraz wskazanie kierunków działań na rzecz zachowania i poprawy jakości krajobrazu.

Zgodnie z art. 2 pkt 16f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, krajobraz priorytetowy stanowi krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania

Gmina Niegosławice objęta jest Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego, przyjętego Uchwałą nr IV/66/23 z dnia 28 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego.

W krajobrazie gminy Niegosławice wyznaczone zostały dwa krajobrazy priorytetowe: „Przemkowskie Błota” (id: 1034) oraz „Obszar wiejski między Żaganiem, Szprotawą i Nowym Miasteczkiem” (id: 1708).

Krajobraz priorytetowy „Przemkowskie Błota” (id: 1034) obejmuje teren bagienno-łąkowy w południowo-wschodniej części gminy Niegosławice. Audyt krajobrazowy formułuje wobec tego krajobrazu priorytetowego następujące zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

- Utrzymanie stabilnych dla siedlisk bagiennych stosunków wodnych,
- Ochrona przed osuszaniem, przekształcaniem, zasypywaniem, zagospodarowywaniem na inne cele,
- Przeciwdziałanie sukcesji poprzez usuwanie nalotów drzew i krzewów, z możliwym pozostawieniem części krajobrazu sukcesji naturalnej,
- Utrzymanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego,
- Kształtowanie strefy buforowej wzdłuż rzeki Szprotawka (Szprotawica),
- Kształtowanie stref ekotonowych na granicy mokradła z terenami otwartymi,
- Propagowanie działań na rzecz ochrony wód powierzchniowych, w tym m.in. prowadzenia gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód, w szczególności ograniczeniem nawożenia i zachowaniem nienawożonych, pozostawionych bez użytkowania lub zagospodarowanych jako użytki zielone stref buforowych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych,
- Zaleca się analizę przyrodniczą pod kątem możliwości powołania rezerwatu „Przemkowskie Błota”.

Krajobraz priorytetowy „Obszar wiejski między Żaganiem, Szprotawą i Nowym Miasteczkiem” (id: 1708) obejmuje swoją powierzchnią gminy: Kożuchowo, Nowe Miasteczko, Bytom Odrzański, Szprotawa, Żagań, Niegosławice i Brzeźnicę. Audyt krajobrazowy formułuje wobec tego krajobrazu priorytetowego następujące zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

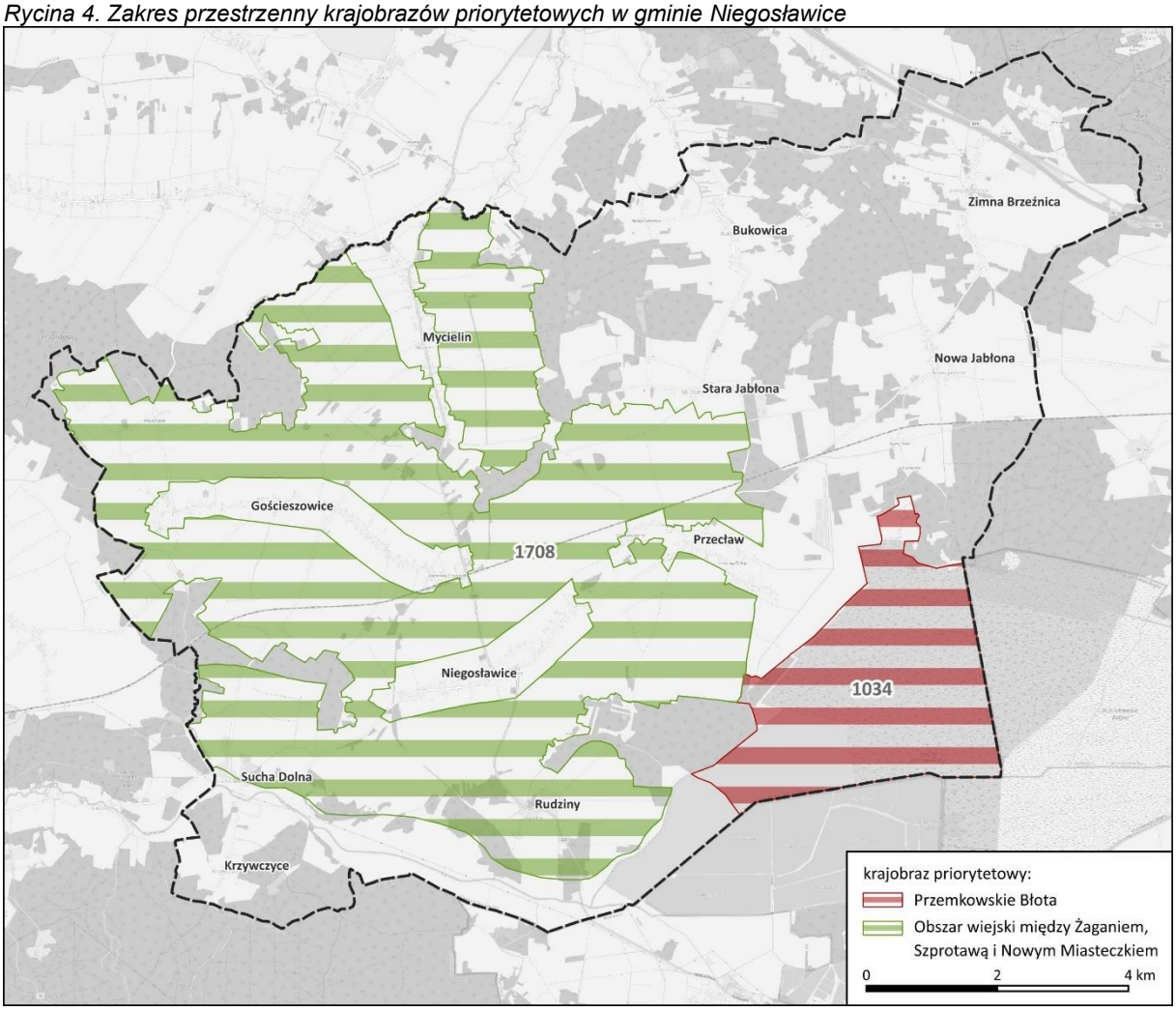
- Zachowanie rolniczego charakteru krajobrazu,
- Pozostawienie niezabudowanych terenów otwartych; zaleca się maksymalne ograniczenie zmian przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- Zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe; zaleca się wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia,
- Promowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych,
- Kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków, mokradeł i śródpolnych oczek wodnych w formie naturalnych pasów roślinności,
- Ochrona mokradeł przed zasypywaniem, osuszaniem, likwidacją i zabudową,
- Utrzymanie ciągłości ekologicznej doliny Bobru i strumieni Białej Wody, Dłużca, Iławki, Suchej, zachowanie naturalnego charakteru cieków oraz ochrona przed grodzeniem i zabudową,
- Zachowanie i odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- Kształtowanie alei drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i strefy buforowej wzdłuż drogi ekspresowej,
- Konserwacja i zabezpieczenie trwałej ruiny zamku w Borowie Polskim,
- Edukacja w zakresie stosowania dobrej praktyki rolniczej,
- Ochrona układu parku pałacowego w Suchej Dolnej; pielęgnacja drzewostanu,
- Ochrona układu parku pałacowego w Rudzinach, w miarę możliwości uczytelnienie/odtworzenie alejek parkowych; utrzymanie prac porządkowych i pielęgnacja drzewostanu,
- Ochrona grodziska w Rudzinach,
- Ochrona układu parku pałacowego w Bielicach, utrzymanie niezbędnych prac porządkowych na terenie parku, pielęgnacja drzewostanu,
- Ochrona układu parku pałacowego w Lasocinie; utrzymanie niezbędnych prac porządkowych, na terenie parku, pielęgnacja drzewostanu; utrzymanie odpowiednich stosunków wodnych,

