

BURMISTRZ ZBĄSZYNKA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZBĄSZYNEK ZMIANA (TEKST JEDNOLITY)



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR LII/25/2023 RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU Z DNIA 24 KWIETNIA 2023 R.

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XVII/77/2000
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 11 MAJA 2000R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XLVIII/39/2010
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 24 CZERWCA 2010R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XVII/21/2012
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 29 MARCA 2012R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XXV/92/2012
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 20 GRUDNIA 2012R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XLI/33/2014
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 29 MAJA 2014R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR III/11/2014
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 22 GRUDNIA 2014R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XLII/53/2018
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 28 CZERWCA 2018R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XVII/20/2020
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 30 MARCA 2020R.

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

| | | |
|------------|---|-----------|
| I | WPROWADZENIE | 5 |
| - | Charakterystyka studium | 5 |
| - | Aspekty prawne | 5 |
| - | Aspekty formalne | 5 |
| - | Zespół autorski | 6 |
| - | Informacja porządkowa | 6 |
| II | UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 7 |
| - | Wstęp | 7 |
| - | Uwarunkowania zewnętrzne | 7 |
| - | Uwarunkowania środowiska przyrodniczego | 8 |
| - | Uwarunkowania środowiska kulturowego | 12 |
| - | Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne | 17 |
| - | Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną | 21 |
| - | Uwarunkowania społeczno-gospodarcze | 25 |
| - | Uwarunkowania strukturalne | 35 |
| - | Uwarunkowania formalno-prawne | 43 |
| III | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 45 |
| - | Cele przestrzenne | 45 |
| - | Główne funkcje i cele funkcjonalne | 45 |
| - | Infrastruktura techniczna | 49 |
| - | Problematyka komunikacyjna | 55 |
| - | Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego | 56 |
| - | Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego | 59 |
| - | Realizacja polityki przestrzennej | 62 |
| - | Część graficzna (ujednolicony rysunek studium w skali 1:10000) | |
| IV | ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W KOSIECZYNIE | 66 |
| V | DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE | |
| - | Uchwała Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek. | |
| - | Uchwałę Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium. | |
| - | Wnioski do studium. | |
| - | Opinie właściwych organów. | |
| - | Uchwała Nr X/26/2007 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek pod potrzeby lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych /farmy wiatrowe/. | |
| - | Uchwała Nr X/37/2011 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek. | |
| - | Uchwała Nr XXV/92/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek. | |
| - | Uchwała Nr XVI/9/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Zbąszynek. | |

- Uchwała Nr XLI/33/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 maja 2014 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek.
- Uchwała Nr XXXII/62/2013 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Zbąszynek.
- Uchwała Nr III/11/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Zbąszynek.
- Uchwała Nr XXI/63/2016 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 25 sierpnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Zbąszynek.
- Uchwała Nr XLII/53/2018 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Zbąszynek.
- Uchwała Nr IX/43/2019 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Zbąszynek dla terenów w obrębie miejscowości Chlastawa w Gminie Zbąszynek.
- Uchwała Nr XVII/20/2020 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Zbąszynek.
- Uchwała Nr XXXV/50/2021 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 23 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie.
- Uchwała Nr LII/25/2023 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie.

WPROWADZENIE DO STUDIUM

Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Zbąszynek **na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).**

Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego a także funkcjonowanie systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania, zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej, w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzania i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Uchwalone przez Radę Miejską z Zbąszynku, stanowi zobowiązanie własne samorządu miasta i gminy do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.

Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystywany również do promocji miasta i gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych. Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek opracowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami.

Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej gminy i miasta Zbąszynek Rada Miejska w Zbąszynku podjęła uchwałę nr IX/22/99 z dnia 16 czerwca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek.

Uchwałami: Nr X/26/2007 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 maja 2007 r., Nr X/37/2011 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 31 sierpnia 2011 r. i Nr XVI/9/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 23 lutego 2012r. Rada Miejska w Zbąszynku zobowiązała Burmistrza Zbąszynka do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek.

Uchwałą Nr XXXII/62/2013 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 sierpnia 2013r. Rada Miejska w Zbąszynku zobowiązała Burmistrza Zbąszynka do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek.

Uchwałą Nr XXI/63/2016 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 25 sierpnia 2016r. Rada Miejska w Zbąszynku zobowiązała Burmistrza Zbąszynka do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek.

Uchwałą Nr IX/43/2019 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2019r. Rada Miejska w Zbąszynku zobowiązała Burmistrza Zbąszynka do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek w obrębie miejscowości Chlastawa w Gminie Zbąszynek.

Uchwałą Nr XXXV/50/2021 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 25 października 2021r. Rada Miejska w Zbąszynku zobowiązała Burmistrza Zbąszynka do sporządzenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów w Kosieczynie.

Aspekty formalne

Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji i instytucji lokalnych, oraz wojewódzkich w tym projekt strategii rozwoju województwa lubuskiego, projekt studium zagospodarowania przestrzennego województwa zielonogórskiego. Studium było konsultowane z radami samorządowymi, zainteresowanymi osobami i Instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uwzględniono plan zagospodarowania Województwa Lubuskiego przyjęty przez sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. /publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2012, poz. 155 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012r./.

Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek oraz Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów w Kosieczynie uwzględniono Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego 23 kwietnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz 1163).

Zespół autorski

Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo-Produkcyjnemu „Kapitol” z Zielonej Góry.

Projektanci: arch. Julita Zdrzalik Rogóż, arch. Bogdan Rogóż.

Współpraca autorska: mgr inż. Kinga Bułhak-Wołkowska, mgr Jolanta Zdrzalik-Bułhak, arch. Piotr Rogóż.

Zmianę studium w 2012 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne KAPITOL z Zielonej Góry w składzie: arch. Bogdan Rogóż nr uprawnień 1085/90 Z-226, mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska.

Zmianę studium w 2014 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne KAPITOL z Zielonej Góry w składzie: arch. Bogdan Rogóż nr uprawnień 1085/90 Z-226, mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska.

Zmianę studium w 2017 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo – Produkcyjne STUDIO – ART. z Zielonej Góry w składzie: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż, arch. Bogdan Rogóż, Piotr Rogóż, dr inż. Jakub Kostecki.

Zmianę studium w 2019 - 2020 r. przygotowano w PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska w składzie: mgr inż. Marek Czapliński, dr inż. Jakub Kostecki.

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie przygotowało Studio Urbanistyczno-Inwestycyjne Justyna Friebel.

Projektant prowadzący – mgr Justyna Friebel - uprawnienia urbanistyczne ZOIU – Z 518 (kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów [Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650])

Informacja porządkowa

Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/20/2020 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 30 marca 2020 r. oznaczono w tekście jednolitym kolorem niebieskim.

Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr LII/25/2023 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24.04.2023 r. oznaczono w tekście jednolitym kolorem zielonym.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wstęp

Studium określa uwarunkowania polityki przestrzennej, to znaczy czynniki i przesłanki niezależne od władz gminy, które wymagają uwzględnienia w polityce przestrzennej. Uwarunkowania wynikają z obecnego i przewidywanego występowania rzeczywistych zjawisk takich jak np. uwarunkowania strukturalne, cechy fizjograficzne, stan zainwestowania itp. Uwarunkowania wynikają z przepisów szczególnych, z ponadlokalnych zadań publicznych, które władze gminy są zobowiązane realizować, konfliktów społecznych, opinii użytkowników terenów.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne

Gmina Zbąszynek położona jest w środkowo-wschodniej części województwa lubuskiego w powiecie świebodzińskim. Od wschodu graniczy z województwem wielkopolskim. Otoczona jest gminami Szczaniec, Babimost, Zbąszyń i Trzciel.

Atuty rozwoju gospodarczego i przestrzennego gminy to bliskość autostrady A-2 (Berlin-Warszawa), magistrali kolejowej Warszawa-Berlin przebiegającej przez gminę Zbąszynek i lotniska w Babimoście.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

Gminą aktualnie zamieszkuje według stanu na 31.12.1999 r. 8665 osób, w tym miasto 5280 osób. Strefa oddziaływania gminy w zasadzie ogranicza się do administrowanych terenów. Rozbudowana infrastruktura społeczna w zakresie oświaty powoduje że mieszkańcy gmin ościennych z niej korzystają.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

Warunki przyrodnicze w zasadzie nie stanowią naturalnych granic gminy. Jedynym wyjątkiem jest granica po stronie zachodniej wzdłuż rzeki Gniła Obra i Kanału Obry Leniwej. Duże kompleksy leśna wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy gminy stanowią barierę dla powiązań zewnętrznych.

W najbliższym otoczeniu gminy brak znaczących obiektów kulturowych.

Uwarunkowania techniczne

Miasto posiada dogodne połączenia kolejowe w kierunku na Poznań, Zieloną Górę, Świebodzin, Międzyrzecz. Szlak kolejowy w kierunku na Poznań i Świebodzin jest o znaczeniu międzynarodowym. W kierunku na Zieloną Górę o znaczeniu krajowym, a w kierunku Międzyrzecza o znaczeniu lokalnym.

Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- drogą wojewódzką Smardzewo-Zbąszyń, z odgałęzieniem na Babimost i drogami powiatowymi ze Szczañcem, Trzcielem,
- liniami energetycznymi o znaczeniu regionalnym z Nowym Tomysłem i Świebodziem,
- magistralą gazociągu średniego ciśnienia ze Zbąszynia,
- łączami telekomunikacyjnymi elektronicznymi praktycznie z całym światem.

Współpraca zagraniczna i krajowa:

Gmina współpracuje z partnerskim miastem Bedum (Holandia). Utrzymuje kontakty kulturalne z niemieckimi miastami Porta Westfalica i Morsum. Zakres współpracy pomimo że jest ograniczony ma wpływ na życie w gminie. Gmina czynnie uczestniczy w pracach Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr, Stowarzyszenia Gmin RP Regionu Kozła. Należy do Związku Miast Polskich, Stowarzyszenia Gmin RP.

Teren objęty zmianą Studium położony jest w centralnej części województwa lubuskiego, w powiecie świebodzińskim, w gminie Zbąszynek. Opracowanie obejmuje teren położony we wschodniej części miejscowości Kosieczyn, w sąsiedztwie terenów rolniczych, kolejowych terenów zamkniętych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powierzchnia opracowania zmiany Studium wynosi około 47 ha.

Według wypisu z rejestru gruntów sporządzonego przez Starostę Świebodzińskiego działki stanowią: grunty rolne, nieużytki i tereny dróg gminnych.

W obecnie obowiązującym Studium przyjęto następujący kierunek zagospodarowania - obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej (poła) wyłączony z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte).

Obszar zmiany Studium położony jest w zasięgu uzbrojenia technicznego, tj. sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej i gazowej.

Teren objęty zmianą Studium nie jest zabudowany. Brak jest obiektów wpływających negatywnie na ład przestrzenny gminy Zbąszynek.

Teren stanowią drogi, tereny rolne i łąki. Dostępność komunikacyjna terenu jest optymalna, w szczególności ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z nowo budowaną ul. Zachodnią, która stanowić będzie obwodnicę Zbąszynka. Teren jest dostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami, głównie jako miejsce spacerów. Obszar ze względu na użytkowanie rolnicze nie jest na chwilę obecną miejscem do wypoczynku.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia

Gmina położona jest w makroregionie Pojezierze Lubuskie, w mezoregionie Bruzda Zbąszyńska oraz w niewielkim fragmencie mezoregionu Wzgórza Osieńsko-Sulechowskie. Pod względem geomorfologicznym jest to południowy fragment Wysoczyzny Lubuskiej.

Na omawianym terenie można wydzielić następujące mikroregiony o różnych typach rzeźby:

- Obniżenie Gniłej Obry (zachodnia część gminy),
- Wał Zbąszynkowski (środkowa część gminy),
- Obniżenie Obrzańskie (wschodnia część gminy),
- Wał Raków-Podmokle (południowo-zachodnia część gminy).

Rzeźba terenu

Ukształtowanie powierzchni zostało dokonane podczas ostatniego zlodowacenia. Charakteryzuje się obszarami pagórków moren czołowych oraz polami sandrowymi.

Większość obszaru zajmują rozległe płaskie lub faliste równiny morenowe rozcięte dolinami rzecznyymi.

Wał Zbąszynecki cechuje lekko falisty typ rzeźby. Wzdłuż drogi Zbąszynek-Rogoziniec przebiega powierzchniowy dział wody. Teren opada łagodnie na wschód i zachód od obniżenia Gniłej Obry (Rów Brójecki). Wał Zbąszynkowski odcina wyraźna krawędź terenowa o wysokości około 5,0m, porozcinana licznymi dolinami erozyjnymi prowadzącymi wodę w okresie silnych ulew lub roztopów. Obniżenie Gniłej Obry to rozległa równina położona na wysokości 55÷70mnpm gdzie spadki nie przekraczają 2%, gdzie występują liczne niewielkie zagłębienia bezodpływowe. W części wschodniej Wał Zbąszynkowski ograniczony jest mało wyraźną krawędzią porozcinaną suchymi dolinkami erozyjnymi od Obniżenia Obrzańskiego. Ta jednostka morfologiczna reprezentuje typ rzeźby równiny sandrowej położonej na poziomie 50÷60mmpm. Fragment Wzgórz Osieńsko-Sulechowskich oscyluje w granicach rzędnych 65÷105mnpm, a nachylenie stoków osiąga miejscami 15%.

