

WÓJT GMINY ZABÓR



GINA ZABÓR

ZMIANA STUDIUM

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR VII/49/03  
RADY GMINY ZABÓR Z DNIA 9 LIPCA 2003R.**

**UJEDNOLICONY  
TEKST ZMIANY STUDIUM**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXVII/218/2010 RADY GMINY ZABÓR  
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2010R.**

## **I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

- 1.1. Uchwała Rady Gminy Zabór Nr XVIII/122/08 z dnia 26 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór.
- 1.2. Strategia rozwoju Województwa Lubuskiego – aktualizacja, uchwalona uchwałą Nr XXXVII/260/2005 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2005r.
- 1.3. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego uchwalony uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002r.
- 1.4. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.).
- 1.5. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227).
- 1.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ. U. Nr 118, poz.1233).

## **II. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN**

Przedmiotem zmiany studium jest dostosowanie do aktualnych potrzeb funkcji oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębach:

- Zabór – tereny przeznacza się głównie na funkcję mieszkaniową oraz funkcję rekreacyjno – turystyczną, zielen gminną i zadrzewienie,
- Droszków – tereny przeznacza się głównie na funkcję mieszkaniową oraz na uzupełniającą funkcję usługową i rekreacyjną oraz wytwórczość,
- Łaz – tereny przeznacza się na funkcję mieszkaniową oraz na uzupełniającą funkcję usługową, zielen gminną i zadrzewienie,
- Przytok – teren przeznacza się na funkcję mieszkaniową,
- Dąbrowa – teren przeznacza się na funkcję mieszkaniową,
- Czarna – tereny przeznacza się na funkcję mieszkaniową.

Ponadto przedmiotem zmiany studium jest:

- naniesienie obszaru Natura 2000,
- wrysowanie istniejącej sieci gazowej,
- naniesienie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany wprowadzone w tekście wyróżniono drukiem wytłuszczonym.

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **CELE PRZESTRZENNE**

##### **Cele polityki przestrzennej**

Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

- poprawa funkcjonalno – przestrzennej struktury, w tym podniesienia ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania oraz wzmocnienie powiązań z regionem, krajem i zagranicą,
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego oraz jego racjonalnego kształtowania,
- stworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i życia na wysokim poziomie, w tym poprawę standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku,
- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- wypracowanie docelowej wizji przestrzennej,
- wdrożenie polityki przestrzennej poprzez koordynację planowania miejscowego, ustalenia narzędzi pozwalających na wdrożenie tej polityki.

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to jest tworzenie tak zwanej wizji ich rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia.

Określona polityka przestrzenna jest przełożeniem wizji rozwojowej, zawartej w kierunku rozwoju przestrzennego, na język konkretnych działań, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Jest działalnością zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości.

#### **GŁÓWNE FUNKCJE**

##### **Funkcje strategiczne**

Aby gmina rozwijała się w sposób właściwy należy wykorzystać jej zasoby poprzez:

- rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego,
- wzrost aktywności działalności rolniczej i rybackiej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym, zwierzęcym i rybackim,
- wzrost aktywności działalności leśnej w ramach działań związanych z przetwórstwem naturalnych zasobów,
- rozwinięcie turystycznych walorów terenów, uwzględniając duży procent zalesienia i atrakcyjność miejsc,
- stworzenie miejsc wymiany towarów i ewentualnie usług w powiązaniu ze szlakami komunikacji kołowej.
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako terenów sypialnianych dla miasta Zielonej Góry.

##### **Obszary strategiczne**

Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju gminy oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców.

Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:

- rozwój usług ponadpodstawowych w rejonie wsi: Zabór, Miłsko, Łaz, Przytok, Droszków,
- rozwój gospodarczy gminy na predysponowanych na strefy wytwórcze terenach w rejonie wsi Droszków, Miłsko i Zabór,
- rozwój rekreacji na terenach w pobliżu wsi Zabór oraz w mniejszym stopniu w rejonie wsi Droszków i Czarna,
- potrzebę rozbudowy systemu transportowego, kołowego w projektowanym ciągu drogi nr 282 Zielona Góra – Zabór -Bojadła,
- potrzebę gospodarki komunalnej, budowa grupowych systemów kanalizacyjnych, nowych linii energetycznych średniego napięcia i sieci gazowej, zabezpieczającej dostawę gazu dla odbiorców z terenu gminy.

### **Strefy polityki przestrzennej**

Do realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju gminy, przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju, wydzielono strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów,
- uwarunkowań rozwoju,
- zapotrzebowania na określone typy użytkowania terenów,
- enklaw osadnictwa wiejskiego, obejmujących tereny zainwestowania wszystkich wsi, przysiółków i tereny przewidziane do ewentualnej zabudowy,
- terenów rolniczych, otaczających obszary zainwestowane.

W granicach tych stref wydzielono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i użytkowania, w tym:

- mieszkalnictwa,
- usług,
- wytwórczości,
- rekreacji i ciągów ekologicznych,
- rolnicze.

Określono główne kierunki działań w określonych strefach i wskazano, jakie formy użytkowania powinny przeważać na wydzielonych obszarach.

**Na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się funkcję usługową oraz nieuciążliwą działalność gospodarczą.**

### **Strefa osadniczo-rolnicza**

Strefa osadniczo – rolnicza obejmuje wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami rolniczymi i zielenią, niestanowiące dużych kompleksów. Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania, polegające na:

- w zakresie osadnictwa - porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej, konnej i pieszej,
- tworzeniu komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę, usługi publiczne i mieszkalnictwo samorządowe,
- intensyfikacji rozwoju gminy poprzez wyznaczenie terenów pod strefy wytwórczości i mieszkalnictwa,
- określeniu kierunków i zasad zagospodarowania terenu, z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych,
- prowadzeniu gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałającej erozji gleb i obejmującej rekultywację terenów zniszczonych, w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną, z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych,
- ochronie istniejących ciągów ekologicznych, przecinających te strefy głównie w postaci obniżenia terenowych wzdłuż cieków wodnych, z zachowaniem terenów zadrzewionych.