- Przeprowadzenie rekultywacji górniczych terenów eksploatacji powierzchniowej po zakończeniu eksploatacji; kształtowanie strefy ekotonowej wokół obszaru górniczego,
- Rekultywacja obszaru zamkniętego wysypiska śmieci w Kartowicach.

Sposób uwzględnienia w POG

W granicach krajobrazów priorytetowych plan ogólny gminy nadawał poszczególnym strefom planistycznym takie parametry urbanistyczne, aby możliwa była realizacja rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego w granicach wskazanych krajobrazów priorytetowych formułowane były w taki sposób, aby ich realizacja nie pogłębiała zidentyfikowanych zagrożeń istniejących przy jednoczesnym niewywoływaniu zagrożeń potencjalnych. Między innymi wprowadzono znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii, przede wszystkim farm fotowoltaicznych (tereny elektrowni słonecznych) w celu zachowania rolniczego charakteru krajobrazu i ograniczeniu zmian przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rycina 4. Zakres przestrzenny krajobrazów priorytetowych w gminie Niegosławice



Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego (2024).

2.18. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym

Opracowanie ekofizjograficzne gminy Niegosławice wskazuje najważniejsze uwarunkowania środowiskowe i przestrzenne, które należy brać pod uwagę przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenów. Dokument podkreśla duży udział terenów leśnych, wodnych oraz terenów cennych przyrodniczo, a także występowanie gruntów rolnych pełniących istotne funkcje w środowisku przyrodniczym gminy. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, spora część gminy Niegosławice stanowi tereny, które powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu z uwagi na pełnione funkcje i walory krajobrazowe.

Jednocześnie w opracowaniu ekofizjograficznym zidentyfikowano obszary o korzystniejszych predyspozycjach do rozwoju zabudowy, które obejmują około 14% powierzchni gminy i zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż wsi Niegosławice, Gościeszowice, Mycielin, Stara Jabłona, Bukowica, Nowa Jabłona i Zimna Brzeźnica. Są to tereny, które opracowanie ekofizjograficzne definiuje jako obszary, na których możliwe jest zainwestowanie bez nadmiernej ingerencji w środowisko oraz w sposób spójny z obecnym układem przestrzennym.

Dokument zwraca także uwagę na potrzebę racjonalnego i stopniowego wprowadzania nowych terenów pod zabudowę. Wskazuje, że w pierwszej kolejności powinny być to obszary położone w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej i infrastruktury, co pozwala na efektywne wykorzystanie zasobów i zachowanie zrównoważonego charakteru rozwoju przestrzennego.