Budowa geologiczna

Gmina położona jest w obszarze Monokliny Przedsudeckiej zbudowanej ze skał jurajskich i kredowych. Nad nimi zalega kompleks osadów trzeciorzędowych o miąższości 200÷300m, reprezentowanych głównie przez osady mioceńskie wykształconych w postaci piasków, pyłów, mułów i węgla brunatnego.

Do głębokości 120÷150ppt budowę geologiczną reprezentują utwory czwartorzędowe (plejstocenu i holcenu).

Wykształcone w postaci glin piaszczystych piasków gliniastych, pyłów, piasków, pospółek i żwirów. Do głębokości około -40 mppt, zalegają utwory nieprzepuszczalne. Pod nimi zalegają utwory piaszczysto-żwirowe o miąższości do 30,0 m.

Gleby

We wschodniej i centralnej części gminy przeważają gleby bielcowe lekkie i średnie, wytworzone z piasków i glin zwałowych. Część zachodnią, doliną Gniłej Obry zajmują gleby bagienne, (torfowe i murszowe).

Gleby orne zajmują powierzchnię 4327ha.

Ich bonitacja przedstawia się następująco:

- klasa II - 7ha - 0,2%,
- klasa IIIA - 455ha - 10,5%,
- klasa IIIB - 1297ha - 30,1%,
- klasa IVA - 1005ha - 23,2%,

- klasa IVB - 574ha - 13,3%.

Razem gleby objęte ochroną stanowią 77,3%.

Gleby słabe:

- klasa V - 727ha - 15,7%,
- klasa VI - 252ha - 5,8%,
- klasa VIZ - 10ha - 0,2%.

Razem gleby nie objęte ochroną stanowią 22,7%.

Przeważają wyraźnie gleby chronione. Powierzchnia użytków zielonych wynosi 904 ha z czego większość znajduje się w czwartej 53,5% i trzeciej 34,6% klasie bonitacyjnej co również stwarza dobre warunki nie tylko dla rolnictwa, ale i zbiorowisk roślinnych i fauny żyjącej na tych łąkach.

Gleby na Wale Zbąszynkowskim wymagają nawodnienia bo wykazują tendencje do przesuszeń. Gleby lekkie zajmują 66% i w większości są nadmiernie zakwaszone (57% powierzchni). Niska jest zasobność gleb w magnez (59,4% powierzchni).

Należy podkreślić że bonitacja gleb gminy jest wysoka, gdyż wynosi 52,8 punktów. Charakterystyczny jest duży udział gruntów pod lasami 38.2%, użytki rolne zajmują 50.7% powierzchni gminy.

Użytkowanie gruntów przedstawia się następująco:

- użytki rolne 4839,0ha w tym łąki 750,0ha, pastwiska 89,0ha, grunty orne 4000,0ha,
- grunty pod lasami 3608,0ha,
- grunty pod wodami 46,0ha,
- grunty zainwestowane 850,0ha.

Obserwuje się stopniową degradację gleb na pastwiskach pozostających odłogiem w Obniżeniu Gniłej Obry. Łąki nie są koszone, stosunki wodne ulegają pogorszeniu.

Na skarpach o dużych spadkach miejscami można zauważyć ślady erozji.

Zjawisk zmniejszania arealów użytków rolnych z tytułu ich zajęcia pod nowe inwestycje występują na niewielką skalę, wyjątkiem jest rejon Chlastawy.

W pobliżu wysypisk śmieci nastąpiło lokalne zniszczenie gleby.

Wody powierzchniowe

Pagórki w środkowym pasie obszaru gminy wyznaczają dział wodny pomiędzy zlewnią rzeki Obrzycy a zlewnią rzeki Północny Kanał Obry. Przepływająca wzdłuż zachodniej granicy rzeka Gniła Obra stanowi lewostronny dopływ Obrzycy. Dopływa do niej Kanał Obry Leniwej, Rów ze Smardzewa oraz rzeka Lubnica. Sieć hydrograficzna w płaskiej dolinie Gniłej Obry jest bogata w rowy melioracyjne i małe oczka wodne. Na Wale Zbąszyńskim sieć hydrologiczna jest uboga i stanowią ją nieliczne rowy i stawy.

Fragment wschodniej granicy gminy przecina rzeka Obra. Rzeki Obra i Gniła Obra prowadzą wody zaliczane do II-III klasy czystości.

Są one zanieczyszczone ponadnormatywnie pod względem fizyczno-chemicznym jak i bakteriologicznym. Zagrożeniem jest odprowadzenie rowami otwartymi wód opadowych z terenów PKP w kierunku lagun po stronie wschodniej miasta i w kierunku rzeki Gniła Obra.

Zarządzeniem nr 76/81 Wojewody Zielonogórskiego z 11.12.1981r w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody rzeki Obrzycy dla Zielonej Góry wyznaczono na terenie gminy podstrefy ochrony pośredniej II i IV.

Wody podziemne

Na terenie gminy użytkowym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy na głębokości 50÷65mppt, ze spadkiem lustra wody w kierunku wschodnim i zachodnim. Na Wale Zbąszynkowski wody ujmowane są z przewarstwień piaszczysto-żwirowych pomiędzy warstwami międzyglinowymi (rejon Zbąszynka i Dąbrówki). W rejonie Starego Dworu nie stwierdzono czwartorzędowych poziomów wodonośnych z powodu zaburzeń glaciotektonicznych utworów miocenu i starszego plejstocenu. W obniżeniu rzeki Gniłej Obry woda ujmowana jest z warstwy międzyglinowej, gdyż poziom piasków górnych jest zbyt małej miąższości. Woda odpowiada wymogom sanitarnym dla wody pitnej po niewielkim uzdatnieniu z uwagi na fakt występowania związków żelaza i manganu. Są to wody słodkie, średnio twarde, o dobrych parametrach fizykochemicznych i bakteriologicznych. Na głębokości 5÷20mppt. występuje woda gruntowa w wyniku przesączeń z powierzchni ziemi i ujmowana jest studniami gospodarczymi.

Teren gminy objęty jest dużą regionalną strukturą hydrologiczną tzw. Wielkopolską Doliną Kopalną zaliczoną do Głównych Zbiorników Wody Podziemnej (GZWP) pod numerem 144. Zbiornik zasilany jest ze strefy na linii Sulechów-Świebodzin, rzeka Obra.

Melioracja

Stan obecny koryt rzecznych i rowów w dolinie Gniłej Obry został ukształtowany w wyniku kompleksowej melioracji przeprowadzonej w I połowie XX w. W latach 1960÷1970 koryta rzek łącznie z siecią rowów były kompleksowo odbudowane. Aktualnie rowy melioracyjne są zaniedbane, brak jest śladów konserwacji, są wypłycone i zamulone, zarośnięte roślinnością wodną, a skarpy zakrzaczone. Obiekty inżynierskie znajdują się w różnym stanie technicznym. Remontów wymagają mosty na rzece Gniła Obra, za wyjątkiem mostu kolejowego i mostu w ciągu drogi krajowej w Kręcku Urządzenia na kanale Obry Leniwej (przepusty, jazy) są zbyt wąskie i w złym stanie technicznym. Koryto Kanału jest mocno zniekształcone. Ta sytuacja powoduje podtapianie przyległych użytków przy wyższym stanie wody. Obszar zmeliorowanych użytków zielonych wynosi 704ha w tym zdrenowanych jest 162ha gruntów ornych, oraz 1ha użytków rolnych. Obszar zmeliorowanych gruntów ornych wynosi 32ha.

Warunki klimatyczne

Analizowany obszar znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego w zasięgu wpływów oceanicznych. Sytuację charakteryzują następujące wybrane elementy klimatyczne:

- średnia roczna temperatura +8,2°C, najzimniejszego miesiąca -1,9°C (Luty), najcieplejszego miesiąca +18,2°C (Lipiec),
- średnia liczba dni pogodnych 60, średnia liczba dni pochmurnych 108,
- średni opad roczny 550mm, wilgotność powietrza w granicach 80%,
- średni okres wegetacji wynosi 223 dni i jest stosunkowo długi.

Często zimy są ciepłe i wilgotne co spowodowane jest cyrkulacją zachodnią (oceaniczną), a mroźne cyrkulacją wschodnią (kontynentalną). Przeważają wiatry zachodnie i północno-zachodnie. W klimacie lokalnym widoczne jest zróżnicowanie w stosunkach termiczno-wilgotnościowych pomiędzy Wałem Zbąszynowskim a dolinami Gniłej Obry i Obry. Korzystniejszy jest klimat lokalny w obrębie Wysoczyzny. Na terenach dolinnych często tworzą się mgły, zastoiny wychłodzonego powietrza, mają miejsce mrozowiska oraz obserwuje się duże wahania temperatury w ciągu doby.

Stan higieny atmosfery należy uznać za poprawny. Wskaźniki charakteryzujące stan czystości powietrza mieszczą się w wymogach norm (pyły, stężenie SO₂). Jedynie wody zgromadzone w lagunach wydzielają przykrą woń.

Zagrożenie hałasem na terenie gminy pochodzi od ciągów komunikacyjnych kolejowych, szczególnie na trasie Zbąszyn-Świebodzin.

Szata roślinna

Obszar gminy znajduje się w krainie Wielkopolsko-Kujawskiej mezoregionu Ziemi Lubuskiej. Rozmieszczenie większych kompleksów leśnych na zachód i wschód od Dąbrówki i Rogozińca pokrywa się z rozmieszczeniem siedliska borowego które wytworzyło się na ubogich piaskach sandrowych zbyt ubogich, aby przekształcić je w grunty orne. Gatunkiem panującym jest sosna z niewielką domieszką brzozy i akacji, a na krawędzi doliny Gniłej Obry dęby i osiki. W podszyciu często jest jałowiec i runo z warstwy mszystej. Dno doliny Gniłej Obry zajmują siedliska najżyźniejsze łągu olszowo-jesionowego, miejscami na lokalnych wyniesieniach siedliska łąkowe. Lasy zajmują niewielkie powierzchnie. Dominuje dąb, olsza i jesion. Dominującą formą użytkowania gruntów są użytki zielone w postaci łąk z wieloma rzadkimi gatunkami roślin. W podtopionych miejscach rozwinęły się zbiorowiska olsowe na glebach torfowych. Dominuje olsza, jesion, topola.

Dolina stanowi najciekawszą pod względem przyrodniczym enklawę gminy gdzie zachowała się roślinność w stanie zbliżonym do naturalnego. W okolicy wsi Kręcko istnieje rezerwat przyrody pod nazwą „Kręcki łąg” utworzony zarządzeniem MOSiZN z dnia 18.02.1987 r. o powierzchni 65,34ha w tym powierzchnia leśna wynosi 63,62ha. Teren stanowi lokalną dolinę, zabagnioną i płaską w sąsiedztwie rzeki Gniłej Obra. Dominują czarne ziemie właściwe, gleby murszowe, poziom wody utrzymuje się na głębokości 0,5÷1,0mppt. W drzewostanie dominuje olcha i jesion, fragmentami dąb, buk, grab. Pojawia się brzoza, topole, lipa. Wiek drzewostanu waha się od 25 do 90 lat. Podszycie jest dobrze wykształcone i zróżnicowane, runo jest bardzo bogato i zróżnicowane.

Ciekawe pod względem składu gatunkowego są 3 parki podworskie i zadrzewienie o charakterze parkowym (cmentarz ewangelicki w Rogozińcu). Największy, interesujący i najlepiej zachowany jest park w Dąbrówce z 7 pomnikami przyrody i kilkoma drzewami kwalifikującymi się do objęcia taką ochroną. Park w Kosieczynie kiedyś o dużej wartości, obecnie zdewastowany zabudową z jednym pomnikiem przyrody. W Kręcku park jest zdewastowany i nie przedstawia żadnej wartości.

Interesujące jest zadrzewienie przy Technikum Leśnym w Rogozińcu, gdzie w latach 70-tych rozpoczęto prace zmierzające do utworzenia arboretum.

Na uwagę zasługuje zieleń miasta Zbąszyńka posadzona wraz z powstaniem miasta. System tworzą trzy parki (Plac Wolności, zbieg ulic Wojska Polskiego i PCK, plac przy Urzędzie Miasta), oraz nasadzenia wzdłuż ulic gdzie dominuje lipa, platany i kasztanowce a także topole, klony i wierzby. Niewielkie parki są stosunkowo dobrze utrzymane. Drzewostan w mieście jest ubogi gatunkowo.

Według rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie gminy jest 16 pomników przyrody (6 dębów, 6 lip, 3 wiązy, 1 sosna). Według stanu obecnego brak dwóch obiektów tj. lipy z parku w Kosieczynie (nr 1) i w parku w Kręcku (nr 4). Zły jest stan 3 lip które w dużej części uschły. Pozostałe drzewa wymagają zabiegów konserwatorskich. Pomniki przyrody stanowią wartość lokalną. Zarządzeniami MOŚZWIL nr 81 z dnia 24.03.1995 i nr 92 z dnia 30.06.1997 uznano za ochronne lasy

w obrębie leśnym:

- Trzciel w północno-wschodniej części gminy jako lasy glebochronne oraz wodochronne,
- Dąbrówka w północno-zachodniej części gminy jako lasy wodochronne.

Lasy w gminie Zbąszynek zajmują 3608ha, co stanowi 38,2% powierzchni. Stanowią w większości monokultury sosnowe.

Fauna

Świat zwierząt na terenie gminy jest umiarkowany w zakresie jego gatunków, zbadany jest stosunkowo słabo. Stwierdzono występowanie około 160 gatunków ptaków w tym około 120 gatunków lęgowych. Ilościowo wyróżniają się zięby, szpaki, pierwiosnki, bogatki, rudniki, kosy. Ssaki reprezentowane są między innymi przez sarny, dziki, jeże, krety, lisy.