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej, wzdłuż projektowanej drogi nr 282 jako terenów ofertowych, związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywności gospodarczej w rejonie wsi Droszków, Czarna,
- istniejącego osadnictwa wiejskiego (usług, działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku) przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym doliny rzeki Odry,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- zasobów lokalnych złóż – kreda jeziorna,

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie miejscowości Droszków, Czarna, Dąbrowa, Proczki, Miłsko, Zabór, Tarnawa, Łaz, Przytok, Wielobłota.
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako terenów sypialnianych dla miasta Zielonej Góry – Przytok, Droszków.
- **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym obszar pokopalniany, jako kierunek rekultywacji terenu po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.**

### **Strefa kompleksów leśnych**

Strefa kompleksów leśnych obejmuje znaczne obszary wraz ciekami wodnymi i polami śródleśnymi.

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej.

Zasady polityki przestrzennej obejmują między innymi zachowanie istniejących lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony, jako:

- lasów glebochronnych,
- lasów wodochronnych,
- lasów wodochronnych w odległości do 10.0 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra,
- lasów w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra,
- użytków ekologicznych.

Należy prowadzić biologiczną zabudowę lasów z wykorzystaniem mikrosiedlisk, w taki sposób, aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność edukacyjną lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników i zjawisk patologicznych oraz czynników antropogenicznych.

W stosunku do tej strefy nie wyznaczono obszarów polityki przestrzennej, lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano tereny, wymagające podjęcia określonych działań.

Konieczne jest współdziałanie z właścicielami lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów dla celów turystyki i rekreacji.

**Między gruntami leśnymi będących w zarządzie nadleśnictwa a obszarami graniczącymi, nieprzeznaczonymi na cele nierolnicze, wskazane byłoby pozostawienie strefy buforowej o szerokości 20 – 30m w celu dogodnego dostępu do drzewostanów i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.**

## **SFERA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA**

### **Demografia**

Obserwowana w ostatnim dziesięcioleciu tendencja do utrzymania się zaludnienia gminy na stałym poziomie i niewielkim dodatnim saldzie ruchów migracyjnych wskazuje na stabilizację demograficzną gminy.

Tego typu stan staje się powoli stałą cechą populacji, wiąże się, bowiem z dążeniem do osiągnięcia określonego standardu życia, a także sytuacją ekonomiczną społeczeństwa. Podobne tendencje zauważalne są na terenie całej Polski. Należy przypuszczać, iż wskaźnik przyrostu nie ulegnie poprawie, a raczej zmniejszeniu. Wiąże się to, bowiem między innymi z określonym modelem życia, preferowanym przez tę grupę populacji.

W ostatnim dziesięcioleciu zarysowała się tendencja do sukcesywnego starzenia się społeczeństwa. Demografowie za populację regresywną uznali taką, w której udział ludności w wieku do lat 15 wynosi mniej niż 25%, a ludności w wieku powyżej 60 lat - przewyższa 10 % ogółu społeczeństwa. Z taką, w przybliżeniu, sytuacją mamy do czynienia na terenie gminy Zabór.

Spadający odsetek pracujących w gospodarce nieuspołecznionej nie rodzi zagrożenia dla lokalnego rynku. Niewielkie możliwości daje wzrost liczby przedsiębiorstw prywatnych.

Proponowane działania, zmierzające do poprawy i umacniania sytuacji demograficznej gminy wiążą się z:

- podjęciem przedsięwzięć, których skutkiem byłoby przyciągnięcie na ten teren inwestorów gotowych rozwijać swoje przedsięwzięcia właśnie tutaj. Wiąże się to między innymi z przygotowaniem odpowiedniej ilości i jakości ofert adresowanych do inwestorów o określonym charakterze,
- przygotowaniem bazy terenowej dla rozwoju wytwórczości o różnym charakterze, dla różnego rodzaju klientów,

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- połączeniem działań w zakresie obsługi ruchu turystycznego na terenie gminy, z działaniami o tym charakterze prowadzonymi na terenach gmin sąsiednich, co dałoby możliwość zaistnienia pełniejszego i bardziej rozwiniętego ośrodka.

### **Mieszkalnictwo**

Zakładany wzrost zapotrzebowania na tereny dla rozwoju mieszkalnictwa należy wiązać z rozwojem gospodarczym gminy.

Oszacowanie ilości mieszkań potrzebnych dla zaspokojenia dotychczasowego deficytu, jak również spełnienie potrzeb przyszłych inwestorów mieszkalnictwa, związane są z określeniem: liczby oczekujących na mieszkania, liczby nowo zawieranych małżeństw, liczby mieszkańców tego terenu, średniej liczebności gospodarstwa domowego oraz średniej intensywności zabudowy mieszkaniowej na poszczególnych obszarach istniejących, jak i przeznaczonych do rozwoju.

Należy zwiększać ilość usług w zakresie infrastruktury technicznej terenów mieszkaniowych istniejących, jak i nowo powstających, gdyż może okazać się, że będzie to nową formą reklamy dla gminy.

Do niezbędnych prac w tej dziedzinie zaliczyć należy:

- rozwój gospodarki wodno-kanalizacyjnej,
- poprawa jakości dróg,
- telefonizacja,
- doprowadzenie gazu.

### **Usługi socjalne**

Ukształtowanie pozycji Zaboru jako ośrodka o funkcji gminnej stwarza przesłanki dla rozwoju instytucji o nie komercyjnym charakterze tj. szkolnictwa, dającego możliwość ludności podwyższenia wykształcenia, oraz kultury.

Położenie Zaboru w pobliżu wyższych w hierarchii ośrodków powiatowych, tj. miasta Zielona Góra oraz miasta Nowa Sól i Sulechów, nie jest czynnikiem hamującym jego rozwój.

Wyposażenia terenu gminy w obiekty o charakterze kulturalnym uznać należy za niewystarczające.

W ramach rozwoju gminy w zakresie usług socjalnych należy dążyć do:

- wzmocnienia Zaboru jako ośrodka szkolnictwa na poziomie średnim,
- utrzymania dotychczasowej bazy kulturalnej i rozbudowy jej w dalszej przyszłości,
- rozwoju prywatnych inwestycji kulturalnych,
- wzmocnienia, wzbogacenia i uatrakcyjnienia istniejących terenów i obiektów związanych z lokalnym sportem i rekreacją,
- prowadzenia polityki zagospodarowania rekreacyjnego lasów i terenów rekreacyjnych wokół zbiorników wodnych z uwzględnieniem rozwoju ruchu turystycznego nie zagrażającego wrażliwości siedlisk tego obszaru.