Sposób uwzględnienia w POG

Wszystkie uwarunkowania ekofizjograficzne określone w dokumencie wraz z ograniczeniami wynikającymi ze stanu i walorów środowiska przyrodniczego zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego, dzięki czemu przyjęte rozwiązania zapewniają spełnienie potrzeb rozwoju przestrzennego gminy z zachowaniem jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały zlokalizowane przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wyłącznie w oparciu o obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), co sprzyjać będzie tworzeniu zwartej i spójnej struktury przestrzennej oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej przy ograniczeniu ingerencji w środowisko przyrodnicze.

2.19. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), §3 ust 1., zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWA ZABUDOWĘ WYLICZA SIĘ ZGODNIE Z WZOREM (§3 UST. 2 WW. ROZPORZĄDZENIA)

$$ZAP = \frac{M_{20} - PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:
ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla gminy Niegosławice najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczna, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Prognoza ludności na lata 2023-2060), przedstawiają się następująco:

M_{20} = 3 447 = 3 447 + 5% = **3 619** (stan na 2044)

PUM_0 = **129 594 m²** (stan na 2023)

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA JEDNEGO MIESZKAŃCA

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust 3, rozporządzenia:

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

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

gdzie:
P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Niegosławice najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczna, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych), przedstawiają się następująco:

P_0 = 30,6 m^2 (stan na 2023)

P_{-10} = 27,3 m^2 (stan na 2013)

P_{-20} = 24,4 m^2 (stan na 2003)

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

- dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3*30,6 - 2*27,3 = 91,8 – 54,6 = \mathbf{37,2\ m^2}$$

- dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2*30,6 – 24,4 = 61,2– 24,4 = \mathbf{36,8\ m^2}$$

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m^2** na jednego mieszkańca.

Obliczona powierzchnia jest mniejsza niż 40 m^2, wobec czego przyjmuje się wartość 40 m^2 powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

ZATEM:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0:P_{20} = 3\ 619 – 129\ 594 : 40 = 3\ 619 – 3\ 240 = 379\ osób}$$

Zgodnie z par. 3 ust 9 pkt 2 rozporządzenia, 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 udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Liczba ludności gminy Niegosławice w 2024 roku wyniosła 4 238 mieszkańców, a wyliczone zapotrzebowanie wynosi 379 osób. Wobec takich wartości zastosować należy przytoczony przepis i przyjąć zapotrzebowanie na poziomie 500 osób.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ GMINY NIEGOSŁAWICE WYNOSI 500 OSÓB

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

Zapotrzebowanie wynosi 500 mieszkańców

500 osób * 70% = 350 osób

500 osób * 130% = 650 osób

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinna, jednorodzinną i zagrodową

Ocena chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, stanowi kluczowy element pozwalający określić, jaką dodatkową powierzchnię pod zabudowę należy przewidzieć dla zakładanej liczby mieszkańców.

Zgodnie z Rozporządzenie 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 - §3 ust. 11, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Dla poszczególnych stref obliczono powierzchnie terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie. Zestawienie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3. Powierzchnie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową oraz luk w nich występujących

NAZWA STREFY	OZNACZENIE STREFY	Powierzchnia strefy (m^2)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (m^2)
WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	**SW**	**106202,6**	**2568,719**
WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	**SJ**	**797839,1**	**177828,0**
WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	**SZ**	**3286072,7**	**418061,7**

Źródło: obliczenia własne.

Łączna powierzchnia ww. terenów wynosi **419 ha**, z czego tylko w samych obowiązujących planach miejscowych powierzchnia ta wynosi **ok. 224 ha.**

Aby oszacować powierzchnię użytkową mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, zastosowano w obliczeniach współczynnik korelacji (inaczej współczynnik korygujący).

Współczynnik korelacji stanowi miarę intensywności zagospodarowania przestrzennego danej strefy i służy do oceny, na ile rzeczywiste wykorzystanie terenu odpowiada jego planowanej funkcji. Wartość tego współczynnika wyraża stopień zabudowy oraz nasycenia infrastrukturą, im wyższy współczynnik, tym bardziej intensywnie wykorzystywana jest przestrzeń pod względem urbanistycznym. Parametr ten uwzględnia zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i niemieszkalną, a także infrastrukturę towarzyszącą, w tym układ drogowy. Analizuje się go w odniesieniu do rzeczywistej powierzchni użytkowej strefy, czyli tej części terenu, która została już zagospodarowana z wyłączeniem luk i obszarów niezabudowanych. Parametr ten umożliwia analizę istniejącej zabudowy oraz wspomaga planowanie przyszłego zagospodarowania obszarów w sposób najbardziej zbliżony do ich obecnego charakteru.

Współczynnik korelacji obliczono wg przyjętego wzoru:

$$Wkor = \frac{(\mathrm{Pbw} - \mathrm{Pbm}) + (\mathrm{Pbm} * S_K)}{(P_S - P_L)}$$

gdzie:
Pbw – Powierzchnia wszystkich budynków w strefach (m^2),
Pbm – Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefach (m^2),
S_K – Średnia liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w strefach (m^2),
P_s – Powierzchnia stref (m^2),
P_L – Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie (m^2).

Uzasadnienie wzoru.