Płazy i gady są gatunkami częstymi w pobliżu wód powierzchniowych. Są to jaszczurki, zaskrońce, ropuchy, grzebiuszki. Ryby (płoc, ukleja) występują w niewielkich ilościach w Gniłej Obrze. Owady występują głównie w rejonie wód powierzchniowych.

Stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt koncentrują się głównie w dolinie Gniłej Obry i na jej obrzeżach. Wśród nich na szczególną uwagę zasługuje bocian biały, orlik krzykliwy którego gniazdo jest chronione poprzez utworzenie strefy ochronnej, żuraw, czajka, dzięcioły, pójdzka.

Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyodrębnić cztery obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

- korzystne bez ograniczeń,
- korzystne z ograniczeniami,
- mało korzystne,
- niekorzystne.

Warunki korzystne bez ograniczeń cechuje występowanie piasków: żwirów średnio ziarnistych zagęszczonych o miąższości około -2.0 m, wodę gruntową na głębokości większej niż 2.0mppt, dobrym klimatem. Takie warunki występują w formie kompleksów po stronie zachodniej miasta Zbąszynek i wsi Dąbrówka Wielkopolska oraz wokół Rogozińca i Kosieczyna. Warunki korzystne z ograniczeniami zbudowane są głównie z piasków i żwirów z przewarstwieniami glin piaszczystych, woda gruntowa na głębokości poniżej 2.0mppt, mogą wystąpić lokalne sączenia. Takie warunki występują głównie w rejonie wsi Rogoziniec, Dąbrówka Wielkopolska, Chlastawa, Stradzewo i miasta Zbąszynek. Warunki mało korzystne to wynik podłoża o zmieniających się warunkach geotechnicznych w zależności od stopnia zawilgocenia oraz podłoża piaszczystego przewarstwionej piaskami gliniastymi.

Występują w rejonie wsi Kręcko. Niekorzystne warunki budowlane to wynik występowania wody tuż pod powierzchnią terenu, podłoża torfiastego i wybitnie niekorzystnych warunków klimatycznych.

Na terenie gminy brak jest złóż kwalifikujących się do wydobycia na skalę przemysłową.

Kruszywa naturalne tj. piaski średnie i drobne z przewarstwieniami pospółki i żwiru stwierdzono w odkrywkach eksploatowanych na potrzeby lokalne (Kosieczyn, Dąbrówka Wilkp.). W Kosieczynie eksploatowany jest złoża w starym wyrobisku częściowo przeznaczonym na wysypisko odpadów. Zasoby określa się na 25tys m³. Złóża w Dąbrowie Wilkp. położone około 800m na zachód od wsi Samsonki. Eksploatuje się tu głównie żwir. Zasoby szacowane są na 75tys m³. Złóża te posiada kartę rejestrującą.

W zachodniej części gminy występują złoża torfu typu niskiego torf trzcinowy o średnim stopniu rozkładu około 30%. Szacunkowa wielkość zasobów około 4,3mln m³. Jego wartość energetyczna jest znikoma. Również na zachodzie gminy występuje kreda detrytusowa. Wielkość złoża około 30tys m³. Jego przydatność jest znikoma.

W Kosieczynie znajduje się ponadto złoża kruszywa naturalnego „Kosieczyn” o zasobach określonych na 752 tysiące ton, nadające się do celów budowlanych, drogowych i ziemnych udokumentowane geologicznie”.

Teren objęty zmianą studium obejmuje koncesja PGNiG SA w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 – ważna do dnia 12.10.2046 r.

Obszar opracowania jest płaską pozbawioną deniwelacji równiną wyniesioną na wysokość od 75 m do 80 m n.p.m., delikatnie opadającą w centralnej części obszaru. Z uwagi na klasy bonitacyjne gleb RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV i N ich przydatność rolnicza jest zróżnicowana. Dodatkowo użytki stanowią strukturę znacząco urozmaiconą w zakresie ich powierzchni i geometrii. Zarówno w sąsiedztwie terenów jak i na terenie objętym powyższą zmianą Studium lasy nie występują. Obszar porośnięty jest roślinami uprawnymi jak i łąkami. Zadrzewienia są pojedyncze.

Na analizowanym terenie, nie występują żadne cieki i zbiorniki wodne. W części południowej występuje wyłącznie jeden rów melioracyjny.

W granicach analizowanego obszaru poziom wód gruntowych kształtuje się głównie na głębokości od 2 m do 5 m p.p.t. Poziom wód gruntowych obniża się w północnym kierunku.

Obszar zmiany Studium w wyjątkiem części południowej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

Teren został objęty koncesją nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn”, ważną do dnia 12.10.2046 r.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny objęte zmianą Studium stanowią własność: prywatną, Gminy Zbąszynek oraz Skarbu Państwa (wykonawca prawa własności - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa).

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny

Według najstarszych źródeł historycznych obecny obszar gminy związany był z Wielkopolską. Wzdłuż rzeki Gniła Obra w okresie od XV wieku do XVIII wieku przebiegała granica pomiędzy Wielkopolską a Śląskiem.

Po drugim rozbiórce Polski 1793 r. ziemie te wcielono do zaboru pruskiego jako fragment Prus Południowych, następnie Księstwa Warszawskiego (1806-1815), Wielkiego Księstwa Warszawskiego (1815-1848), Marchii granicznej Poznań-Prusy Zachodnie (1920-1932), Prowincji Brandenburgii (1933-1945). W 1919 r. wytyczono granicę pomiędzy Polską a Niemcami wzdłuż obecnej granicy gminy łącznie z sołectwem Nowa Wieś-Zamek.

W 1945 r. omawiany obszar znalazł się na terytorium Polski. Początkowo w ramach województwa poznańskiego (1945-1950), następnie województwa zielonogórskiego, od 1999 r. w województwie lubuskim. W 1972 r. utworzona została gmina Zbąszynek w ramach powiatu międzyrzeckiego.

W 1991 r. z obszaru gminy Zbąszynek wyłączono obszar sołectwa Nowa Wieś-Zamek.

Od 1999 r. gmina Zbąszynek wchodzi w skład powiatu świebodzińskiego. Według udokumentowanych wiadomości źródłowych osadnictwo na tym terenie istniało w postaci wsi Kręcko (1293), Kosieczyn (1396), Dąbrówka Wielkopolska (1406), Chlastawa (1418), Rogoziniec (1425) i miasta Zbąszynek (1922-1930). W XVIII wieku prawdopodobnie powstały folwarki w Samsonkach i Nowym Gościńcu. W XIX wieku powstają folwarki w Stradzewie, Bronikowie, Depocie oraz przysiółek Kręcko-Winnica.

Z jednostek osadniczych prawa miejskie otrzymały:

- Kręcko w 1440 r, lecz lokacja miasta nie doszła do skutku,
- Zbąszynek w 1945r.

Do wsi, które powstając stanowiły własność szlachecką należy zaliczyć Kręcko, Kosieczyn, Dąbrówka Wielkopolska, Chlastawa. Wsią królewską był Rogoziniec do 1792 r. i Dąbrówka Wielkopolska w XIII w. Ludność głównie żyła z rolnictwa.

Omawiany teren zamieszkiwali w przeszłości katolicy i protestanci.

Ludność podzielona była na rdzennie pobytową i napływową głównie z niemiecką. Po drugiej wojnie światowej tereny były zasiedlane między innymi przez ludność ze wschodnich terenów Rzeczypospolitej. Obszar obecnej gminy Zbąszynek od początku istnienia państwa polskiego wystawiony był na wpływy niemieckie. Stan posiadania polskiego stopniowo się kurczył, a ludność autochtoniczna utrzymywała się w zwartej masie na pograniczu wielkopolsko-lubuskim. Właśnie tam w głównej mierze zachowała się i rozwijała kultura ludowa. Teren gminy genetycznie związany jest z kulturą zachodniej Wielkopolski. Zachował się strój, gwara, folklor muzyczny, który związany jest

z instrumentem będący odmianą dudów wielkopolskich tzw. kozłem zbąszyńskim. Do dnia dzisiejszego odbywają się „biesiady kozłarskie”, kontynuowane są w tradycyjnym stylu takie obrzędy jak wesela, chrzciny, pogrzeby.

Zasoby środowiska kulturowego

Zakres rozpoznania zasobów dokonano, pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki. Założono, że dogłębna ocena, może być jedynie przeprowadzona w ramach specjalistycznych studiów historyczno-urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich.

Dokonując oceny zasobów i ich walorów określono uwarunkowania, stosując następujące kryteria:

- ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych ochroną ewidencją zabytków,
- nie objętych ochroną prawną a wymagających ochrony, z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej,
- atrakcyjności i krajobraz gminy.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta takie jak:

- założenia urbanistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa,
- zabudowa usługowa i mieszkaniowa,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- zachowana zieleń urządzona,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne.

Obiekty wpisane do rejestru

Na terenie miasta prawną ochroną przez wpisanie do rejestru zabytków objęte są następujące obiekty i założenia:

Chlastawa

- kościół drewniany z 1637 r, odbudowany w 1954 r. (nr rej. 33),
- dzwonnica kościelna z XVII w. (nr rej. 33),

Dąbrówka Wlkp.

- kościół parafialny z 1660 r. (nr rej. 261),
Kręcko
- dwór z XIX w, dworek gospodarczy k XVIII w. (nr rej. 794),
Kosieczyn

– kościół parafialny z XV w. (nr rej. 262),
Obiekty wymienione powyżej znajdują się w dobrym stanie technicznym, obiekty objęte są właściwą ochroną. Wyjątek stanowią obiekty w Kręcku wymagające prac konserwatorskich.

Ewidencja zabytków - Obiekty i założenia sakralne

Prawną ochroną objęte są również obiekty i założenia wpisane do ewidencji zabytków.
W poszczególnych miejscowościach występują następujące obiekty i założenia sakralne objęte ewidencją:

Dąbrówka Wlkp.

- dzwonnica przy kościele z I połowy XIX w,
- dom (plebana) ul. Mała 11 z II połowy XIX w,
- kapliczka przy drodze Chlastawskiej z 1856 r,
- 3 figury święte,
- 3 krzyże (na plebani, na cmentarzu, skrzyżowaniu dróg w kierunku Zbąszynia i Zbąszynka,

Kosieczyn

- kościół parafialny XVI w, wieża z XVII/XVIII w,
- dom (plebania) nr 51 z XVIII/XIX w,
- 2 kapliczki z XVIII w,
- krzyż i kolumna z krzyżem,

Kręcko

- kościół parafialny z 1880 r,
- pastorówka (nr 19) z początku XX w.

Rogoziniec

- kościół filialny z 1832 r,

Zbąszynek

- dawny kościół ewangelicki, obecnie parafialny, katolicki z 1929 r, dom parafialny z 1929 r, dom gminny z 1929 r, pomnik NMP,
- kościół katolicki z 1930 r.

Wyżej wymienione obiekty są dobrze utrzymane.

Obiekty i założenia rezydencjonalne

Założenie pałacowo-parkowe zachowało się w Dąbrówce Wlkp. i składa się z pałacu który powstał w latach 1856-1859 i parku krajobrazowego z II połowy XIX w. Rozplanowanie przestrzenne założenia jest częściowo zadbane a użytkowany pałac wymaga prac remontowych. Założenia rezydencjonalno-folwarczne zachowały się w:

Kosieczynie

- pałac neogotycki z połowy XIX w, dwór z końca XVIII w, park krajobrazowy z XIX w, sztuczna ruina z połowy XIX w, stajnia z XVIII/XIX w, obora z XVIII/XIX w,

Kręcku

- dwór z XIX w, dworek z XVIII w, park krajobrazowy z XVIII/XIX w, brama z ogrodzeniem z 3 ćw. XIX w, szklarnia z 3 ćw XIX w, chlewnia, obora magazyn, gorzelnia, spichlerz, wozownia i stodoła z II połowy XIX w.

Założenie w Kosieczynie jest w średnim stanie technicznym, park wymaga rewaloryzacji.

Założenie w Kręcku jest mocno zniszczone i wymaga poważnych nakładów na jego odtworzenie i utrzymanie.

Założenie dworskie zachowało się w Chlastawie w skład którego wchodzi willa mieszkalna z XIX/XX w, i park z XIX w.

Zachowały się również następujące założenia folwarczne:

Bronikowo

- willa z XIX/XX w, park XIX/XX w, dom mieszkalny połowa XIX w, 2 stodoły i obora z II połowy XIX w, ogrodzenie z początku XX w,

Kosieczyn

- obiekty gospodarcze z przełomu XIX/XX w,

Nowy Gościńiec

- założenie z XVIII w mocno przekształcone, pozostał tylko zniszczony park i fragment ogrodzenia,

Stradzewo

- obiekty gospodarcze i dwa domy mieszkalne z XIX w.

Wszystkie folwarki są użytkowane. Ich stan techniczny jest zróżnicowany. W Bronikowie i Kosieczynie jest względnie dobry. Folwark w Stradzewie jest zaniedbany a obiekty mocno zdewastowane.

Zabudowa mieszkaniowa

Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa występuje:

Boleń

- domy z przełomu XIX/XX w,

Chlastawa

- domy mieszkalne nr 7,16,18,20,24,26,30 z przełomu XIX/XX w, dwa domy saksońskie z początku XX w,

Dąbrówka Wlkp.