### **Administracja finanse i obsługa gospodarcza**

Zabór spełnia rolę ośrodka gminnego. Należy jednocześnie zauważyć, iż gmina dysponuje znacznymi rezerwami terenowymi dla realizacji wytwórczości. Czyni to Zabór ośrodkiem atrakcyjnym i dającym pewne możliwości w tej dziedzinie, na tle gmin sąsiadujących.

W zakresie administracji, finansów i obsługi gospodarczej, na terenie gminy należy dążyć do:

- kształtowania wizerunku Zaboru jako lokalnego ośrodka obsługi administracyjno – finansowej,
- dalszego rozwoju obiektów i instytucji związanych z obsługą terenu gminy w kwestii funkcjonalnej, gospodarczej i bezpieczeństwa, w ścisłym powiązaniu z miastem Zielona Góra.

## **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **Zasady ogólne**

Gmina Zabór w dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to systemów zaopatrzenia w wodę. *W chwili obecnej dobiega końca budowa kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Zabór* (wykreślono – inwestycję zakończono w 2006r). W przyszłości po uzyskaniu odpowiednich środków, nastąpi uporządkowanie gospodarki ściekami na terenie pozostałych miejscowości poprzez budowę systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Możliwość realizacji tych zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Celem nadrzędnym jest budowa oczyszczalni ścieków oraz budowa systemu kanalizacji łączących ze sobą zespoły jednostek osadniczych, w celu poprawy warunków bytowych mieszkańców gminy oraz ochrony wód rzeki Odra, a także okolicznych jezior i stawów. Należy wykonać opracowania określające wymiary stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

### **Zaopatrzenie w wodę**

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w stopniu zadowalającym zaspokaja potrzeby jej mieszkańców. Celowe jest, aby system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, a także w celu objęcia swym zasięgiem terenów nieposiadających wodociągów oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Pozostawia się układy sieci wodociagowych bez istotnych zmian.

*Zakłada się modernizację i rozbudowę ujęć i odcinków sieci w miejscowości Proczki i Wielobłota. Zakłada się również przejęcie ujęć wody od dotychczasowych właścicieli w miejscowościach Rajewo i Przytoczki oraz ich i modernizację i rozbudowę.*

*Ze względu na złą jakość wody z ujęcia w miejscowości Czarna zakłada się doprowadzenie tam wody z miejscowości Dąbrowa. Natomiast ujęcie w Czarnej pozostawia się jako awaryjne.*

*Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia w miejscowości Dąbrowa ( $Q_{exp}=47m^3/h$ ), pozwolą na pełne pokrycie potrzeb obu wsi ( $Q_{hmax}=9.0m^3/h$ ). (wykreślono ze względu na dezaktualizację)*

Reasumując proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

- Łaz – Zabór – Tarnawa – Mielno, z ujęciem w Łazie,
- Droszków – Przytok, z ujęciem w Droszkowie,
- Dąbrowa – Czarna, z ujęciem w Dąbrowie.

Wodociągi zbiorowe: Miłsko, Proczki, Wielobłota, Przytoczki, Rajewo.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie całej gminy. Należy wymienić studnie w miejscowościach: Zabór, Mielno, Droszków (ogródki działkowe).

Proponuje się również wykonywać monitoring wód podziemnych w ujęciach wiejskich, tzn.:

- prowadzić stały rejestr poboru wody,
- wykonywać pomiary statycznego i dynamicznego zwierciadła wody,
- badać skład fizyko-chemiczny wody surowej.

Należy w możliwie szybkim terminie wykonać opracowania w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociagowej.

W niniejszym opracowaniu trasy sieci wodociagowych pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

### **Gospodarka ściekami**

Najważniejsze kierunki działań w zakresie gospodarki ściekami to stworzenie systemu, który uporządkuje obecny stan i zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko, szczególnie w strefie rzeki Odra oraz okolicznych jezior i stawów.

W niniejszym opracowaniu przyjmuje się trzy warianty gospodarki ściekami na terenie gminy.

*Wariant I*

Najbardziej preferowany wariant ze względu na wygodę mieszkańców gminy, jak również ze względów ochrony środowiska naturalnego, wód podziemnych i powierzchniowych.

Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci w systemach rozdzielczych, zrzut oczyszczonych ścieków do istniejących cieków i strumieni.

Proponuje się budowę trzech systemów odprowadzania ścieków ze wsi:

- Łaz – Zabór – Tarnawa – Miłsko układem grawitacyjno-tłocznym do istniejącej oczyszczalni we wsi Zabór,
- Przytok – układem grawitacyjno-tłocznym do zakładanej oczyszczalni we wsi Przytok
- Droszków - układem grawitacyjno-tłocznym do sieci zbiorczej zielonogórskiego systemu w Nowym Kisielinie,
- Czarna - Dąbrowa układem grawitacyjno-tłocznym do zakładanej oczyszczalni we wsi Czarna.

Zakłada się budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych i sieci kanalizacyjnej na terenach wszystkich miejscowości (za wyjątkiem wsi Zabór, gdzie przewiduje się jedynie rozbudowę sieci na nowe tereny), oraz na trasach pomiędzy nimi.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W miejscowościach Proczki, Przytoczki, Rajewo i Wieloblota z racji znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian, tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni.

### *Wariant II*

Ze względu na duże koszty związane z budową oczyszczalni i rozległych układów grawitacyjno – tłocznych należy przewidzieć rozwiązania alternatywne.

W tym wariantcie zakłada się dwa zorganizowane systemy odprowadzania ścieków ze wsi:

- Łaz – Zabór – Tarnawa układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni we wsi Zabór,
- Przytok - Droszków układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej oczyszczalni we wsi Droszków.

W pozostałych miejscowościach zakłada się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem wód oczyszczonych:

- do cieków i kanałów po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie wód oczyszczonych,
- do gruntu poprzez drenaż rozsączający, studnie chłonne, złoża biologiczne lub filtry piaskowe itd.

### *Wariant III*

Według autorów studium jest to najmniej preferowany wariant. Zakłada się tylko jeden zorganizowany system odprowadzania ścieków ze wsi:

- Łaz – Zabór układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni we wsi Zabór.