- Licznik: (Pbw - Pbm) + (Pbm * S_K):
  - Pbw – powierzchnia wszystkich budynków w strefach – obejmuje wszystkie rodzaje zabudowy (mieszkalne, usługowe, gastronomiczne, zabudowa towarzysząca), co odpowiada przestrzeni, która jest intensywnie użytkowana i zabudowana.
  - Pbm – powierzchnia budynków mieszkalnych w strefach – obejmuje wyłącznie budynki mieszkalne.
  - S_K – średnia liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w strefach – dla każdej strefy umożliwiającej zabudowę mieszkaniową z osobna opisuje gęstość powierzchni mieszkalnej, przez co większa liczba kondygnacji oznacza intensywniejszą zabudowę.
  - Różnica pomiędzy całkowitą powierzchnią zabudowy (Pbw) a powierzchnią zabudowy mieszkaniowej (Pbm) pozwala obliczyć powierzchnię zabudowy niemieszkalnej.
  - Iloczyn powierzchni zabudowy mieszkaniowej (Pbm) i średniej ilości kondygnacji budynków mieszkalnych (S_K) pozwala obliczyć intensywność zabudowy w danej strefie.
- Mianownik: (P_s – P_L):
  - P_s - powierzchnia strefy – powierzchnia całkowita danej strefy stanowi podstawę do oceny zagospodarowania przestrzeni, ponieważ jest to maksymalna powierzchnia, jaka jest dostępna w analizowanym obszarze.
  - P_L - powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – powierzchnie niezabudowane, (np. nieużytki lub tereny przewidziane

do późniejszego zagospodarowania), które są obecnie niewykorzystane lub pełnią rolę terenów otwartych, „luki” w zabudowie.

Odjęcie powierzchni niezabudowanej, w tym luk P_L, od powierzchni strefy P_s, pozwala na wyznaczenie rzeczywistej powierzchni użytkowej strefy.

Obliczenia

Tabela 4. Zestawienie wartości wejściowych służących obliczeniu współczynnika korelacji (współczynnika korygującego)

1	2	3	4	5	6	7
Oznaczenie strefy	**Powierz-chnia strefy (m^2)**	**Powierzchnia terenów niezabudowa-nych w tym luk w istniejącej zabudowie (m^2)**	**2 – 3**	**Powierzchnia zabudowy w strefach (m^2)**	**Powierzchnia zabudowy mieszkalnej w strefach (m^2)**	**Średnia liczba kondygnacji zabudowy mieszkalnej**
	PS	**P_L**		**Pbw**	**Pbm**	**SK**
SW	**106202,6**	**2568,719**	**103634**	**8900**	**16363**	**1,5**
SJ	**797839,1**	**177828,0**	**620011**	**25844**	**45066**	**1,0**
SZ	**3286072,7**	**418061,7**	**2868011**	**115114**	**330481**	**1,0**

Źródło: obliczenia własne.

Tabela 5. Obliczenie współczynnika korelacji

Dla strefy SW	Dla strefy SJ:	Dla strefy SZ:
Wkor = 20813 / 103633 **Wkor =** 0,20	**Wkor =** 45066 / 620011 **Wkor** = 0,07	**Wkor =** 330481 / 2868011 **Wkor =** 0,12

Źródło: obliczenia własne.

OBLICZANIE CHŁONNOŚCI DLA STREF SJ, SW i SZ

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = \frac{\left((Wkor_{SW} * PL_{SW}) + (Wkor_{SJ} * PL_{SJ}) + (Wkor_{SZ} * PL_{SZ})\right)}{PUM}$$

gdzie:

- **$Wkor_{SJ/SW/SZ}$** – współczynnik korelacji obliczony dla poszczególnej strefy,
- **$PL_{SW/SJ/SZ}$** – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla poszczególnej strefy (m^2),
- **PUM** – powierzchnia użytkowa na mieszkańca (m^2/os.) – przyjęto 40 m^2.

Tabela 6. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i obszarach uzupełniania zabudowy

Oznaczenie strefy	**Współczynnik korelacji**	**Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (m^2)**	**Powierzchnia użytkowa na mieszkańca (m^2/os.)**	**Chłonność (osoby)**
	Wkor	**PL**	**PUM**	**Ch = (PL*Wkor)/PUM**
SW	**0,20**	**2568,719**	**40**	**12,90**
SJ	**0,07**	**177828,0**	**40**	**323,14**
SZ	**0,12**	**418061,7**	**40**	**1204,33**

Źródło: obliczenia własne.

Chłonność terenów $_{mpzp+OUZ}$: 12,9 + 323,1 + 1204,3 osób ≈ **1540 osób**

PODSUMOWANIE

Łącznie gmina Niegosławice potrzebuje terenów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe dla **650 osób.**

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie **1540 osób**, co oznacza , że dostępne tereny mieszkaniowe w gminie Niegosławice przekraczają niemal **2,3-krotnie** maksymalny wymagany poziom chłonności wynoszący 130% zapotrzebowania na nowe mieszkania.

Tym samym na podstawie art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyznacza się nowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

3.1. Strefy planistyczne

Zgodnie z art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), w wyniku podziału gminy na strefy planistyczne, dopuszcza się wyznaczenie trzynastu stref. Zestawienie stref planistycznych gminy Niegosławice, ich liczebność oraz powierzchnię przedstawia poniższa tabela.