- domy mieszkalne przy ul. Chlastawskiej nr 1,3,5 z początku XX w, ul. Głównej nr 10, 11, 13, 16, 22, 24, 37, 39, 41, 42, 47, 50, 64, 68, 69, 71, 80, ul Dworcowej nr 3,5,6,13,16, ul. Poznańskiej nr 3, 4/5, 8, 10, 12, ul Piastowskiej nr 2, 7, ul. Trzcieńskiej nr 31, ul. Piastowskiej (domy osadników) i budynek gospodarczy przy ulicy Głównej nr 48, stodoła przy ul. Głównej nr 78 i ul Trzcieskiej nr 25,

Kosieczyn

- domy mieszkalne nr 9,30,34,43,48,63,64,66,68,83, 86, 106, 115, 117, 121, 125, 126, 130, 132, 133, dawna kolonia kolejarzy, oraz obora i stodoła przy posesji nr 8 i 82,

Kręcko

- domy mieszkalne nr 5,11,16,32÷35,42,45,46, 49,51,54,58, oraz stodoła przy siedlisku nr 22,

Kręcko Winnica

- domy mieszkalnych z przełomu XIX/XX w,

Rogoziniec

- domy mieszkalne nr 6,12,16,22,24,48,94,101,
- budynki gospodarcze na posesjach nr 12,15,17 i stodoła nr 15,

Samsonki

- domy mieszkalne z obiektami gospodarczymi reprezentując typ domu saskiego,

Zbąszynek

- domy mieszkalne pobudowane w latach 1922-1930.

Znaczna część domów jest z cegły, pokryta dachówką, posiada dachy dwuspadowe, niekiedy są otynkowane, częściowo z obramieniami okien i drzwi w postaci opasek.

Stodoły i obiekty budowlane przeważnie są cegły i kamienia. Zabudowa w większości posiada wartości kulturowe. Domy mieszkalne w Zbąszynku to powielenie kilku powtarzalnych typów w różnych konfiguracjach.

Obiekty użyteczności publicznej

Z obiektów które zostały pobudowane z przeznaczeniem do pełnienia funkcji użyteczności publicznej zachowały się:

Chlastawa

- remiza z przełomu XIX/XX w,

Dąbrówka Wlkp.

- szkoła (dawna) przy ul Głównej 63, dom ludowy ul Główna 77 z XIX w, przedszkole z początku XX w, przystanek kolejowy,

Kręcko

- dom ludowy nr 42, z przełomu XIX/XX w,

Rogoziniec

- szkoła z końca XIX w, dom nauczyciela z II połowy XIX w, przystanek kolejowy,

Zbąszynek

- dworzec kolejowy, ratusz, poczta, szkoła, do kultury, bank, apteka z I połowy XX w.

Obiekty znajdują się w zdecydowanej większości w dobrym stanie technicznym a niektóre pełnią jeszcze swoją pierwotną funkcję. Swoją architekturą wyróżniają się z otoczenia, posiadają reprezentacyjny indywidualny charakter.

Obiekty i urządzenia techniczne

Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej zachowały się w:

Dąbrówka Wlkp.

– gorzelnia,

Kręcko

– gorzelnia z II połowy XIX w,

Rogoziniec

– transformator z początku XX w.

Budynki produkcyjne nadal są użytkowane choć w ograniczony sposób. Ich stan techniczny jest średni, architektura mało ciekawa.

Pomniki

Na terenie gminy w następujących miejscowościach zachowały się pomniki:

Dąbrówka Wlkp.

– pomnik poświęcony ofiarom II wojny światowej na cmentarzu katolickim,

Kręcko

– pomnik poświęcony poległym w latach 1914-1918 mieszkańcom Kręcka,

Zbąszynek

– obelisk poświęcony budowniczemu Zbąszynka na cmentarzu.

Cmentarze

Założenia cmentarne o wartościach historycznych zachowały się w miejscowościach:

Chlastawa

– cmentarz przykościelny ewangelicki z nagrobkami z XVIII i XIX w (zlikwidowany, pozostały drzewa i groby księży)

Dąbrówka Wlkp.

– cmentarz katolicki z początku XX w, przy drodze do Zbąszynia (czynny), zadbane,

– cmentarz protestancki z mauzoleum rodziny Schwartzenau przy drodze do Depotu, zaniedbane,

Kosieczyn

– cmentarz przykościelny katolicki obecnie nieużytkowany, teren uporządkowany,

– cmentarz katolicki z II połowy XIX w, poza wsią (czynny),

Kręcko

– cmentarz ewangelicki z płytami i pomnikami z XVIII i XIX w (nieczynny), poza wsią, zaniedbane,

Rogoziniec

– cmentarz poewangelicki (nieczynny, we wsi, zaniedbane)

– cmentarz katolicki założony po 1945 (czynny obok przystanku kolejowego, zadbane),

Zbąszynek

– cmentarz z bramą cmentarną, kaplicą, obeliskiem z lat 1922-1930, (czynny, w północnej części miasta).

Inne obiekty

Na terenie gminy unikalne obiekty są częściowo zachowane w miejscowościach:

Depot

– fortyfikacje i umocnienia polowe tzw. Międzyrzeckiego Rejonu Umocnień zbudowane w latach (1925-1944), betonowe bunkry na pociski, betonowe domy mieszkalne, okopy, nasypy bocznic kolejowych,

Rogoziniec

– obiekty jak wyżej w Depocie,

– zespół koszar z przełomu XIX i XX w, użytkowany jako szkoła,

Dąbrówka Wlkp.

– dawny posterunek graniczny przy drodze do Zbąszynia z lat 1925-1930 (obecna leśniczówka),

Stanowiska archeologiczne

Rozpoznane obszary wykopalisk archeologicznych występują w:

Boleń

– 3 grodziska

Chlastawa

– 1 osada, 4 grodziska, 8 śladów osadniczych,

- Dąbrówka Wlkp.
- 10 śladów osadniczych, 4 pkt osadnicze, 2 osady, 2 cmentarzyska
- Kosieczyn
- 10 ślady osadnicze, 5 pkt osadniczych
- Kręcko
- 3 osady, 1 grodzisko, 10 śladów osadniczych,
- Kręcko Winnica
- 1 osada,
- Rogoziniec
- 17 śladów osadniczych, 3 pkt osadnicze
- Zbąszynek
- ślady osadnicze,

Rozplanowanie przestrzenne

Historia rozwoju urbanistycznego poszczególnych jednostek osadniczych zarysowana jest w wytycznych konserwatorskich gminy Zbąszynek do planu zagospodarowania przestrzennego uzgodnionego przez WKZ w dniu 25.09.1993. Założenia urbanistyczne wsi Kręcko, Kosieczyn, Dąbrówka Wlkp., Chlastawa, Rogoziniec, Boleń z racji swoich metryk średniowiecznych wymagają pogłębionego rozpoznania konserwatorskiego.

Występują następujące typy rozplanowania przestrzennego:

- owalnica (Kosieczyn, Rogoziniec),
- wielodrożnica (Dąbrówka Wlkp, Kręcko, Chlastawa),
- ulicówka (Samsonki, Kręcko-Winnica),
- rozproszona (Boleń, Depot),
- miasto „ogród” (Zbąszynek).

Istnieją dobrze zachowane samodzielne założenia dworsko-folwarczne (Bronikowo, Stradzewo), oraz przekształcone (Nowy Gościńiec).

Ponad to w Rogozińcu zachowały się założenia dawnych koszar wojskowych.

W najlepszym stanie zachowały się założenia urbanistyczne wsi Rogoziniec i Kosieczyn.

Przekształceniu uległo założenie wsi Dąbrówka Wlkp. z owalnicy na wielodrożnicę.

Na obszarze nie występują zabytki ruchome i nieruchome. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków oraz poza terenami układów ruralistycznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne

Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych. Wyjątkiem jest miasto Zbąszynek które powstało w krótkim okresie czasu według wcześniej przygotowanego planu urbanistycznego.

Strefy usługowe

W mieście nie wykształcono obszaru skoncentrowanej lokalizacji usług ogólnomiejskich. Obiekty tego typu rozlokowane są głównie w rejonie dworca PKP, wzdłuż i sąsiedztwie ulicy Wojska Polskiego. Miasto nie posiada rynku. Program tego typu usług w wielu przypadkach zlokalizowany jest w parterach budynków mieszkalnych.

Obiekty na wydzielonych działkach pełniące funkcję usług ogólnomiejskich np. ratusz, szkoły, przedszkole, zespół opieki zdrowotnej, straż pożarna, boisko sportowe itd. zlokalizowane są w różnych miejscach, niejednokrotnie w dużym oddaleniu od siebie.

Na wsiach program usługowy rozmieszczony jest w większości przypadków wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Jedynie w Dąbrówce Wielkopolskiej i Kosieczynie wytworzyły się namiastki koncentracji usług w centrum wsi.

Strefa mieszkalnictwa

Na terenie miasta wyraźnie wyodrębniają się obszary zabudowy mieszkaniowej w postaci nowej zabudowy wielorodzinnej pomiędzy ulicami Topolowa, Sportowa, Długa, oraz starej zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego i placu Dworcowego. Duży procent powierzchni miasta zajmuje budownictwo jednorodzinne w postaci domów o wysokości 1,2 kondygnacji.

Obiekty zrealizowane w okresie przed 1940 rokiem posiadają charakterystyczną indywidualną architekturę, powtarzają się określone typy budynków zwieńczonych dachami spadzistymi, na zapleczu wygospodarowane są powierzchnie zagospodarowane w postaci ogrodów. Nowe osiedla cechuje zunifikowana, nieestetyczna architektura, małe powierzchnie działek budownictwa jednorodzinnego, braki w programie usług towarzyszących i zieleni osiedlowej. Na terenach wiejskich dominuje zdecydowana zabudowa jednorodzinna, która w przyszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakterystyczne jest budownictwo zwarte o wysokości 1 kondygnacji, domy zwieńczone dachami ceramicznymi spadzistymi, duże obiekty gospodarcze na zapleczu działek. Jedynie w Kosieczynie zrealizowano osiedle domów wielorodzinnych a w Dąbrówce Wielkopolskiej, Bronikowie, Stradzewie małe zespoły budownictwa jednorodzinnego. Architektura tych budynków odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi.

Strefy wytwórczości

W mieście zakłady produkcyjne, składy i magazyny ulokowały się w północno-wschodniej części miasta oraz w sąsiedztwie torów kolejowych.

Obiekty i urządzenia nie stanowią większego źródła uciążliwości dla mieszkańców.

Sposób zagospodarowania tych terenów cechuje chaos przestrzenny, różnorodność mała estetycznej architektury.

Na terenie gminy w miejscowościach Kręcko, Stradzewo, Kosieczyn, Chlastawa, Bronikowo, Nowy Gościniac istnieją zespoły dawnych gospodarstw wielkotowarowych rolniczych i hodowlanych.

Zajmują one duże obszary, ich zabudowa w większości znajduje się w złym stanie technicznym. Posiadają wartości historyczne. Na terenie wsi Kosieczyn i w pobliżu Rogozińca funkcjonują zespoły wytwórcze związane z produkcją rolniczą. W Depocie działalność prowadzi zakład przetwórstwa drewna. Zagospodarowanie tego zakładu jest wysoce nieestetyczne. W Dąbrówce Wielkopolskiej po zachodniej stronie wsi wyodrębnia się mała strefa związana z wytwórczością.

Strefy rekreacyjne

Tereny zieleni publicznej w mieście zajmują niewielką powierzchnię.

Są swobodnie zlokalizowane i nie mają powiązań w formie ciągów ekologicznych.

Dużą powierzchnię zajmują ogrody działkowe zlokalizowane w północnej części miasta oraz ogródki przydomowe w zespołach dawnej zabudowy mieszkaniowej jako wyraz realizacji idei „miasto-ogród”. Teren sportowy położony jest na skraju obszaru zbudowanego. Na terenie gminy zielenią urządzoną reprezentują parki podworskie w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Kręcku i Chlastawie jako pozostałość po dawnych założeniach pałacowych. Utrzymane są w złym stanie użytkowym i estetycznym.

Dobre warunki do rekreacji stwarza duży udział procentowy powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów, łąk i pastwisk.

Strefy usług komunalnych

Najważniejsze dla funkcjonowania miasta obiekty komunalne tj. laguny i ujęcia wody znajdują się poza zespołami zabudowy mieszkaniowej i nie stanowią uciążliwości dla mieszkańców, jak również nie ograniczają możliwości rozwoju. Na terenie gminy ujęcia wody nie są zagrożone ich sąsiedztwem. Dawne wiejskie wysypiska śmieci zlokalizowane są poza terenami zainwestowanymi i nie spełniają warunków stawianych tego typom obiektów.

Gmina Zbąszynek posiada aktualną Strategię rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 r. uchwaloną Uchwałą Nr XXIV/73/2020 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 9 listopada 2020 r. Dokument ten opracowany został przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741), która nałożyła obowiązek opracowania diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych. Rozbudowany charakter sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, został opisany w Strategii, jednakże nie uwzględnia ona obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

W zakresie wniosków i rekomendacji z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, gmina Zbąszynek należy do następujących obszarów funkcjonalnych:

- wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych,
- obszary ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- obszary cenne przyrodniczo,

- obszary ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- obszary ochrony strategicznych złóż kopalin,
- obszary o najniższym poziomie dostępu do dóbr i usług warunkujących możliwości rozwojowe,
- obszary przygraniczne (strefa III).

Dla gminy Zbąszynek sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:

Strefa przyrodnicza – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Strefa społeczna – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Strefa kulturowa – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

1. Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych - kościół Karla Friedricha Schinkla w Rogozińcu;
2. Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
3. Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
4. Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii - grupa kościołów drewnianych w Chlastawie i Kosieczynie;
5. Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
6. Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
7. Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
8. Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.