W pozostałych miejscowościach zakłada się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem wód oczyszczonych:

- do cieków i kanałów po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie wód oczyszczonych,
- do gruntu poprzez drenaż rozsączający, studnie chłonne, złoża biologiczne lub filtry piaskowe itd.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych, jak również wybór wariantu, powinna być poprzedzona programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. Proponuje się zachować możliwość łączenia lub mieszania wariantów w celu opracowania najbardziej optymalnej wersji prowadzenia gospodarki ściekami na terenie gminy. Przed podjęciem decyzji dotyczących wyboru jednego z zaproponowanych wariantów należy rozważyć możliwość włączenia do planowanego przez Gminę Zielona Góra zamierzenia p.n. „Zintegrowany system kanalizacji sanitarnej dla Miasta Zielona Góra oraz północnej części Gminy Zielona Góra” (tj. miejscowości: Przylep, Łężyca, Krępa, Zawada, Jany, Stary i Nowy Kisielin).

Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi oraz hałasem z uwagi na otaczające zainwestowanie oraz fakt, że tereny gminy są wykorzystywane turystycznie.

Szczególną uwagę należy zwrócić też na skanalizowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ujęć wód, ponieważ istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód podziemnych przez nieszczelne szamba, bądź odprowadzenie nieczystości bezpośrednio do cieków wodnych.

W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

## **Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest w pełni uregulowana, odpady wywożone są przez odpowiednie do tego firmy na wysypisko w Zielonej Górze i Nowej Soli. Wszystkie działające w przeszłości (w Zaborze, Czarnej, Dąbrowie, Droszkowie, Łazie, Milsku, Przytoku i Tarnawie) składowiska odpadów zostały zlikwidowane i poddane rekultywacji.

Zakłada się, że w perspektywie gospodarka odpadami na terenie gminy będzie prowadzona w tej samej formie i nie przewiduje się nowych terenów pod składowiska odpadów komunalnych.

## **Zaopatrzenie w ciepło**

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego. Obiekty większych zakładów oraz przyległe do nich obiekty ogrzewane będą z kotłowni lokalnych. Pozostali mieszkańcy ogrzewani będą z indywidualnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Zakłada się modernizację istniejących kotłowni oraz przejście na paliwo ekologicznie czyste, np. gaz, biopaliwo (słoma, wierzba energetyczna). Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Zakłada się zastąpienie we wszystkich kotłowniach kotłów węglowych kotłami opalanymi gazem ziemnym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwufunkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej.



### **Zaopatrzenie w gaz**

W związku z dwukierunkowym dostępem gminy do gazu ziemnego proponuje się opracowanie dwóch wariantów gazyfikacji tego terenu.

#### *Wariant I*

W północnej części gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kościan – Zielona Góra. Zakłada się w rejonie miejscowości Przytoczki budowę stacji redukcyjno pomiarowej a następnie gazociągami średniego ciśnienia doprowadzenie gazu do miejscowości: Przytok, Droszków, Czarna, Dąbrowa, Zabór, Tarnawa, Miłsko. Zakłada się instalowanie u poszczególnych odbiorców reduktorów gazowych.

#### *Wariant II*

*W tym wariacie zakłada się doprowadzenie gazu na teren gminy Zabór gazociągiem średniego ciśnienia z miejscowości Nowy Kisielin (gmina Zielona Góra) do m. Droszków, a następnie rozprowadzenie gazu gazociągami średniego ciśnienia do poszczególnych miejscowości.*

*Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych, jak i wybór wariantu gazyfikacji gminy powinny być poprzedzone programem rozwoju gazyfikacji, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. W niniejszym opracowaniu trasy gazociągów średniego ciśnienia pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych. (wykreślono ze względu na dezaktualizację)*

#### *Wariant II*

Zakłada się doprowadzenie gazu na teren gminy Zabór gazociągiem średniego ciśnienia z miejscowości Zawada (gmina Zielona Góra), a następnie rozprowadzenie gazu gazociągami średniego ciśnienia do poszczególnych miejscowości – inwestycja w toku.

#### *Wariant III*

Dotyczy biopaliwa i wymaga nasadzenia wierzby energetycznej i zagospodarowania słomy zbóż.

W niniejszym opracowaniu trasy gazociągów średniego ciśnienia pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z czterech linii średniego napięcia SN 15 kV z GPZ w Zielonej Górze, Zawadzie, Nowej Soli i w Bojadłach.

Do adaptacji pozostawia się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV. W rejonach zwiększonych docelowo potrzeb wynikających z wyznaczenia terenów pod wytwórczość, usługi i mieszkalnictwo zajdzie potrzeba pobudowania nowych stacji transformatorowych i linii SN 15 kV. Ponadto zakłada się w istniejących stacjach wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy, tam gdzie uwarunkowania techniczne będą na to pozwalały.

Rozwój i zwiększenie zapotrzebowania na energię elektryczną wymagać będzie modernizacji bądź budowy nowych sieci NN 0.4 kV. Preferuje się linie napowietrzne wykonane przewodami izolowanymi na terenach otwartych oraz linie kablowe na terenach zainwestowanych.

#### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- **zezwala się na budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz budowę nowych sieci 15kV i 0,4kV,**
- **dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, jego kosztem i staraniem stosownie do potrzeb,**
- **zakłada się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z istniejących linii SN 15kV,**
- **koszty usunięcia kolizji istniejących urządzeń ENEA Operator Sp. z o.o. z projektowaną zabudową poniesie w całości wnioskodawca,**
- **zakazuje się zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych.**

### **Telekomunikacja**

Obecny stan obsługi siecią telekomunikacyjną nie zaspokaja w pełni potrzeb. Konieczne inwestycje w tym zakresie związane są z rozbudową automatycznej centrali telefonicznej w miejscowości Zabór oraz zwiększenie ilości abonentów telefonicznych.

Celowe jest dążenie do skablowania wszystkich linii telekomunikacyjnych oraz wdrożenie nowoczesnych rozwiązań systemowych.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Adaptuje się istniejącą bazę telefonii komórkowej w rejonie wsi Łaz. Istniejącą linię światłowodową relacji Droszków- Bojadła przewiduje się do adaptacji.

Funkcjonować będą również istniejące systemy łączności radiotelefonicznej niepublicznej (ALP, policja, itp.).

**Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.**

## **PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA**

### **Cele**

Generalnie cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczenie się osób i towarów.

Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:

- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno – użytkowych,
- zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian.