Tabela 7. Liczba oraz powierzchnia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Niegosławice

Strefa planistyczna	Oznaczenie strefy	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym	Łączna powierzchnia w planie ogólnym (ha)
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	26	10,62
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	152	78,47
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	454	328,60
strefa usługowa	SU	46	30,03
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	0	0
strefa gospodarcza	SP	13	17,97
strefa produkcji rolniczej	SR	42	51,08
strefa infrastrukturalna	SI	44	6,75
strefa zieleni i rekreacji	SN	33	48,01
strefa cmentarzy	SC	10	9,32
strefa górnictwa	SG	3	21,57
strefa otwarta	SO	79	12897,75
strefa komunikacyjna	SK	13	135,30
ŁĄCZNIE		**915**	**13 635,50**

Źródło: obliczenia własne.

W planie ogólnym gminy Niegosławice wyznaczono niemal wszystkie strefy, które umożliwia art. 13c ust. 2 ww. ustawy – za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH). Największą powierzchnię zajmuje strefa otwarta, ponieważ w ramach niej ujmowane są lasy, pola uprawne, zieleń nieurządzona oraz wody powierzchniowe. W zakresie funkcji mieszkaniowych największy udział ma strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), typowa dla terenów wiejskich – 454 jednostki o łącznej powierzchni 328,6 ha. Znaczący udział mają również strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – 152 jednostki o powierzchni ok. 78 ha. Pozostałą powierzchnię gminy zajmują strefy obejmujące grunty rolne, lasy, działalność gospodarczą, infrastrukturę, komunikację oraz zieleń urządzoną.

Poniżej zamieszczono krótka charakterystykę sposobu wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym gminy Niegosławice.

3.1.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną - SW

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Niegosławice strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW, obejmują tereny o zróżnicowanej intensywności zabudowy i dotyczą przede wszystkim istniejącej zabudowy w obszarze Niegosławice. Tego rodzaju zabudowa mieszkaniowa występuje jeszcze na terenie gminy Niegosławice

w miejscowościach: Sucha Dolna, Gościszowice, Przecław, Stara Jabłona i Rudziny. Strefę tą wyznaczono także w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte standardy urbanistyczne w ramach tej strefy wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość realizacji tego rodzaju zabudowy.

3.1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zdecydowanie przeważa nad zabudową wielorodzinną na terenie gminy Niegosławice. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ włączono tereny istniejącej zabudowy oraz tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ustalających realizację tego rodzaju zabudowy.

Na etapie projektowym dokonano analizy istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod kątem faktycznego jej wykorzystania lokalizację i sposób zagospodarowania.

Przyjęte standardy urbanistyczne w ramach tych stref, wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość realizacji tego rodzaju zabudowy.

3.1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Niegosławice strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – SZ, stanowią najliczniejszą formę zabudowy w ramach której występują także budynki mieszkalne. Są to obszary o zróżnicowanej intensywności zabudowy, obejmujące istniejące gospodarstwa rolne z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi (w tym także budynki magazynowe i inwentarskie). Strefy te wyznaczone zostały także w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte standardy urbanistyczne w ramach tych stref, wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, a przy ich wyznaczaniu kierowano się przede wszystkim ewidencją gruntów i budynków oraz w oparciu o sposób zagospodarowania terenów znajdujących się wokół istniejącej zabudowy. Przyjęte standardy urbanistyczne wynikają także z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość realizacji tego rodzaju zabudowy.

W profilu dodatkowym w wybranych przypadkach, w oparciu o analizę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono: teren usług, teren lasu i teren wód.

3.1.4. Strefa usługowa - SU

W planie ogólnym do strefy usługowej - SU zakwalifikowano istniejące tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Usługi publiczne reprezentują usługi związane z publiczną oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją.

Są to obszary o zróżnicowanej intensywności zabudowy, obejmujące istniejące budynki usługowe jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę usługową ustaloną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do strefy usługowej zdecydowano się włączyć między innymi pałac w Gościszowicach (Międzylesie). Ma to na celu umożliwienie adaptacji istniejącego pałacu wraz z otaczającym go terenem na funkcje usługowe, przy uwzględnieniu ochrony przyrody i ochrony konserwatorskiej.

Przyjęte standardy urbanistyczne w ramach tych stref, wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość realizacji tego rodzaju zabudowy.

W profilu dodatkowym w wybranych przypadkach, w oparciu o analizę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów .

3.1.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego - SH

W planie ogólnym nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

3.1.6. Strefa gospodarcza - SP

W planie ogólnym strefa gospodarcza – SP obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej w obowiązujących planach miejscowych, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych czy magazynowo-składowych.

Przyjęte standardy urbanistyczne w ramach tych stref, wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość realizacji tego rodzaju zabudowy.

W profilu dodatkowym, w celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy we wszystkich wyznaczonych strefach gospodarczych ustalono teren usług. Natomiast w wybranych przypadkach, w oparciu o analizę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono teren zieleni naturalnej oraz teren lasu.

3.1.7. Strefa produkcji rolniczej - SR

Ustalone w planie ogólnym strefy produkcji rolniczej – SR, przede wszystkim dotyczą terenów okalających ustalone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – SZ, dla których ze względu na lokalizację w ramach zwartych zabudowań wiejskich przyjęto niższe parametry, co ma na celu ograniczyć możliwość realizacji wielkotowarowej produkcji rolnej, charakteryzującej się znaczną uciążliwością, ale jednocześnie pozwalając na rozwój istniejących już gospodarstw rolnych. Wyjątek stanowi gospodarstwo wielkotowarowe zlokalizowane poza miejscowością Stara Jabłona.