Strefa ekonomiczno-gospodarcza – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

1. Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;

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

Komunikacja i transport – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

1. Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
2. Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
3. Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
4. Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych - wykształcenie węzła komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym;
5. Wzrost dostępności transportu publicznego;
6. Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów - utworzenie intermodalnego terminalu przeładunkowego w Zbąszynku;
7. Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.

Infrastruktura techniczna – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Strefa obronności i bezpieczeństwa – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie. W zakresie przedmiotowej zmiany Studium diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej zawarta została w punkcie 8. Wyniki diagnoz zawartych w Strategii uwzględnione są w bilansie, a odzwierciedleniem obszarów funkcjonalnych są wskazane w dalszej części kierunki rozwoju przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

Ponadto zaznaczyć należy, że z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru objętego zmianą Studium, nie uwzględnia się uwarunkowań wynikających z rekomendacji

i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy istnieją następujące ujęcia zakładowe oraz wiejskie i miejskie będące w administracji Urzędu Miejskiego w Zbąszynku:

- Zbąszynek: Ujęcie miejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 120.0 m³/h, depresji s=9.0m, zasięgu leja depresji R=457 dla otworów 1 i 2 jako współdziałających.

Ujęcie zlokalizowane jest na terenie należącym do UM w Zbąszynku. Stacja Uzdatniania Wody leży na terenie przyległym do ujęcia, zdolność produkcyjna stacji wynosi 2740m³/d. Teren stacji zajmuje powierzchnię 5520m². Strefa ochrony bezpośredniej teren o promieniu 10m wokół każdej studni. Strefa ochrony pośredniej teren o promieniu 640m, strefa ochrony zasobowej to teren o promieniu 940m.

Oprócz ujęcia miejskiego na terenie miasta zlokalizowane jest ujęcie PKP składające się z sześciu studni o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w ilości 295.0m³/h, promieniu leja depresji R=1464m, zlokalizowane we wschodniej części miasta, za torami kolejowymi, które służy jako źródło rezerwowe, w sytuacjach awaryjnych, jako dostawca wody do miasta. Ujęcie to zaopatruje w wodę urządzenia na terenach PKP.

- Bronikowo: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 53.0m³/h.

Woda poddawana jest procesowi uzdatniania. Wydajność stacji wodociągowej 53m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę były PGR.

Wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej o promieniu 10m.

Ujęcie to stanowi rezerwowe źródło zaopatrzenia w wodę miasta Zbąszynek.

- Stradzewo: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o udokumentowanych zasobach w ilości 49.0m³/h.

Jedna z tych studni jest obecnie nieczynna. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej 14m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę były SHR i budynki mieszkalne.

- Nowy Gościniac: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o udokumentowanych zasobach w ilości 20.0m³/h.

Jedna z tych studni jest obecnie nieczynna. Woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Ujęcie zaopatruje w wodę tereny byłego SHR i budynki mieszkalne.

- Kręcisko: Ujęcie zakładowe, składa się z jednego otworu studziennego o zatwierdzonych zasobach w ilości 22.0m³/h. Zarówno sama studnia jak i jej strefa ochronna mieści się w strefie oczyszczalni ścieków z gorzelni aktualnie nieczynnej.

Ujęcie zaopatruje w wodę były SHR.

- Dąbrówka Wielkopolska: Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 67.0m³/h. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 30m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę wieś i jest własnością UM w Zbąszynku.

- Rogoziniec: Ujęcie wiejskie, składa się z trzech otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 60.0m³/h.

Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej 15m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę: wieś, Technikum Leśne, oraz szkółkę leśną, jest własnością UM w Zbąszynku. Jakość wody jest badana okresowo. Ze studni do hydroforni prowadzona jest rurami $\text{AE}80$. Strefa ochrony bezpośredniej to teren o wymiarach 16x38m. Wyznaczone jest strefa ochrony pośredniej o promieniu 549m.

- Chlastawa: Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 46.0m³/h. Ujęcie położone jest na terenie dawnej Bazy Zwierząt Gospodarskich w Chlastawie, przejęte przez UM w Zbąszynku. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 22.0m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę: wieś Chlastawa i Kosieczyn. Wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej o promieniu 10m.

- Samsonki: Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 23.0m³/h. Istnieje częściowo wybudowana Stacja Uzdatniania, woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Ujęcie jest własnością UM w Zbąszynku. Miejscowość posiada stacje hydroforową. Strefa ochrony pośredniej to teren o promieniu 296 m.
- Kosieczyn: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 39.0 m³/h. Ujęcie zlokalizowane jest na terenie byłego SHR-u. Dodatkowa studnia zlokalizowana jest na terenie osiedla mieszkaniowego o zasobach 40.0m³/h. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 24.0m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę tereny byłego SHR-u.

Sieć wodociągowa

Na terenie gminy istnieją następujące wodociągi zakładowe, oraz wodociągi wiejskie i wodociąg miejski będące w administracji Urzędu Miejskiego w Zbąszynku.

- Zbąszynek: Sieć wodociągowa jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie miasta. Wodociąg doprowadzający wodę z ujęcia do sieci ulicznej wykonany jest z rur PVC o średnicach 330 i 110mm. Sieć uliczna wykonana jest z rur żeliwnych w zakresie średnic Ø200-80mm. Wodociąg miejski w rejonie dworca PKP i w ulicy PCK podłączony jest do ujęcia PKP zlokalizowanego za torami kolejowymi, zasilającego w wodę tereny PKP. Połączenie to służy do podawania wody w sytuacjach awaryjnych. Oba wodociągi nie pracują jako układ połączony.
- Kosieczyn: Sieć wodociągowa jest UM w Zbąszynku, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi Chlastawa. Wodociąg zaopatruje w wodę wieś. Rurociąg przesyłowy wykonany z rur żeliwnych. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur azbestowo cementowych o długości ok. 2,8km. Na terenie wsi znajduje się wodociąg zakładowy wykonany z rur azbestowo-cementowych, nie powiązany z wodociągiem wiejskim.
- Dąbrówka Wielkopolska: wodociągowa wiejska, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć jest własnością UM w Zbąszynku. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur AC o długości ok. 5290m.
- Rogoziniec: Sieć wodociągowa wiejska, jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć zasilą w wodę mieszkańców wsi, dworzec PKP, oraz Technikum Leśne. Sieć wodociągowa magistralna i rozdzielcza wykonana jest z rur żeliwnych o długości ok. 3330m.
- Chlastawa: Sieć wodociągowa wiejska, jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur PVC cementowych i z PVC. Do ujęcia na terenie wsi podłączony jest wodociąg wiejski wsi Kosieczyn.
- Samsonki: Sieć wodociągowa wiejska jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur żeliwnych o długości ok. 120m.
- Bronikowo: Sieć wodociągowa zakładowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur żeliwnych i z PVC o długości ok. 1200m.
- Stradzewo: Sieć wodociągowa zakładowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie byłego SHR. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur azbestowo cementowych i z PVC o długości ok. 550m.
- Nowy Gościniec: Sieć wodociągowa zakładowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur stalowych ocynkowanych o długości ok. 300 m.
- Kręcisko: Sieć wodociągowa zakładowa zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wodociąg zaopatruje w wodę jedynie kilka budynków, pozostali mieszkańcy wsi zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych.

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy brak jest, z jednym wyjątkiem, zorganizowanej gospodarki ściekami.

Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych. Znajdują się jedynie dwie zakładowe oczyszczalnie ścieków. Jedna w Gorzelni Rolniczej w Kręcisku i druga dla Technikum Leśnego w Rogozińcu:

- Kręcisko: Oczyszczalnia mechaniczna, o przepustowości 50.0m³/d, oczyszczająca ścieki z terenu gorzelni. Nie istnieje możliwość jej wykorzystania do oczyszczania ścieków

sanitarnych z terenów wsi, z uwagi na zbyt małą przepustowość i nie-zbędną dla tych celów lokalizację, oraz fakt że nie spełnia warunków technicznych, obecnie jest nieczynna.

- Rogoziniec: Oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna o przepustowości 91.3m³/d, oczyszczająca ścieki z terenu szkoły oraz budynków mieszkalnych kadry nauczycielskiej.

Jedynie miasto Zbąszynek posiada sieć kanalizacji sanitarnej częściowo połączonej kolektorem odpływowym z kanalizacją deszczową. Miasto podzielone jest na dwie zlewnie. Jedna obejmuje północnowschodnią część miasta i zawarta jest między ulicami PCK-Wojska Polskiego i Poznańską, ścieki z tej zlewni płyną w kierunku starej oczyszczalni ścieków. Ścieki przepływają przez osadnik dwukomorowy i dalej wpływają do kolektora ogólnospławnego biegnącego wzdłuż torów PKP. Druga zlewnia obejmuje południowo-wschodnią część miasta, ścieki z tej części miasta, wpływają do przepompowni ścieków zlokalizowanej przy zbiegu ulic Kosieczynskiej i Wojska Polskiego, skąd przepompowywane są do stawu ściekowego położonego na zachód od wsi Kosieczyn. Teren PKP podzielony jest również na dwie zlewnie. Zlewnia pierwsza obejmuje tereny północno-wschodnie, ścieki z tej zlewni odprowadzane są do osadnika pionowego (który na zły stan techniczny nie spełnia swojej funkcji), i dalej do rowów melioracyjnych. Zlewnia druga obejmuje tereny południowo-zachodnie. Kanał zbierający ścieki z tej zlewni biegnie przez tereny PKP do przepompowni zlokalizowanej przy zbiegu ulic Kosieczynskiej i Wojska Polskiego. Sieć kanalizacji wykonana jest z rur kamionkowych w zakresie średnic $\text{Æ}150\text{--}400\text{mm}$. Studzienki są wykonane w większości z kręgów betonowych z pokrywami żeliwnymi typu ciężkiego.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Zbąszynek znajdują się dwa wysypiska komunalne. Mają one być eksploatowane do roku 2002, a następnie planowana jest ich rekultywacja. Obydwa wysypiska mają wydane pozwolenia na eksploatację przez Urząd Wojewódzki w Zielonej Górze, ustalone są również strefy ochrony sanitarnej. Są to wysypiska w:

- Kosieczynie: powierzchnia wysypiska 1.16ha, pojemność pierwotna 66.96tyś m³, pierwotny charakter gruntu wyrobisko poeksploatacyjne (surowców mineralnych, piasku i żwiru). Kierunek rekultywacji leśny. Strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej w granicach ogrodzenia. Strefa pośredniej ochrony sanitarnej teren o promieniu 500m od środka wysypiska.
- Kręcku: Powierzchnia wysypiska 0.4089ha, pojemność pierwotna 3678 m³, pierwotny charakter gruntu wyrobisko poeksploatacyjne, kierunek rekultywacji rolniczy. Strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej w granicach wyrobiska. Strefa pośredniej ochrony sanitarnej teren o promieniu 150m od środka wysypiska.

Zaopatrzenie w gaz

Na teren gminy Zbąszynek, gaz ziemny zaazotowany GZ-41 został doprowadzony gazociągiem przesyłowym wykonanym z rur PE-HD o średnicach 160 i 225mm. Głównym źródłem zasilania gminy jest gazociąg wysokiego ciśnienia Dn150 Rakoniewice-Sulechów. Miejscowości gminy zaopatrywane są w gaz z gazociągu średniego ciśnienia, który bierze swój początek od zlokalizowanego na terenie miasta Zbąszynek gazociągu średniego ciśnienia łączącego stację redukcyjno-pomiarową I stopnia ze stacją redukcyjno-pomiarową II stopnia. Wybudowany w 1993r. gazociąg na trasie Zbąszyń- Nądnia-Zbąszynek, zapewnił dostawę gazu dla miasta Zbąszynek oraz pozostałych miejscowości gminy: Chlastawa, Kosieczyn, Dąbrówka Wielkopolska, Rogoziniec, Kręcko. Sieć gazowa rozprowadzona po terenie gminy instalacją średniego ciśnienia z rur PE-HD. Gaz stosowany jest do celów komunalno-bytowych mieszkańców oraz celów grzewczych.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe zakłady i gospodarstwa rolne z których zasilane były obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. Budynki indywidualne ogrzewane są systemem lokalnym, głównie poprzez ogrzewanie piecami lub indywidualny system centralnego ogrzewania. Na terenie miasta Zbąszynek znajduje się jedna większa kotłownia zaopatrująca w ciepło mieszkańców rejonu ulic: Topolowa, Mała, Długa, Krótka, część Wojska Polskiego, Sportowa. Pozostali mieszkańcy miasta zaopatrują się w ciepło z własnych kotłowni lokalnych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Miasto i gmina zasilane jest w energię elektryczną dwoma liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV z GPZ w Nowym Tomysłu i Świebodzinie. Zbiegają się one w GPZ 110/15kV

„Zbąszynek” usytuowanym w północnej części miasta. Stan jego wyposażenia pozwala na pokrycie potrzeb mocy z całego analizowanego terenu.

Głównymi odbiorcami energii elektrycznej są obiekty produkcyjne na terenie gminy i miasta oraz PKP. Z rozdzielni GPZ „Zbąszynek” wyprowadzone są napowietrzne kablone linie 15 kV w kierunku Zbąszynia (dwie), Trzciela, Chociszewa, Szczañca, Bronikowa, PKP (dwie), Brudzewa. Z rozdzielni GPZ „Zbąszynek” wyprowadzone są napowietrzne i kablone linie 15kV zasilające stacje transformatorowe 15/0,4kV. Rozmieszczone one są w Zbąszynku 15 szt. Dąbrówce Wielkopolskiej 7 szt. Kosieczynie 5 szt. Rogozińcu 3 szt. Chlastawie i Stradzewie po 2 szt. oraz w Bronikowie, Boleniu, Depocie, Samsonkach, Kręcku, Winnicy, Nowym Gościńcu po 1 szt. Infrastruktura energetyczna SN i NN jest dobrze rozwinięta, zapewniona jest ciągła dostawa energii elektrycznej do odbiorców pokrywając zapotrzebowanie szczytowe.