### **Komunikacja kołowa**

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy planowanej do przebudowy i rozbudowy drodze Zielona Góra – Poznań,
- wzmocnienie powiązań w skali regionu poprzez usprawnienie ruchu na istniejącej drodze wojewódzkiej i drogach powiatowych,

W przypadku dróg przebiegających przez tereny wiejskie należy dążyć do poprawy geometrii jezdni i spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych. Na terenach mieszkaniowych zasadne jest ograniczenie i uspokojenie ruchu kołowego. W ramach ciągów komunikacyjnych wskazane jest zakładanie pasów zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i podnoszącej estetykę otoczenia.

Do adaptacji przeznaczają się istniejące stacje paliw w Droszkowie i Zaborze. Zakłada się możliwość pobudowania tego typu obiektów głównie wzdłuż projektowanej drogi Zielona Góra – Poznań w rejonie skrzyżowań w Miłsku, Zaborze, Łazie.

### **Komunikacja kolejowa**

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej.

### **Komunikacja rowerowa**

Dla zaspokojenia potrzeb wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się stworzenie następujących tras:

a) o znaczeniu regionalnym, o przebiegu: Zielona Góra – Nowy Kisielin – Droszków – Łaz – Zabór – Miłsko- Bojadła wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 282,

b) o znaczeniu lokalnym, o przebiegu:

- Zielona Góra – Stary Kisielin – Przytok – Łaz,
- Przytok - Droszków – Czarna – Dąbrowa,
- Miłsko – Dąbrowa – Bobrowniki,
- Zabór – jeziora i stawy – Czarna – Niedoradz,
- Zabór – dąb „Napoleon” – Miłsko.

Prawidłowa obsługa wymaga:

- budowy miejsc obsługi podróżnych, jako małych punktów odpoczynku z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- stworzenie w Zaborze w rejonie jeziora Liwno Wielkie ośrodka o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, między innymi dla obsługi rowerzystów celem przyciągnięcia turystów po trudach podróży, oraz stworzenie możliwości wypożyczania rowerów i ich naprawy,
- budowy wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, w ramach działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.

### **Komunikacja konna**

Mając na uwadze docelowy rodzaj usług agroturystycznych gminy, zakłada się konieczność wytyczenia szlaków dla ruchu pojazdów konnych oraz jazdy konnej wierzchem.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Proponowane szlaki przebiegają w rejonie miejscowości Droszków, Czarna, Zabór, Proczki, Miłsko, Tarnawa, Wielobłota, Rajewo, Przytok.

Celowe jest utworzenie ośrodków jeździeckich w Miłsku, Droszkowie, Zaborze, Czarnej i Proczkach.

### **Komunikacja wodna**

Zakłada się utrzymanie szlaku żeglugi wodnej na rzece Odra i dostosowanie go dla potrzeb Odrzańskiej Drogi Wodnej, którą przewozić się będzie znaczne ilości towarów. W celu zaspokojenia potrzeb turystyczno - rekreacyjnych, zasadne jest pobudowanie stacji wodnej w rejonie wsi Miłsko.

Pozostałe przepływające przez gminę cieki nie mają żadnego znaczenia transportowego. Są zbyt małe, aby mogły pełnić rolę szlaków kajakowych.

### **Komunikacja piesza**

Zakłada się, że bazę turystyczną na terenie gminy, dla ruchu pieszego, stanowić mogą wsie, jak i zlokalizowane w pobliżu gospodarstwa agroturystyczne i obiekty noclegowe. Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

- adaptacja tras istniejących,
- wytyczenie nowych tras na terenie gminy.

Istniejącą ścieżkę z rezerwatu przyrody „Bukowa Góra” – **Dąbrowa** do Miłska i dalej w kierunku miejscowości Bojadła proponuje się zakwalifikować do ścieżek o znaczeniu regionalnym. Pozostałe powinny pełnić funkcję lokalną.

Proponuje się uzupełnić istniejącą sieć o następujące szlaki:

- Droszków – Przytok – do szlaku w Starym Kisielinie,
- „Bukowa Góra” – Czarna – Zabór, z rozgałęzieniem Czarna – Droszków,
- Zabór – Tarnawa – Wielobłota – Rajewo – Jany.

Trasy te stanowić mogą dużą atrakcję turystyczną, ze względu na poprowadzenie ich wśród lasów oraz na terenie o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Ponadto wskazane jest pobudowanie tras na terenach zabudowanych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

## **OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **Środowisko przyrodnicze**

Jako podstawę planowania przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego i zróżnicowanego rozwoju jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związanego z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem jest stworzenie przestrzennych ram i zasad do realizacji polityki przestrzennej.

### **Powiązania z otoczeniem**

Przy formułowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem, bowiem gmina, jako sztuczny twór administracyjny, usytuowana jest w szerszym tle przyrodniczym.

Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić, że:

- występujące na terenie gminy obszary chronionego krajobrazu są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne,
- środowisko przyrodnicze doliny rzeki Odry stanowi fragment korytarza ekologicznego,
- powierzchnie zalesione stanowią fragmenty dużych systemów o znaczeniu regionalnym.

### **Prawna ochrona środowiska**

Obszary chronione stanowią uwarunkowania, które w rozmaity sposób ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione:

- **obszar chronionego krajobrazu o nazwie „21 – Nowosolska Dolina Odry – obszar o powierzchni 9.852ha położony w gminach: Bojadła – 1.727ha, Nowa Sól – 2.985ha, Siedlisko – 380ha, Otyń – 271ha, Sulechów – 287ha, Trzebiechów – 1.133ha, Zabór – 2.771ha, Zielona Góra – 298ha;**
  - obszar obejmuje północną i wschodnią część gminy,
  - na wymienionym obszarze obowiązują zakazy wyszczególnione w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz.172), a w szczególności zakaz

lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

**- obszary ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000:**

- w granicach administracyjnych gminy znajduje się specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Nowosolska Dolina Odry” (PLH080014) i specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry” (PLH080012) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” (PLB080004) – położone w północnej i wschodniej części gminy,
- zasady ochrony obszarów Natura 2000 określa art.33 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz.880 z późn. zm.); obszary uwidocznione zostały na rysunku zmiany studium;

- istniejące pomniki przyrody (szt. 15) i proponowane:

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| a. sosna zwyczajna       | - Wielobłota,              |
| b. cis                   | - Przytok posesja nr 73,   |
| c. dąb szypułkowy        | - Zabór oddział leśny 15d, |
| d. 15 dębów szypułkowych | - Przytok ( droga)         |
| e. dąb szypułkowy        | - Przytok posesja nr 10,   |
| f. dąb szypułkowy        | - Proczki                  |
| g. dąb szypułkowy        | - Zabór oddział 49 b,      |
| h. dąb szypułkowy        | - Droszków posesja nr 33,  |
| i. dąb szypułkowy        | - Droszków (krzyż),        |
| j. dąb szypułkowy        | - Czarna (droga)           |
| k. bluszcz pospolity     | - Przytok, posesja nr 7    |

- strefy ochronne wokół miejsc gniazdowania ptaków,

- użytki ekologiczne o nazwach „Ostoja”, „Tarnawa”, „Zaborskie Bagna”,

- proponowane do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych tereny w Zaborze, Tarnawie i Łazie,

- proponowane do objęcia ochroną tereny: w Zaborze, Tarnawa i dwa w Łazie jako użytki ekologiczne,

- lasy ochronne (glebochronne, wodochronne, wodochronne w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra).