Przyjęte standardy urbanistyczne w ramach tych stref, wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość realizacji tego rodzaju zabudowy.

3.1.8. Strefa infrastrukturalna - SI

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Niegosławice strefy infrastrukturalne obejmują przed wszystkim tereny kluczowe z punktu widzenia funkcjonowania gminy tj. infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w energię elektryczną, oraz zagospodarowaniem odpadów.

W profilu dodatkowym w wybranych przypadkach, w oparciu o analizę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

3.1.9. Strefa zieleni i rekreacji - SN

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Niegosławice strefy zieleni i rekreacji – SN stanowią przede wszystkim istniejące obszary i obiekty przeznaczone do celów sportu i rekreacji. W strefie tej ujęto także różnorodne tereny zielone, takie jak parki, założenia

parkowe, skwery, ogrody działkowe, co ma na celu poprawę jakości przestrzeni w gminie oraz stworzenie atrakcyjnych miejsc do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców.

W profilu dodatkowym w wybranych przypadkach, w oparciu o analizę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono w zależności od potrzeby: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. Takie rozwiązanie zastosowano m.in. w przypadku obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej np. pozostałości po dworze z XVI w. (ruina) i parku dworskim w miejscowości Zimna Brzeźnica lub parku przypałacowym w Gościszowicach (Międzylesie), co umożliwi adaptacje na funkcje usługowe, przy uwzględnieniu ochrony przyrody i ochrony konserwatorskiej.

3.1.10. Strefa cmentarzy - SC

Strefa cmentarzy istniejących obejmuje tereny, na których znajdują się funkcjonujące cmentarze. W gminie wyznaczono stref cmentarzy, które pełnią zarówno funkcję religijną, jak i kulturową, a ich ochrona jest priorytetem ze względu na historyczne i społeczne znaczenie.

Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełny katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

3.1.11. Strefa górnictwa - SG

Strefa górnictwa – SG, obejmuje tereny, na których znajdują się udokumentowanego złoża kopaliny i prowadzona jest działalność związana z eksploatacją surowców naturalnych. W planie ogólnym gminy Niegosławice wyznaczano cztery strefy górnictwa obejmujące swoim zasięgiem obszary i tereny górnicze i dotyczą udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych w Zimnej Brzeźnicy, Rudzinach oraz Suchej Dolnej.

Tereny te mają specyficzne przeznaczenie i charakteryzują się intensywną ingerencją w krajobraz oraz infrastrukturą związaną z wydobyciem i przetwarzaniem surowców. W związku z tym wskazano pełny katalog w profilu dodatkowym, aby po zakończeniu eksplantacji, na etapie sporządzania planu miejscowego, możliwe było ustalenie nowej funkcji zagospodarowania terenu lub przeprowadzenia rekultywacji w kierunku leśnym lub wodnym.

3.1.12. Strefa otwarta - SO

Strefa otwarta – SO, obejmuje tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, ekologicznym i rolniczym, które pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej. Utrzymanie tych obszarów w ich obecnym stanie jest kluczowe dla ochrony zasobów przyrodniczych, ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zapobieżenie przekształcaniu tych terenów na cele mieszkalne lub przemysłowe.

Przy wyznaczaniu strefy otwartej w pierwszej kolejności uwzględniono konieczność ochrony gruntów rolnych klas I–III oraz uwzględniono grunty niższych klas, które wraz z gruntami chronionymi tworzą jednolitą rolną przestrzeń produkcyjną. Z tego względu w profilu dodatkowym na działkach, na których występowały takie grunty, nie wyznaczono terenów pod elektrownie słoneczne. Dopuszczono natomiast lokalizację elektrowni wiatrowych, zgodnie ze złożonymi do projektu planu ogólnego wnioskami. Teren niezbędny pod posadowienie elektrowni wiatrowych jest nieporównywalnie mniejszy niż w przypadku elektrowni słonecznych, co uzasadnia przyjęcie takiego rozwiązania. Umożliwia ono ochronę cennych gruntów rolnych przy jednoczesnym rozwoju innych form odnawialnych źródeł energii, które w znacznie mniejszym stopniu ingerują w rolniczą przestrzeń produkcyjną. Natomiast na tych działkach na których występowały wyłącznie grunty rolne gorszej jakości,

które nie podlegają ochronie, dopuszczono lokalizację także elektrowni słonecznych na podstawie złożonych wniosków. Przy czym ostatecznie lokalizacja ww. inwestycji z zakresu OZE, przesądzone zostanie to na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