Na terenie gminy nie znajdują się farmy wiatrowe ani farmy solarne jako źródło energii elektroenergetycznej.

Telekomunikacja

Miasto i gmina dysponuje w pełni zmodernizowanym systemem łączności. W Zbąszynku istnieje centrala o nowoczesnym module cyfrowym o pojemności 1000MN, a w Dąbrówce Wielkopolskiej o pojemności 400MN. Ta pierwsza centrala współpracuje z automatyczną centralą w Zbąszyniu. Liczba przyłączonych abonentów telefonicznych w 1998 roku wynosiła 1369 co daje wskaźnik liczby telefonów na 1000 mieszkańców 156,9. Abonenci dzięki nowoczesnemu wyposażeniu central posiadają automatyczny dostęp do krajowej i międzynarodowej sieci telekomunikacyjnej. Ten stan należy uznać za zadowalający. W 1997 roku sieć telefoniczna w 54% była skablowana. Na terenie gminy nie ma stacji bazowych telefonii komórkowej. Istnieje możliwość korzystania z sieci przywoławczej „POLPAGER” poprzez wykorzystanie radiowych nadajników UKF.

Istnieją również systemy radiotelefonicznej łączności niepublicznej (PKP, Lasy Państwowe). Funkcjonują trzy Urzędy Pocztove w Zbąszynku, Dąbrówce Wlkp i Rogozińcu.

Komunikacja kołowa

W sieci komunikacji kołowej największe znaczenie posiadają autostrada A2 i drogi wojewódzkie w ciągu miejscowości:

- a. Smardzewo – Zbąszyń (nr 302)
- b. Babimost – Kręcko (wiadukt nr 304),

Droga nr 302 przebiega przez wsie Kręcko, Kosieczyn i Chlastawa.

Szczególnie w tych dwóch ostatnich wsiach nie są spełnione wymogi techniczne wymagane dla tego typu drogi ze względu na zbyt małe szerokości linii rozgraniczających, przewężenia jezdni, ograniczenia widoczności, ostre zakręty, kolizje funkcjonalne i uciążliwości dla mieszkańców wsi. Droga posiada nawierzchnię utwardzoną. Przez gminę i miasto przebiegają drogi zaliczone do kategorii powiatowych w ciągu miejscowości:

- a. Chociszewo-Rogoziniec-Dąbrówka Wielkopolska-Zbąszyń (nr 49401),
- b. Dąbrówka Wielkopolska-Zbąszynek-Kosieczyn (nr 49407),
- c. Chlastawa-Zbąszynek-Samsonki-Lutol Mokry (nr 49408),
- d. Kręcko-Koźminek (nr 49343),
- e. Kosieczyn-Nowa Wieś Zbąska (nr 49465),
- f. Zbąszynek-Nowy Gościniec-Boleń-Rogoziniec (nr 49430),
- g. Lutol Mokry-Dąbrówka Wielkopolska-Boleń-Szczaniec (nr 49341)
- h. Zbąszynek-Zbąszynek,

Nawierzchnię utwardzoną posiadają drogi nr 49401, 49407, 49408, (częściowo) 49343, 49465, 49430 (częściowo) 49341 (częściowo). Parametry techniczne zbliżone dla tego typu dróg posiadają drogi nr 49401, 49407. Uciążliwy dla użytkowników dróg jest przejazd przez Dąbrówkę Wielkopolską, Rogoziniec gdzie obserwuje się duże natężenie ruchu. Przejazd przez pozostałe miejscowości też powoduje znaczne ograniczenie szybkości jazdy pojazdów.

Sieć komunikacji kołowej uzupełniają drogi gminne przebiegające w relacjach:

- a. Kosieczyn – Podmokle Wielkie (nr 6006),
- b. Kosieczyn – Nądnie (nr 6007),
- c. Chlastawa – Nądnia (nr 6009),
- d. Zbąszynek – Nowy Gościniec (nr),
- e. Kosieczyn – PKP (nr 6005),
- f. Zbąszynek - Bronikowo – Dąbrówka Wielkopolska (nr 6003),
- g. Dąbrówka Wielkopolska – Boleń (nr 6002),

h. Rogoziniec – Trzciel (nr 6001).

Drogi te posiadają nawierzchnię gruntowe. Pełnią rolę uzupełniającą gospodarczą Wzdłuż północnej granicy usypany jest nasyp fragmentu autostrady A2 relacji Berlin-Poznań z węzłem drogowym w Nowym Tomysłu.

Na terenie miasta jest stacja benzynowa. Na terenie gminy w Rogozińcu pobudowana jest stacja benzynowa aktualnie nieczynna.

Obsługę komunikacją pasażerską zapewnia PKS który zatrzymuje się na przystankach w miejscowościach Zbąszynek, Stradzewo, Kręcko, Kosieczyn, Chlastawa, Samsoniki, Dąbrówka Wielkopolska, Rogoziniec.

Komunikacja kolejowa

Sieć komunikacji kołowej tworzą cztery szlaki w kierunku na Zbąszyń, Świebodzin, Babimost, Międzyrzecz, które zbiegają się w Zbąszynku. Znaczenie międzynarodowe posiada linia kolejowa Zbąszyń-Świebodzin. Pozostałe pełnią rolę połączeń regionalnych. Spada znaczenie połączenia w kierunku na Międzyrzecz. Tylko tory w kierunku Międzyrzecza nie są zelektryfikowane. Węzeł kolejowy w Zbąszynku pełni rolę stacji osobowej, oraz zaplecza technicznego dla obsługi trakcyjnej i wagonowej oraz utrzymania urządzeń technicznych dla przewozów PKP. Stacja kolejowa znajduje się jedynie w Zbąszynku. We wsiach Rogoziniec, Dąbrówka Wielkopolska występują przystanki kolejowe. Na rozwój miasta szczególny wpływ miała stacja kolejowa. Pozostałe dwa przystanki nie powodują rozwoju gminy. Gminę przecina na kierunku wschód-zachód. nasyp kolejowy, o mocno zniszczonej koronie, pozbawiony torów. Obiekt ten został pobudowany i funkcjonował kiedy nie było jeszcze stacji kolejowej Zbąszynek.

Historia rozwoju kolei na terenie obecnej gminy związana jest z budową szlaków:

- Poznań - Berlin (Zbąszyń, Dąbrówka Wlkp, Świebodzin) z odgałęzieniem z Dąbrówki do Sulechowa w latach 1860-1879r.
- Dąbrówka – Międzyrzecz (jednotorowa) w latach 1880-1899,
- stacja kolejowa jako duży węzeł kolejowy z systemem rozjazdów,, podziemnych przejść, licznych wiaduktów w 1920 r.

Teren położony jest przy drodze gminnej – ul. Zachodniej stanowiącej obwodnicę Zbąszynka. Od autostrady A2 teren oddalony jest o około 4 km. Od południa teren przylega do zamkniętych terenów kolei, przez które prowadzi droga powiatowa. Droga wojewódzka położona jest w linii prostej w odległości około 600 m od terenu objętego zmianą Studium. Zagospodarowanie przedmiotowego obszaru powinno uwzględniać zarówno zachowanie odległości od krawędzi jezdni dróg jak i zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów, poprzez ograniczenie nowych zjazdów i skrzyżowań z obwodnicą Zbąszynka.

Działki objęte zmianą Studium sąsiadują z terenami uzbrojenia technicznego i możliwa jest rozbudowa tych sieci wraz z realizacją przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Wymienione sieci przebiegają bezpośrednio przy granicach obszaru objętego zmianą Studium.

Gospodarowanie odpadami w gminie Zbąszynek odbywa się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zbąszynek.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO GOSPODARCZE

Demografia

Gminę na koniec 1999 roku zamieszkiwało 8665 osób w tym w Zbąszynku 5283, Dąbrówce Wielkopolskiej 1175, Kosieczynie 903, Rogozińcu 490, Kręcku 315, Chlastawa 152, Bronikowie 107, Nowym Gościńcu 68, Stradzewie 48, Depocie 42, Boleniu 37, Samsonkach 28, Kręcku-Winnicy 17. Na wsi zamieszkują 3382 osoby.

Dane statystyczne dotyczące ludności miasta wskazują na jego systematyczny wzrost 1938r-1800 osób, 1945r-2100 osób, 1960r-3000 osób, 1970r-3300 osób, 1980r-4100 osób, 1990r-5100. W ostatnich latach obserwuje się tendencję malejącą. Liczba ludności gminy w 1995 r. wynosiła 8723 osób, w 1998r 8717, co przy wzroście miasta wskazuje na zmniejszenie liczby osób zamieszkujących wieś. W ostatnich latach tj. 1995- 1999r, przyrost ludności utrzymuje się prawie na tym samym poziomie. Przyrost naturalny równoważony jest zgonami, a ruchy migracyjne są na niewielką skalę.

Rynek pracy

Liczba podmiotów gospodarczych w 1998r wynosiła ogółem 539 w tym z udziałem kapitału zagranicznego. Obserwuje się wzrost podmiotów sektora prywatnego. W 1995r było ich 380, w 1998r-525. Zmniejszyła się ilość podmiotów sektora publicznego. W 1995r było ich 17, w 1998r-14. Gmina w 1997r w gospodarce narodowej dysponowała 2505 miejscami pracy. Najwięcej osób utrzymuje się z pracy w transporcie tj. 1646 zatrudnionych. Mała liczba osób bo tylko 928 utrzymuje się z rolnictwa. Mała-je liczba osób bezrobotnych. W 1993 roku wynosiła 422 w 1995r-222, a w 1998 roku tylko 165. Wskaźnik bezrobocia w 1998 wynosił 4,3% i jest niższy o 2,4% od poziomu średniego w powiecie świebodzińskim. Wzrasta budżet gminy tak po stronie dochodów jak i wydatków. W 1995 roku dochody wynosiły 4,1mln zł, a w 1998 roku 8,1mln zł. Wydatki analogicznie wynosiły 4,2mln zł, w 1998 roku 8,1mln zł.

Infrastruktura społeczna

Na standard życia mieszkańców duży wpływ ma sytuacja w zakresie infrastruktury społecznej.

Oświata

Oświata aktualnie reprezentowana jest przez:

- gimnazjum w Zbąszynku (6 oddziałów, 162 uczniów),
- szkoły podstawowe w Zbąszynku (27 oddz, 620 uczniów), Dąbrówce Wielkopolskiej (12 oddz, 229 uczniów), Kosieczynie (3 oddz, 177 uczniów),
- przedszkole w Zbąszynku (5 oddz, 120 dzieci), z filiami w Kosieczynie (1 odd, 25 dzieci), Dąbrówce Wielkopolskiej (2 oddz, 48 dzieci), Rogozińcu (1 oddz, 28 dzieci), Kręcku /1 oddz, 16 dzieci),
- oddziały przedszkolne w Dąbrówce Wielkopolskiej (1 oddz, 25 dzieci), Kosieczynie (1 oddz, 14 dzieci), Zbąszynku (2 oddz, 47 dzieci).

Do szkół podstawowych uczęszcza 1026 uczniów, do przedszkoli 237 dzieci, do oddziałów przedszkolnych 86 dzieci. W 1999r wprowadzono w życie nową strukturę szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego.

W Zbąszynku swoją siedzibę ma Zespół Szkół Technicznych na bazie Zespołu Szkół Kolejowych w którym uczy się uczniów. W Rogozińcu istnieje Technikum Leśne które dysponuje 140 miejscami (8 izb lekcyjnych).

Zdrowie

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Zdrowia w którym wydzierżawione są pomieszczenia dla prywatnych praktyk lekarskich oraz dwie apteki.

Do niedawna w Zbąszynku istniała jeszcze przychodnia PKP. Ma miejsce komunalizacja ośrodków zdrowia i tworzone są dogodne warunki dla pracy lekarzy rodzinnych i pielęgniarek.

Kultura

Kulturę w gminie reprezentują: Ośrodek Kultury, Sport i Rekreacji posiadający obiekty sportowe, biblioteki w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Zbąszynku, Pałac w Dąbrówce Wielkopolskiej, świetlice w Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Kręcku i Rogozińcu.

Istniejące placówki kulturalne zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy i miasta.

Rekreacja turystyczna

Gmina nie dysponuje bazą noclegową. Nie zostały również zarejestrowane obiekty agroturystyczne. Potrzeby w zakresie rekreacji zaspokajania są przez boiska sportowe w Zbąszynku, Kręcku, Kosieczynie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Rogozińcu i Chlastawie.

Mieszkalnictwo

Warunki zamieszkania w gminie w 1995r charakteryzowały się następującymi parametrami:

- 18,2mpn na osobę tym miasto 17,4,
- 3,71 osób na mieszkanie w tym miasto 3,54,
- 0,95 osób na izbę w tym miasto 0,92.

Zasoby mieszkaniowe w 1995 roku wynosiły:

- 2286 mieszkań w tym miasto 1440,
- 8929 izb w tym miasto 5518.