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni >0,50 ha,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków w Zaborze i Przytoku oraz cmentarzy,
- tereny szczególnie cenne ze względu na ornitofaunę, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odry,
- lasy młodych klas wieków (do 4m wysokości),
- drzewostany nasienne i doświadczalne,
- tereny zalewowe i zagrożone powodzią,
- tereny objęte erozją.

### **Tereny dopuszczone do zabudowy**

Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z zabudowaniami na obszarach, gdzie obowiązują ograniczenia prawne, ale przy spełnieniu warunków postawionych przez właściwe organy:

- gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i leśne, które stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy, potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
- tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęcia wód po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin,
- obszary zagrożone wylewami powodziowymi w uzgodnieniu z organami właściwymi dla ochrony środowiska i komitetem przeciwpowodziowym,
- tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.

### **Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju**

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego to zarówno bogactwa naturalne, jak i lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne. Za najważniejsze uważa się wyeksponowanie doliny rzeki Odry wraz z otaczającymi zadrzewieniami jako obszar chronionego

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

krajobrazu w postaci terenów otwartych, które stanowią szkielet biologiczny, niezbędny dla zapewnienia pożądanego przewietrzania, zachowania enklaw roślinnych z dominacją lasów łągowych i stanowiących ostoje dla ptactwa i zwierzyzny. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym tych obszarów. Udoskonalenia wymaga operat przeciwpowodziowy, który musi bezwzględnie uwzględnić również ochronę wartości przyrodniczych. Uznaje się, że forma morfologiczna rzeki Odry ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmian jej ukształtowania.

Zagrożeniem dla tego obszaru jest brak regulacji gospodarki ściekami we wsiach i zakładach hodowlanych. Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy, duże znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych, tj. rozległych form przestrzennych, składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych, które zajmują znaczny procent powierzchni gminy. Istotne jest utrzymanie na terenach wiejskich zespołów zielonych, posiadających charakter parkowy.

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów i melioracji gruntów, nasadzenia drzew,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach podlegających erozji oraz zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak dawne wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie),
- rekultywacja wyrobisk żwirów i iłów w kierunku ich zalesienia bądź zalania wodą,
- realizacja programu związanego z małą retencją wody.

### **Tereny wykluczone z zabudowy**

Wykluczone spod zabudowy są tereny objęte prawną ochroną środowiska i podlegające ochronie, które wyszczególniono wcześniej.

**Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne):**

- **5 – 10m od zlikwidowanych odwiertów gazowych.**  
W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu).
- **dla gazociągu przesyłowego DN 300 relacji Nowe Tłoki – EC Zielona Góra (ciśnienie 6,3MPa, rok budowy 2004) odległości podstawowe (tj. odległości obiektów budowlanych od gazociągów) wyznacza się na podstawie Zarządzenia Nr 25/2004 Prezesa Zarządu Spółki PGNiG S.A. z dnia 23.08.2004r. „w sprawie określania stref kontrolowanych i odległości gazociągów oddziałów górnictwa nafty i gazu od obiektów terenowych” w czasie kiedy gazociąg był projektowany i budowany.**  
Odległości te przykładowo wynoszą:
  - dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 15m,
  - dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej – 15m,
  - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 7m,
  - dla obiektów zakładów przemysłowych – 7m od granicy terenu.
- **dla przedmiotowego gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, która wynosi 6 metrów (tj. 3 metry w każdą stronę od osi gazociągu), w strefie kontrolowanej zabrania się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.**

### **Nadzwyczajne zagrożenia**

Na terenie gminy największe zagrożenia stanowią powódzie (strefy mieszkaniowe w Miłsku, Tarnawie i Wielobłotach, dodatkowo strefy użytków rolnych i lasów w Dąbrowie i Przytoku), związane z wysokimi stanami wód na rzece Odra, oraz pożary łąk i lasów.

W celu zapobieżenia negatywnym skutkom powodzi na terenach zagrożonych zalaniem i w ich sąsiedztwie należy:

- zmodernizować wały chroniące tereny użytkowane rolniczo zgodnie z parametrami dla III klasy,

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- zrezygnować z zabudowywania obiektami mieszkalnymi, usługowymi, hodowlanymi, urządzeniami komunalnymi itp.,
- wyeliminować magazynowanie surowców o charakterze toksycznym, odpadów niebezpiecznych i ropopochodnych,
- w sposób szczególny zabezpieczyć ujęcia i stacje uzdatniania wody, urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne.

W celu zmniejszenia zagrożenia pożarowego niezbędna jest konsekwentna realizacja biologicznej zabudowy lasów, szczególnie na słabych siedliskach, wytyczenie i pobudowanie tras dla pojazdów strażackich, zbiorników i urządzeń magazynujących wodę (mała retencja plus sztuczne zbiorniki poza pradoliną Odry).

Potencjalne źródło zagrożeń stanowią szlaki komunikacji kołowej, głównie droga wojewódzka, z racji przewożonych materiałów niebezpiecznych, w tym toksycznych, ropopochodnych itp.

Potencjalnym zagrożeniem dla wód powierzchniowych mogą być katastrofy związane z wyciekami produktów naftowych oraz innych przewożonych towarów, w tym barkami rzeką Odrą.

## **OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

### **Cele**

Do trwałych elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej zaliczyć należy zasoby dziedzictwa kulturowego. Dlatego właśnie powinny być one brane pod uwagę jako część systemu zagospodarowania przestrzeni.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową:

- ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego,
- rehabilitacja i nadanie obiektom o wartości kulturowej nowej funkcji,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu właściwego, z góry ustalonego, wizerunku gminy.