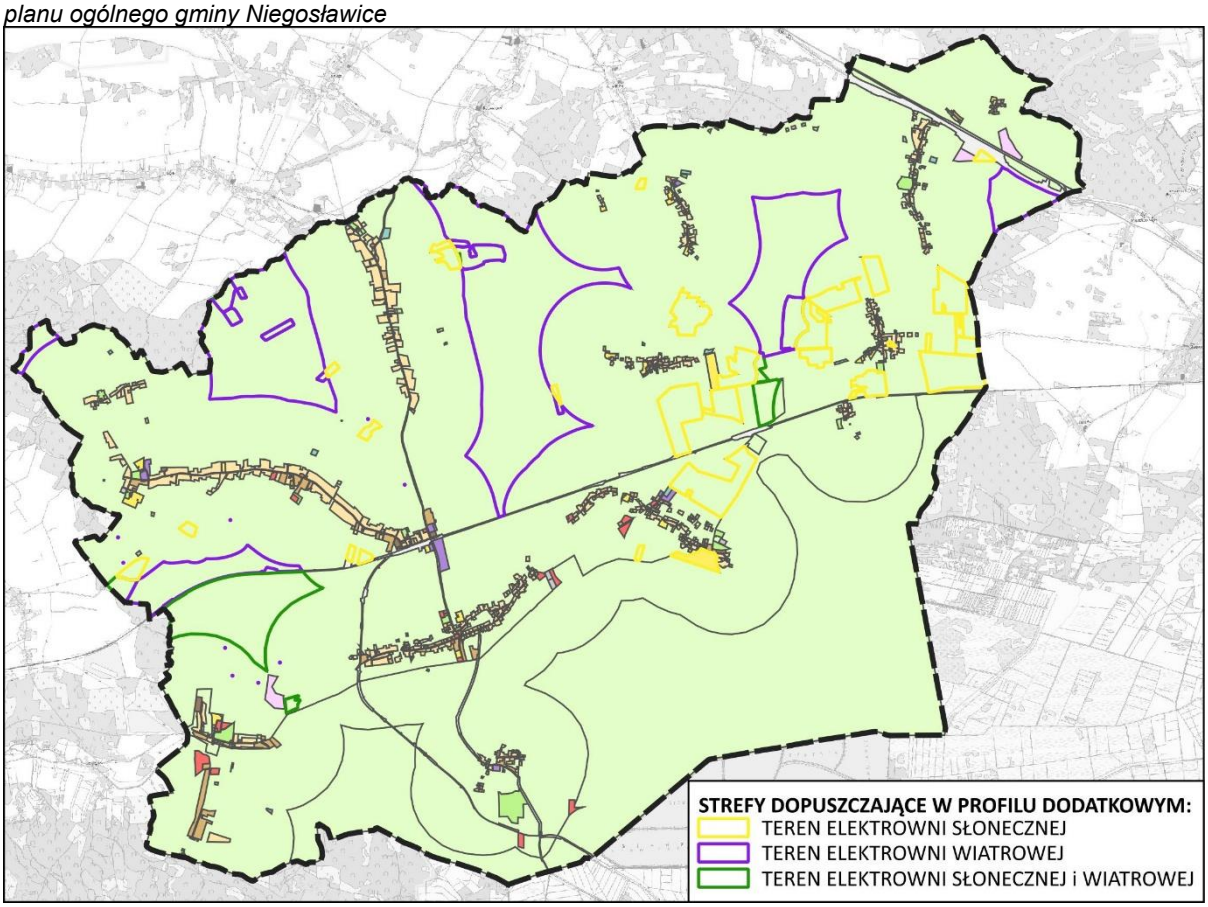
W drugiej kolejności uwzględniano formy obszarów chronionych przyrody, jakie występują na teranych w południowej części gminy Niegosławice, określone zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r., (Dz.U. 2026 poz. 13) którymi są:

1. Rezerwat przyrody Annabrzeskie Wąwozy;
2. Obszary Natura 2000:
   - Natura 2000 Borowina (PLH080030),
   - Natura 2000 Bory Dolnośląskie (PLB020005),
   - Natura 2000 Stawy Przemkowskie (PLB020003);
3. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Szprotawki.

Dla tych obszarów, ze względu na swój cenny walor przyrodniczy i krajobrazowy odstąpiono od możliwości lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych, słonecznych oraz biogazowni.

W planie ogólnym gminy Niegosławice wyznaczono wokół miejscowości Bukowica, Gościeszowice, Międzylesie, Mycielin, Niegosławice, Nowa Jabłona, Przecław, Stara Jabłona i Zimna Brzeźnica strefy otwarte o szerokości 1000 m od zabudowań wsi, które wykluczają lokalizację elektrowni wiatrowych. Tym samym na poziomie planu ogólnego wprowadzono już wstępne ograniczenia względem zabudowy mieszkaniowej, które zostaną uszczegółowione w procedurze planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2024 poz. 317).

Rycina 5. Strefy planistyczne dopuszczające w profilach dodatkowych tereny odnawialnych źródeł energii na tle planu ogólnego gminy Niegosławice



Źródło: opracowanie własne.

3.1.13. Strefa komunikacyjna - SK

Strefa komunikacyjna - SK obejmuje tereny przeznaczone pod istniejącą sieć infrastruktury drogowej i kolejowej. W związku z planową reaktywacją połączeń kolejowych na linii kolejowej nr 303 relacji Niegosławice – Przemków Odlewnia (woj. dolnośląskie), na odcinku od Niegosławic do granicy gminy wyznaczono strefę komunikacji – SK w celu zabezpieczenia terenu pod realizacje tej inwestycji. Pozostały teren po linii 303 w relacji Niegosławice – Nowe Miasteczko, w związku z tym że nie planuje się na nim reaktywacji połączeń kolejowych, natomiast przewiduje się budowę drogi rowerowej, został włączony do strefy otwartej – SO w ramach której w profilu podstawowym wyznacza się tereny komunikacji.