Wskaźniki są zbliżone do wartości średnich dawnego województwa zielonogórskiego. W ostatnich latach obserwuje się znaczne obniżenie tempa realizacji programu mieszkaniowego. Skromna ilość nowych mieszkań od 4-9 rocznie to realizacja budownictwa jednorodzinne. W latach 1994-1996 nie wybudowano żadnego mieszkania spółdzielczego, komunalnego i zakładowego.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Teren opracowania położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit a i b ustawy Prawo wodne. Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że teren znajduje się poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$) oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponadto, teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Na podstawie wydanych decyzji administracyjnych uznać należy, że w najbliższym otoczeniu nie jest planowana lokalizacja przedsięwzięć, które można zaliczyć do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

Bezpośrednie sąsiedztwo z obwodnicą Zbąszynka (ul. Zachodnią) spowodowało, że obszar objęty zmianą Studium stał się terenem atrakcyjnym dla zabudowy. Ponadto celem zmiany Studium jest wyznaczenie nowego terenu pod dalszą rozbudowę struktury mieszkaniowej i usługowej Zbąszynka.

a) Wyniki analiz środowiskowych:

Podstawowa analiza środowiskowa opisująca stan i jakość środowiska gminy Zbąszynek oraz przedstawiająca ograniczenia i możliwości rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań środowiskowych, wykonana została w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym specjalnie dla potrzeb niniejszej zmiany Studium. Uwarunkowania wynikające ze stanu i jakości środowiska zaimplementowane zostały m.in. w rozdziale 3, 7, 12 i 14 części I zmiany Studium, a wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego uwzględniono w kierunkach zmiany Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na załączniku graficznym.

b) Wyniki analiz społecznych:

Jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania zmiany Studium prowadzono analizy wniosków złożonych przez mieszkańców gminy Zbąszynek, dotyczących zmiany polityki przestrzennej gminy w wybranych jego fragmentach. Również podczas całej procedury sporządzania zmiany Studium wpływały zarówno wnioski i postulaty, które były szczegółowo analizowane i część z nich została uwzględniona w przedmiotowej zmianie Studium.

Ponadto szczegółowe analizy społeczne dotyczące takich zagadnień społecznych, jak: struktura demograficzna, zasoby mieszkaniowe, rynek pracy, stan oświaty i opieki zdrowotnej opisano poniżej w niniejszym punkcie 8.

c) Wyniki analiz ekonomicznych:

Uchwałą nr XXXVII/66/2021 z dnia 27 grudnia 2021 r. Rada Miejska w Zbąszynku uchwaliła budżet gminy na rok 2022.

Ustalono w nim dochody budżetu gminy Zbąszynek w wysokości 61.584.709,81 zł, z tego:

- dochody bieżące w wysokości 61.584.709,81 zł,
- dochody majątkowe w wysokości 7.708.421,00 zł.

Ustalono również wydatki budżetu gminy w wysokości 60.776.181,81 zł, z tego:

- wydatki bieżące w wysokości 48.344.516,75 zł,
- wydatki majątkowe w wysokości 12.431.665,06 zł.

Z wydatków o których mowa powyżej przeznaczają się na :

- wydatki bieżące jednostek budżetowych, kwotę 35.759.231,36 zł, z czego:
 - wydatki na wynagrodzenia i składki od nich naliczane, stanowią kwotę 21.451.473,73 zł,
 - wydatki związane z realizacją zadań statutowych jednostek budżetowych, stanowią kwotę 14.307.757,63 zł,
- wydatki na dotacje na zadania bieżące, kwotę 4.600.062,68 zł,
- wydatki na świadczenia na rzecz osób fizycznych, kwotę 7.040.107,75 zł,
- wydatki na programy i projekty realizowane ze środków o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w łącznej kwocie 345.114,96 zł,
- wypłaty z tytułu poręczeń i gwarancji, kwotę 200.000,00 zł,
- wydatki na obsługę długu publicznego, kwotę 400.000,00 zł.

Wydatki budżetu obejmują plan wydatków majątkowych na łączną kwotę 12.431.665,06 zł, w tym: wydatki na programy i projekty realizowane ze środków o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w łącznej kwocie 165.240,00 zł.

Różnica pomiędzy dochodami, a wydatkami w kwocie 808.528,00 zł, stanowi planowaną nadwyżkę budżetu z przeznaczeniem na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Różnica pomiędzy dochodami, a wydatkami w kwocie 808.528,00 zł, stanowi planowaną nadwyżkę budżetu z przeznaczeniem na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Ustala się rozchody budżetu z tytułu spłaty otrzymanych kredytów i pożyczek, w kwocie 2.685.397,00 zł. Ustala się limit zobowiązań z tytułu zaciąganych kredytów i pożyczek sfinansowanie przejściowego deficytu, w kwocie 4.000.000,00 zł.

W budżecie utworzono rezerwy:

- rezerwę ogólną, w wysokości 200.000,00 zł,
- rezerwę celową na realizację zadań własnych z zakresu zarządzania kryzysowego, w wysokości 160.000,00 zł.

Ustalono dotacje udzielane z budżetu gminy podmiotom należącym i nie należącym do sektora finansów publicznych.

Ustalono:

- dochody z opłat z tytułu zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych w kwocie 220.000,00 zł oraz z części opłaty za zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych w obrocie hurtowym w kwocie 30.000,00 zł,
- wydatki na realizację zadań określonych w Programie Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w kwocie 225.000,00 zł,
- wydatki na realizację zadań określonych w Programie Przeciwdziałania Narkomanii, w kwocie 25.000,00 zł.

Ustalono plan dochodów w kwocie 30.000,00 zł z tytułu opłat i kar za korzystanie ze środowiska oraz plan wydatków w wysokości 30.000,00 zł, na realizację zadań z zakresu ochrony środowiska.

Ustalono plan dochodów w kwocie 2.688.000,00 zł z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz plan wydatków w kwocie 3.093.611,26 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Ustalono dochody na kwotę 6 655 451,00 zł i wydatki na kwotę 6 655 451,00 zł związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych odrębnymi ustawami.

Ustalono dochody i wydatki związane z realizacją zadań wykonywanych na podstawie porozumień między jednostkami samorządu terytorialnego na kwotę 141.486 zł.

Ustalono wydatki budżetu, obejmujące zadania jednostek pomocniczych gminy, realizowane w ramach funduszu sołeckiego na kwotę 236.297,29 zł.

Burmistrz został upoważniony do:

- zaciągania kredytów i pożyczek na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu do wysokości 4.000.000,00 zł.,
- samodzielnego zaciągania zobowiązań do wysokości 3.500.000,00 zł.,
- udzielania w roku budżetowym poręczeń i gwarancji, do kwoty 200.000,00 zł.,
- do dokonywania zmian wydatków na wynagrodzenia ze stosunku pracy i wydatków majątkowych, z wyłączeniem przeniesień wydatków między działami,
- przekazania upoważnień kierownikom jednostek budżetowych gminy do dokonywania zmian w planie wydatków jednostki w ramach tego samego rozdziału klasyfikacji budżetowej, za wyjątkiem wydatków na wynagrodzenia i pochodne oraz wydatków majątkowych,
- lokowania wolnych środków budżetowych na rachunkach bankowych w innych bankach niż bank prowadzący obsługę budżetu gminy,
- przekazania uprawnień kierownikom jednostek budżetowych gminy do zaciągania zobowiązań z tytułu umów, których realizacja w roku budżetowym i w latach następnych jest niezbędna dla zapewnienia ciągłości działania jednostki i z których termin płatności wykracza poza rok budżetowy,
- dokonywania zmian w planie dochodów i wydatków związanych ze:
 - zmianą kwot lub uzyskaniem płatności przekazywanych z budżetu środków europejskich, o ile zmiany te nie pogorszą wyniku budżetu,
 - zmianami w realizacji przedsięwzięcia finansowanego z udziałem środków europejskich albo środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 3, o ile zmiany te nie pogorszą wyniku budżetu,
 - zwrotem płatności otrzymanych z budżetu środków europejskich.

Zadłużenie Gminy Zbąszynek w kolejnych latach budżetowych przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 1: Prognoza limitu zadłużenia na lata 2021 - 2032 (wzór z art. 243)

| Lata objęte WPF | Wskaźnik (R+O)/D (z uwzględnieniem spłaty zobowiązań związku współtworzonego przez j.s.t. - lewa część wzoru) | Maksymalny dopuszczalny poziom spłaty zobowiązań (prawa strona wzoru) | | Stopień spełnienia relacji | |
|-----------------|---|---|--|----------------------------|--------|
| | | Średnia z art. 243 ufp z uwzględnieniem wyłączeń (plan 3 kw.) | Średnia z art. 243 ufp z uwzględnieniem wyłączeń (wykonanie) | (3-2) | (4-2) |
| 2022 | 7,37% | 17,67% | 19,82% | 10,30% | 12,45% |
| 2023 | 7,96% | 16,86% | 19,01% | 8,90% | 11,05% |
| 2024 | 7,64% | 15,69% | 17,84% | 8,05% | 10,20% |
| 2025 | 6,00% | 14,92% | 17,07% | 8,92% | 11,07% |
| 2026 | 5,29% | 12,76% | 14,77% | 7,47% | 9,48% |
| 2027 | 5,04% | 11,65% | 13,66% | 6,61% | 8,62% |
| 2028 | 4,14% | 10,81% | 12,82% | 6,67% | 8,68% |
| 2029 | 3,94% | 11,95% | 11,95% | 8,01% | 8,01% |
| 2030 | 3,49% | 12,27% | 12,27% | 8,78% | 8,78% |
| 2031 | 3,14% | 12,14% | 12,14% | 9,00% | 9,00% |
| 2032 | 1,54% | 12,05% | 12,05% | 10,51% | 10,51% |

Źródło: Wieloletnia prognoza finansowa.

Tabela 2: Harmonogram spłat i obsługi zadłużenia w latach 2021-2032

| Rok | Zadłużenie - Saldo wyjściowe | Przychody z tytułu kredytów i pożyczek bądź innych zobow. długoterm. | Spłata zadłużenia | Zadłużenie - Saldo końcowe |
|------|------------------------------|--|-------------------|----------------------------|
| 2021 | 26.571.015,67 zł | 0,00 zł | 2.105.996,19 zł | 24.465.019,48 zł |
| 2022 | 24.465.019,48zł | 0,00 zł | 2.685.397,00 zł | 21.779.622,48 zł |
| 2023 | 21.779.622,48 zł | 0,00 zł | 3.185.397,00 zł | 18.594.225,48 zł |
| 2024 | 18.594.225,48 zł | 0,00 zł | 3.185.399,00 zł | 15.408.826,48 zł |
| 2025 | 15.408.826,48 zł | 0,00 zł | 2.526.554,48 zł | 12.882.272,00 zł |
| 2026 | 12.882.272,00 zł | 0,00 zł | 2.298.104,00 zł | 10.584.168,00 zł |
| 2027 | 10.584.168,00 zł | 0,00 zł | 2.298.168,00 zł | 8.286.000,00 zł |
| 2028 | 8.286.000,00 zł | 0,00 zł | 1.957.000,00 zł | 6.329.000,00 zł |
| 2029 | 6.329.000,00 zł | 0,00 zł | 1.957.000,00 zł | 4.372.000,00 zł |
| 2030 | 4.372.000,00 zł | 0,00 zł | 1.807.000,00 zł | 2.565.000,00 zł |
| 2031 | 2.565.000,00 zł | 0,00 zł | 1.707.000,00 zł | 858.000,00 zł |
| 2032 | 858.000,00 zł | 0,00 zł | 858.000,00 zł | |

Źródło: Wieloletnia prognoza finansowa.

Zadłużenie na przedstawionym poziomie w pełni pozwala realizować zadania ustawowe Gminy.

Analiza SWOT:

Poniżej przedstawiono wyniki poszczególnych analiz w formie analizy SWOT, która jest jedną z najlepszych metod określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Pozwala ona na określenie silnych i słabych stron gminy (środowiska, dziedzin życia społecznego i gospodarczego) oraz wynikających z jego potencjału i czynników zewnętrznych szans i zagrożeń mogących mieć wpływ na rozwój.