### **Zadania**

Jako działania mające na celu realizację zadań związanych z ochroną dziedzictwa i wartości kulturowych, przy jednoczesnej opiece nad wizerunkiem przestrzeni o podobnych wartościach, wyróżnić należy:

- ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- rozszerzenie listy zasobów objętych ochroną prawną o te, które przedstawiają wartość ze względu na przynależność do grupy o znaczeniu kulturowym oraz mogące wpłynąć na dalszy rozwój przestrzenny,
- poprawę stanu i funkcjonowania obiektów oraz założeń wchodzących w skład środowiska kulturowego, a przez to podwyższenie jakości życia mieszkańców np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, jak również rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości o znaczeniu kulturowym np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizację występujących zagrożeń i czynników je wywołujących.

### **Strefy polityki przestrzennej**

Kierunki ochrony środowiska kulturowego określono przez wyodrębnienie stref polityki przestrzennej i zasobów objętych ochroną prawną. Przy określeniu stref o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu, uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź też charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.

Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych jest wskazanie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez włączenie ich do:

- stref konserwatorskich,
- rejestru zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ewidencji, z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- zbioru kart ewidencyjnych z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.

Przyjęto system stref ochronnych dziedzictwa kulturowego, na które składają się strefy „A”, „B”, „E”, „K”, „W”. Dla nich ustalono indywidualne kierunki polityki przestrzennej.

### **Strefa „A” ochrony konserwatorskiej**

Na terenie gminy brak jest aktualnie terenów objętych ochronną strefą „A” ochrony konserwatorskiej. Proponuje się objąć tą strefą zespoły pałacowo – parkowe w Zaborze i Przytoku.

### **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej**

Dla strefy „B” charakterystyczne są działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, to jednak o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. W strefie tej dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej, w uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym ze służbą konserwatorską. W obszarze tym możliwa jest również restauracja i modernizacja obiektów przedstawiających wartość kulturową, z możliwością dostosowania ich do zaistniałych potrzeb funkcjonalnych.

W skład strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenie gminy Zabór, proponuje się włączyć historyczne rozplanowanie wsi Zabór, Miłsko, Łaz, Przytok, Droszków, Czarna, Dąbrowa, Wieloblota.

### **Strefa „E” ochrony ekspozycji**

Ochronę ekspozycji układu bądź też obiektu o wartości kulturowej osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E,..”. Obszar, jaki strefa ta zajmuje, stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektu zabytkowego.

W strefie tej obowiązują ściśle zasady, dotyczące gabarytów nowo powstających obiektów, lub też zakaz ich powstawania w danym miejscu. Należy, bowiem, zachować strefy ekspozycji danego obiektu przedstawiającego wartość historyczną.

Do strefy „E” ochrony ekspozycji proponuje się włączyć:

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| Zabór    | - | widoki od strony jeziora, od strony wschodniej i zachodniej |
| Miłsko   | - | widoki od strony rzeki Odra i od strony zachodniej          |
| Łaz      | - | widoki od strony południowej i wschodniej                   |
| Przytok  | - | widok od strony zachodniej                                  |
| Droszków | - | widok od strony wschodniej                                  |
| Czarna   | - | widok od strony zachodniej                                  |
| Dąbrowa  | - | widok od strony południowej                                 |

Ponadto proponuje się objąć tą strefą punkty widokowe w kierunku dominant obiektów sakralnych i rezydencjalnych w Zaborze i Przytoku.

### **Strefa „K” ochrony krajobrazu**

Strefa „K” obejmuje tereny integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego ścisłym sąsiedztwie.

W skład działań w tym obszarze wchodzi:

- rejestracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,
- ochrona krajobrazu związanego przestrzennie z obiektem przedstawiającym wartość historyczną,
- likwidacja elementów dysharmonizujących otoczenie obiektu objętego opieką konserwatorską,
- w przypadku miejscowości, określenie nieprzekraczalnych gabarytów, jak również sposobu kształtowania bryły obiektów nowopowstających.

Strefą tą objęto widoki na otaczający krajobraz wokół miejscowości: Zabór, Przytok, Łaz, Droszków, Miłsko, Czarna, Dąbrowa, Tarnawa, Wieloblota.

W skład strefy „K” powinny wejść następujące obiekty:

- |         |   |  |
|---------|---|--|
| Zabór   | - | tereny wokół zespołu pałacowo – parkowego, |
| Przytok | - | tereny wokół zespołu pałacowo – parkowego. |

### **Strefa „W”**

Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W”. Została ona wyznaczona w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach tych należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie. W przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, osoby prowadzące prace ziemne

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

i budowlane zobowiązane są do niezwłocznego powiadomienia Wójta Gminy Zabór i Lubuskiego Konserwatora Zabytków oraz zabezpieczyć obiekt i wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

### **Rejestr zabytków**

Bezwzględnej ochronie prawnej podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego wymienione w uwarunkowaniach studium.

Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi odbywać się według wytycznych konserwatorskich, specjalistycznych projektów opracowanych przez wykonawców posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.

### **Zasoby objęte ochroną**

Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się również założenia, obiekty i urządzenia opisane w niniejszym opracowaniu w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – uwarunkowania środowiska kulturowego”.

Wszelka działalność inwestycyjna, związana z obiektami oraz układami urbanistycznymi objętymi w poszczególnych miejscowościach ewidencją, odbywać się powinna pod nadzorem służb konserwatorskich.

### **Obiekty przeznaczone do zewidencjonowania**

Do obiektów i założeń przeznaczonych do zewidencjonowania zaliczono:

Czarna	- trafostacja, hydrofornia,
Dąbrowa	- szkoła (dawna szkoła), trafostacja,
Droszków	- świetlica (obecnie lokal i dyskoteka), trafostacja, dawna kuźnia, trafostacja murowana,
Łaz	- kapliczka, trafostacja,
Przytok	- trafostacja,
Tarnawa	- dawny młyn, trafostacja,
Wieloblota	- trafostacja

Wszelka działalność inwestycyjna na terenach wyżej wymienionych obiektów powinna się odbywać zgodnie z wytycznymi wojewódzkiego konserwatora zabytków, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich.