3.2. Gminne standardy urbanistyczne gminy Niegosławice

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku klasyfikacji wyznacza się strefy planistyczne.

W strefach planistycznych określa się współczynniki zabudowy:

1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
3) maksymalną wysokość zabudowy,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.

Tabela 8. Zestawienie możliwych do wyznaczenia stref planistycznych wraz z obligatoryjnymi i dopuszczalnymi dla stref współczynnikami zabudowy

Lp.	Nazwa strefy	Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udziału powierzchni zabudowy	Minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	●	●	●	● (30%)
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	●	●	●	● (30%)
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	●	●	●	● (30%)
4	strefa usługowa	SU	●	●	●	● (30%)
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	●	●	●	● (30%)
6	strefa gospodarcza	SP	●	●	●	● (20%)
7	strefa produkcji rolniczej	SR	●	●	●	● (30%)
8	strefa infrastrukturalna	SI	○	○	○	● (20%)
9	strefa zieleni i rekreacji	SN	○	○	○	● (50%)
10	strefa cmentarzy	SC	○	○	○	● (30%)
11	strefa górnictwa	SG	○	○	○	○
12	strefa otwarta	SO	○	○	○	○
13	strefa komunikacyjna	SK	○	○	○	○

Źródło: opracowanie własne na podstawie art. 13e ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz załącznika nr 1 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 (Dz.U. 2023 poz. 2758).

Oznaczenia:
● – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
● (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
○ – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Ponadto, standardy urbanistyczne mogą także uwzględniać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co oznacza, że określają minimalne wymagania dotyczące dostępności usług publicznych, takich jak szkoły, przychodnie, tereny zielone, place zabaw i inne obiekty użyteczności publicznej. W związku z tym, że ich ustalenie w POG nie jest obligatoryjne odstąpiono od ich określenia.

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. Każdy gminny katalog stref planistycznych, obligatoryjnie określa podstawowy profil funkcjonalny każdej strefy planistycznej, a fakultatywnie, w zależności od specyfikacji terenu może określać profil dodatkowy.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

4.1. Obszary uzupełnienia zabudowy - OUZ

Zgodnie z art. 13a ust 5 pkt 2 lit. a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym gminy możliwe jest określenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji.

Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U.2024 poz, 729).

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Powiatowego w Żaganiu tj. ewidencji gruntów i budynków – dane aktualne na dzień 2.10.2024 r.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza poprzez:

1) określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;
2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzji o warunkach zabudowy nie wydaje się dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP), w związku z tym, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) gminy Niegosławice zostały wyznaczone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w miejscach, gdzie możliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Nie wprowadzono OUZ w granicach obowiązujących MPZP jako rozwiązania zabezpieczającego w sytuacji ewentualnego zaskarżenia MPZP i jego uchylenia przez sąd. Takie rozwiązanie uzasadnia się chęcią przeciwdziałania niekontrolowanego rozwoju zabudowy w okresie, w którym plan miejscowy przestanie obowiązywać, co w konsekwencji może skutkować realizacją inwestycji niepożądanych z punktu widzenia ładu przestrzennego. Docelowo

dąży się do pełnego pokrycia gminy planami miejscowymi, a uchylone plany powinny bezzwłocznie zostać skorygowane i ponownie uchwalone.

Ponadto, wprowadzenie OUZ na obszarze objętym planem miejscowym może prowadzić do dezorientacji uczestników procesu inwestycyjnego – szczególnie mieszkańców, ponieważ powstaje wówczas niejednoznaczność co do możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na terenie, dla którego formalnie obowiązuje plan miejscowy. Taka okoliczność może negatywnie wpłynąć na przejrzystość procedur planowania przestrzennego w gminie.

W związku z powyższym, bazowo wytworzony obszar uzupełnienia zabudowy, który podlegał następnie powiększeniu, został ograniczony o powierzchnie OUZ wytworzonych w granicach MPZP. Ostatecznie, obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w maksymalnym stopniu w granicach poszczególnych miejscowości.

Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć i rozszerzyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

Pp = 25 % * (Pb - Pu)

gdzie:
Pp - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,
Pu - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla gminy Niegosławice wartości wynoszą: Pb = 299,6 ha, Pu = 113,4 ha.

W wyniku wykonania powyższych obliczeń wyznaczono podstawowe tzw. „bazowe” granice OUZ, nieobjęte korektą.

Zgodnie z wzorem:

Pp = 25 % * (Pb - Pu) = 25% * (299,6 – 113,4) = 25% * 186,2 = 46,6 ha

W związku z powyższym obszary uzupełnienia zabudowy mogą być zwiększone o 46,6 hektarów. Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy przed zwiększeniem wynosi 113,4 hektara i może być powiększona. Zatem przeprowadzając czynności o których mowa w §1 ust 4 i 5 rozporządzenia, końcowa powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekroczyć **160 ha**.

W gminie Niegosławice wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) o łącznej powierzchni około **155,4 ha.**

4.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 2 pkt 23 poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w gminie obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zatem obszar zabudowy śródmiejskiej powinien obejmować zgrupowanie intensywnej zabudowy w obszarze miasta. Jest to fakultatywny element planu ogólnego gminy.

Plan ogólny gminy Niegosławice nie wyznacza obszarów zabudowy śródmiejskiej.