### **Obiekty, dla których planuje się wykonanie studium historyczno-urbanistycznego**

Zasadne jest opracowanie studium historyczno – ruralistycznego wraz z wytycznymi konserwatorskimi dla następujących zasobów:

Zabór	- historyczne rozplanowanie wsi (wielodrożnica),
Dąbrowa	- historyczne rozplanowanie wsi (owalnica).

### **Obiekty i założenia, dla których planuje się opracowanie karty założenia**

Celowe jest też opracowanie kart dla następujących założeń:

Czarna	- historyczne rozplanowanie wsi,
Dąbrowa	- historyczne rozplanowanie wsi
Droszków	- folwark,
Milsko	- historyczne rozplanowanie wsi, folwark,
Przytoczki	- folwark,
Przytok	- historyczne rozplanowanie wsi, folwark

### **Plany miejscowe**

Przeprowadzona analiza uwarunkowań oraz zadań polityki kształtowania przestrzeni gminy Zabór, wskazuje na potrzebę opracowania planów miejscowych obejmujących obszary o wartościach historycznych i kulturowych z uwzględnieniem zagadnień rewaloryzacji i kształtowania krajobrazu kulturowego.



### **REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

#### **Plany miejscowe**

Kontynuacją realizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane plany miejscowe. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami należy kierować się następującymi zasadami:

- wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe,
- potrzebą transformacji terenów o nie utrwalonych strukturach (obszary kierunkowej zabudowy),
- potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych,
- potrzebą przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
- wykazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- potrzebą zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzania ścieków, magistrale gazociągowe),
- uwarunkowań ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych i planów, które przestały obowiązywać,
- uwarunkowań wynikających z zagrożenia powodziowego,
- uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagań osób niepełnosprawnych.

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywania planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów, tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Wskazane jest również stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej bez potrzeby opracowywania planów miejscowych na terenach z dostępem do ulicy (drogi) publicznej na zasadzie kontynuacji istniejącej zabudowy.

W celu określenia kierunków rozwoju energetycznego w gminie należy opracować „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe”.

#### **Wnioski do planów nadrzędnych**

Spośród elementów przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jako składowe strategii i planu przestrzennego województwa lubuskiego wymienić należy:

- system przyrodniczych terenów chronionych, jak lasy ochronne, obszary chronionego krajobrazu,
- system ochronny dóbr kultury,
- podstawowy układ komunikacyjny,
- układ linii energetycznych średniego napięcia,
- układ magistrali gazowej wysokiego i średniego ciśnienia,
- system zaopatrzenia gminy w wodę,
- system grupowy odprowadzania i neutralizacji ścieków z całej gminy,
- sieć światłowodów,
- kompleksowa ochrona przeciwpowodziowa w dolinie rzeki Odra.

#### **Własność a planowane zagospodarowanie**

Ustala się kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględniania własności gruntów:

- obszary do realizacji celów publicznych należy w miarę możliwości wyznaczyć na gruntach komunalnych lub będących własnością Skarbu Państwa,
- rozrzucone przestrzennie małe działki, będące własnością komunalną, należy w zależności od sytuacji włączyć do większego zespołu gruntów,
- na obszarze przemieszania gruntów o własności komunalnej, Skarbu Państwa i osób fizycznych należy dążyć, na drodze współpracy gminy z innymi właścicielami, do tworzenia zasobów, dla których można prowadzić skuteczną gospodarkę przestrzenną.

Należy dążyć do tworzenia zasobów gruntów komunalnych w obszarach rozwoju, z wyprzedzeniem w stosunku do etapu rozwoju przestrzennego gminy oraz uregulowania statusu prawnego tych gruntów. Należy rozważyć możliwość przygotowania wspólnych zasobów gruntów z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Polityka tworzenia zasobów gruntów powinna być prowadzona w odniesieniu do wielu obszarów jednocześnie tak, aby unikać spekulacji. W polityce kształtowania wielkości podaży należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.

### **Aktywizacja rozwoju**

Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności, gdzie gmina przejmuje na siebie obowiązek skoordynowania ze sobą następujących poczynań, prowadzących do zagospodarowania określonego obszaru:

- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami,
- utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów np. agencja komunalna,
- przygotowanie techniczne terenów, to znaczy uzbrojenie i budowa ulic,
- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi,
- sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę,
- **utworzenie obszarów pod lokalizację winnic ze wskazaniem terenów w obrębie miejscowości Zabór i Łaz.**

### **Zadania Samorządu Województwa Lubuskiego**

Zadania Samorządu Województwa Lubuskiego służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ujęte w załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego dotyczące gminy Zabór:

– Zadanie Nr 4 - Rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

Lokalizacja w powiatach: wszystkie powiaty województwa.

Zakres zadania obejmuje ocenę stanu wdrażania dotychczasowych koncepcji rozwoju komunikacji rowerowej, ich weryfikację i ujednoczenie koncepcji wojewódzkiej z uwzględnieniem styków z sąsiadami.

– Zadanie Nr 6 - Budowa mostu na Odrze w m. Miłsko i modernizacja drogi wojewódzkiej nr 282.

Lokalizacja w pow. Zielonogórskim, nowosolskim i wschowskim.

Ciąg drogi od Zielonej Góry przez Bojadła do Konotopu i od Konotopu z odgałęzieniem w kierunku Wolsztyna (Poznań) oraz ciąg drogi od Konotopu do Sławy i Wschowy wraz z budową mostu na Odrze w m. Miłsko.

Modernizacja ww. dróg oraz budowa mostu w Mińsku umożliwi utworzenie wschodniego kierunku od przejść granicznych w Gubinie i Rubinku przez Zieloną Górę z rozdzieleniem kierunków w Konotopie, pierwszy przez Wolsztyn do Poznania i drugi przez Sławę, Wschowę w kierunku Kalisza i Łodzi.

Zakres zadania obejmuje:

- 1) opracowanie (zmiana) studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Zielona Góra, Zabór, Bojadła, Sława i Wschowa,
- 2) opracowanie koncepcji mostu wraz z odcinkiem drogi i obejściami wsi Bojadła, Przewóz.

– Zadanie Nr 9 - Budowa obwodnic miejscowości w ciągach ważniejszych dróg krajowych i wojewódzkich.

Zakres zadania obejmuje:

- 1) opracowanie (zmiana) studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odpowiednich gmin,
- 2) opracowanie (zmiana) planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego odpowiednich miejscowości.