Tabela 3: Analiza SWOT

| SILNE STRONY (ATUTY) | SŁABE STRONY/PROBLEMY |
|---|---|
| Położenie, ogólne warunki życia | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Położenie gminy na szlaku autostrady A2, drogi wojewódzkiej nr 302 oraz dróg powiatowych - Węzeł kolejowy Zbąszynek - Teren równinny - Brak terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, brak osuwisk - Brak zakładów wysokiego ryzyka wystąpienia poważnych awarii | <ul style="list-style-type: none"> - Duży udział terenów rolniczych - Brak terenów inwestycyjnych - Konieczność pracy i nauki wielu osób poza terenem gminy - Brak wystarczającej ilości lokali mieszkalnych - Zły standard mieszkaniowy i trudność w utrzymaniu/rozbudowie kubatur położonych w ramach strefy konserwatorskiej |
| Zagospodarowanie przestrzenne | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Realizacja założeń planistycznych jest szybka - Usługi jako dominujący rynek zatrudnienia | <ul style="list-style-type: none"> - Zbyt małe pokrycie mpzp - Rozproszenie zabudowy przez dzw - Brak czytelnego określenia przeznaczenia terenów - Ograniczenia konserwatorskie - Deficyt terenów pod aktywizację gospodarczą - Brak usług podstawowych poprawiających komfort życia mieszkańców: bary, restauracje, kluby sportowe, pracownie - Zaniedbana promocja turystyki historyczno-rekreacyjnej |
| Drogi i komunikacja | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Dobre powiązania komunikacyjne - Bliskość lotniska w Babimoście - Coraz lepszy jest stan dróg gminnych - Wybudowano chodniki i ścieżki rowerowe - Budowa obwodnicy Zbąszyńska jest realizowana | <ul style="list-style-type: none"> - Słaby stan części dróg - Mało ścieżek rowerowych - Coraz mniejsza skala komunikacji publicznej - Brak terenów pod inwestycje przy głównych ciągach komunikacyjnych - Wzrost liczby samochodów |
| Infrastruktura techniczna, czystość, środowisko | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Dostępność do sieci wodociągowej - Skanalizowanie terenów przy głównych ciągach komunikacyjnych - Realizacja gazociągów - Światłowód w realizacji | <ul style="list-style-type: none"> - Problem niskiej emisji (w niektórych miejscach) - Brak kanalizacji na części terenu gminy - Brak jezior i rzek - Nie wszędzie dobry zasięg do sieci komórkowej i internetu - Niewielka ilość publicznych terenów zieleni urządzonej |
| Oświata | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Rozbudowana struktura oświaty - Wystarczająca ilość szkół podstawowych i miejsc w tych szkołach dla uczniów | <ul style="list-style-type: none"> - Sale gimnastyczne - Szkoły ponadpodstawowe głównie poza gminą, problem dojazdów (jest dojazd |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> tylko z większych miejscowości) - Potrzeba budowy przedszkoli, żłobków, szkół niepublicznych |
| Kultura, rozrywka | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Znaczący GOK i szeroka oferta (szczególnie dla dzieci i młodzieży) - Biblioteka - Świetlice środowiskowe - Program dla seniorów | <ul style="list-style-type: none"> - Niedostateczne wykorzystanie świetlic wiejskich - Brak imprez masowych |
| Sport, rekreacja | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Występują boiska, orliki | <ul style="list-style-type: none"> - Mało terenów rekreacyjnych - Boiska są niewystarczająco uzbrojone - Konieczność tworzenie nowych możliwości dla rozwoju kultury i turystyki - Konieczność poprawy stanu ekologicznego gminy – brak terenów zieleni urządzonej |
| Zdrowie, pomoc społeczna | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Znajdują się ośrodki zdrowia (Zbąszynek) - Znajdują się apteki | <ul style="list-style-type: none"> - Brak lekarzy specjalistów |
| Bezpieczeństwo | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Jednostka Policji na terenie gminy - Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie gminy | <ul style="list-style-type: none"> - Brak rozwiniętej sieci monitoringu na terenach publicznych przestrzeni |
| Gospodarka | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Znaczny udział prywatnych podmiotów gospodarczych - Gmina stosuje ulgi dla podmiotów gospodarczych - Coraz większy odsetek dużych gospodarstw (większa efektywność) | <ul style="list-style-type: none"> - Dominacja rolnictwa, które blokuje rozwój działalności gospodarczej - Brak dużych zakładów przemysłu rolno-spożywczego i przetwórczego - Brak terenów inwestycyjnych od gminy - Rozwój średniego i małego biznesu - Konieczność wspierania budownictwa jako nośnika pobudzenia gospodarczego, - Niedostateczny rozwój agroturystyki |

Zródło: Opracowanie własne na podstawie Strategii rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 roku

d) Prognoza demograficzna

Struktura demograficzna gminy Zbąszynek

Liczba ludności faktycznie zamieszkałej w gminie Zbąszynek na dzień 31 grudnia 2021 r., wynosiła 8288 osób. Liczbę ludności w ostatnich 10 latach, według faktycznego miejsca zamieszkania na dzień 31 grudnia, przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4: Liczba ludności gminy Zbąszynek

| Rok | Liczba mieszkańców | Liczba kobiet | Liczba mężczyzn |
|------|--------------------|---------------|-----------------|
| 2011 | 8371 | 4293 | 4078 |
| 2012 | 8366 | 4276 | 4090 |
| 2013 | 8387 | 4296 | 4091 |
| 2014 | 8313 | 4198 | 4115 |
| 2015 | 8382 | 4264 | 4118 |
| 2016 | 8360 | 4244 | 4116 |
| 2017 | 8351 | 4252 | 4099 |

| | | | |
|-------------|------|------|------|
| 2018 | 8315 | 4230 | 4085 |
| 2019 | 8353 | 4245 | 4108 |
| 2020 | 8273 | 4208 | 4065 |
| 2021 | 8288 | 4207 | 4081 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Zbąszynka

W analizowanym okresie liczba ludności systematycznie ulegała zmniejszeniu, jednakże spadek ten w ostatnich latach stabilizował się. Dane te stanowią wynik malejącego przyrostu naturalnego. Na terenie gminy, podobnie jak w całym powiecie i województwie liczebnie przeważają kobiety.

Na liczbę mieszkańców gminy zasadniczy wpływ mają urodzenia i zgony, czyli tzw. ruch naturalny ludności przedstawiony w tabeli nr 5.

Tabela 5: Ruch naturalny ludności gminy Zbąszynek

| Rok | Liczba urodzeń | Liczba zgonów |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| 2011 | 89 | 74 |
| 2012 | 105 | 74 |
| 2013 | 109 | 74 |
| 2014 | 85 | 70 |
| 2015 | 92 | 72 |
| 2016 | 96 | 71 |
| 2017 | 86 | 82 |
| 2018 | 79 | 105 |
| 2019 | 82 | 87 |
| 2020 | 70 | 117 |
| 2021 | 86 | 106 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Zbąszynka

Gminę cechuje przewaga liczby zgonów nad liczbą urodzeń, co przekłada się na ujemny przyrost naturalny.

Na przyrost naturalny nakładają się również emigracje ludności, mające wpływ na faktyczną liczbę mieszkańców gminy. Zauważyć jednak należy, że liczba urodzeń praktycznie na początku i na końcu dziesięciolecia została na tym samym poziomie. Wzrosła natomiast liczba zgonów.

Ponadto, oprócz ogólnej liczby ludności, ważną cechą struktury demograficznej jest podział na grupy wiekowe, w tym przede wszystkim na grupy ekonomiczne, tj. wiek produkcyjny oraz nieprodukcyjny. Podział na grupy ekonomiczne w gminie Zbąszynek w ostatnich latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6: Podział na grupy ekonomiczne ludności gminy Zbąszynek

| Rok | Wiek przedprodukcyjny 0-18 lat | Wiek produkcyjny 19-60(65) lat | Wiek poprodukcyjny powyżej 61(66) lat |
|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2011 | 1.902 | 5.496 | 973 |
| 2012 | 1.892 | 5.450 | 1.024 |
| 2013 | 1.902 | 5.405 | 1.080 |
| 2014 | 1.917 | 5.347 | 1.049 |
| 2015 | 1.937 | 5.244 | 1.201 |
| 2016 | 1.915 | 5.209 | 1.236 |
| 2017 | 1.883 | 5.197 | 1.271 |
| 2018 | 1.852 | 5.167 | 1.296 |
| 2019 | 1.929 | 5.077 | 1.347 |
| 2020 | 1.899 | 4.979 | 1.395 |
| 2021 | 1.927 | 4.931 | 1.430 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Zbąszynka

Gminę Zbąszynek charakteryzuje stosunkowo wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym i niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym. W analizowanym okresie systematycznie wzrastała jednak liczebność osób w wieku przedprodukcyjnym (do 18 lat). Ponadto, spadała liczebność osób w wieku produkcyjnym, natomiast rosła liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (od 66 lat dla mężczyzn

i od 61 lat dla kobiet). Udział osób w wieku produkcyjnym w latach 2011 - 2021 związany był z urodzeniami osób w tzw. wyżu demograficznym lat 80-tych ubiegłego wieku. Wskaźnik udziału osób w wieku produkcyjnym w ogóle ludności jest ważnym czynnikiem wpływającym na rynek pracy. Przy wzroście gospodarczym pozwala to zaspokoić potrzeby rozwoju, jednak w przypadku recesji prowadzi do rosnącego bezrobocia i powstawania zjawisk patologicznych. Należy też zauważyć, że przy utrzymaniu się aktualnej tendencji przyrostu naturalnego, wskaźnik udziału ludności w wieku produkcyjnym w gminie Zbąszynek może jednak ulec polepszeniu.

Analiza zjawisk i trendów demograficznych w gminie Zbąszynek wskazuje, że cechuje się ona jednak właściwymi wskaźnikami przyrostu naturalnego i migracji. Sumarycznie w ostatnich latach liczba ludności wykazuje niewielką tendencję wzrostową, głównie ze względu na migracje, ponieważ ilość urodzeń i zgonów można uznać za stabilną. Migracja związana jest głównie z podjęciem pracy w zakładzie IKEA, którego zapotrzebowania na nowych pracowników rosną w związku z ciągłą rozbudową zakładu. Całość procesów klasyfikuje się jako pozytywne zjawiska demograficzne, porównując ze skalą całego kraju, a na pewno powiatu. Nowym zjawiskiem w skali gminy będzie starzenie się ludności, związane z przechodzeniem na emeryturę kolejnych roczników powojennego wyżu demograficznego.

Prognoza demograficzna nie uwzględnia migracji na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, gdyż aktualna Strategia dla gminy Zbąszynek powstała przed zmianami ustawowymi i nie uwzględnia obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych. Natomiast w zakresie przedmiotowej zmiany Studium odzwierciedleniem obszarów funkcjonalnych są wskazane w dalszej części kierunki rozwoju dla przedmiotowego terenu.

Prognoza demograficzna dla gminy Zbąszynek do roku 2051

Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne sporządzone przez Główny Urząd Statystyczny dla powiatu świebodzińskiego, liczba ludności w powiecie będzie minimalnie spadać i w roku 2050 osiągnie liczebność 47.835 osób.

Prognozując liczbę ludności gminy Zbąszynek w perspektywie najbliższych 30 lat tj. do roku 2051, wzięto pod uwagę przede wszystkim zmianę liczby ludności w gminie w ostatnich 10 latach oraz prognozę demograficzną dla powiatu świebodzińskiego wykonaną przez GUS.

Do 2021 r. liczba ludności minimalnie ulegała zmniejszeniu. Były to wyniki malejącego przyrostu naturalnego i malejącego salda migracji. Zaznaczyć jednak należy, że od roku 2011 do chwili obecnej następuje sukcesywny spadek liczby ludności z 8371 do 8288 osób, czyli o 83 osoby, tj. o około -1%. Przyjmując dalszy sukcesywny spadek liczby ludności gminy, wynikający z ww. danych tj. o -0,1% mieszkańców rocznie, można prognozować, iż w perspektywie 30 lat liczba ludności gminy Zbąszynek zmniejszy się o około -3%. Wynika z tego, że w 2051 r. gminę Zbąszynek zamieszkiwałoby około 8039 osoby.

Z przedstawionej powyżej prognozy demograficznej dla gminy Zbąszynek wynika natomiast, że do 2051 r. nastąpi w nich spadek ludności o około 3%.

Prognozując liczbę ludności gminy Zbąszynek na najbliższe 30 lat, należy wziąć jednak również pod uwagę wzrost poziomu życia (mieszkańcy Zbąszynka oraz terenów wiejskich ze względu na ograniczone możliwości rozbudowy swoich budynków zlokalizowanych na terenach z ograniczeniami konserwatorskimi wyrażają silną chęć przeprowadzenia się do nowych domów) jako czynnik determinujący przyływ ludności do miasta z pobliskich miast i wsi, silny rozwój dużych przedsiębiorstw w gminie i zwiększenie miejsc pracy (nieustannie rozwijający się zakład IKEA na szeroką skalę poszukuje nowych pracowników) a także zmniejszenie stopy bezrobocia (w ciągu ostatnich 10 lat spadło ono z 122 na 62 osoby i osiągnęło poziom bezrobocia pożądanego dla gospodarki – 1,2%) a także należy wziąć pod uwagę rządowe i samorządowe inicjatywy prorodzinne zmierzające m.in. do zwiększenia dzietności. Pod uwagę należy wziąć również fakt, iż na strukturę demograficzną ostatnich lat wpływ miała pandemia Covid-19, która wyraźnie zaznaczyła się wysoką śmiertelnością osób w latach 2020 i 2021.

Analizując liczbę mieszkańców sprzed pandemii Covid-19 zauważyć należy, że liczba mieszkańców oscylowała na tym samym poziomie. Dodatkowo uwzględniając dane, które przedstawia piramida wieku, zauważyć należy, że społeczeństwo gminy, mimo iż składa się z ludności w wieku dojrzałym, to jednak nieznacznie odmłodziło.

Ostatecznie przyjęto zatem, że w 2051 r. liczba ludności gminy Zbąszynek zwiększy się o 5% i wynosić będzie 8.702 mieszkańców, tj. o 414 mieszkańców w skali 30 lat (13,8 mieszkańca na rok).

e) *Możliwości finansowania przez gminę Zbąszynek wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.*

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Zbąszynek na poszczególne lata oraz możliwość pozyskania części środków istnieją możliwości finansowe realizacji ustaleń niniejszej zmiany Studium w przypadku ewentualnego wykupu terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i drogowej.

Gmina Zbąszynek wspiera nowe inwestycje m.in. poprzez zwalniania z podatku od nieruchomości przedsiębiorców tworzących nowe inwestycje i nowe miejsca pracy na terenie Gminy Zbąszynek w ramach pomocy de minimi (Uchwała nr XVII/18/2016 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 31 marca 2016 r.). Zwolnienia dotyczą gruntów, budynków lub ich części oraz budowli związanych z nową inwestycją i utworzeniem nowych miejsc pracy, stanowiących własność lub znajdujące się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Gminy Zbąszynek. Okres zwolnienia z podatku od nieruchomości może wynosić do 5 lat. Zwolnienie adresowane jest do nowych inwestorów i przedsiębiorców już istniejących na terenie gminy Zbąszynek. Ma ona stanowić zachętę ekonomiczną do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy.

Ponadto, podkreślić należy, że w gminie zadbano o pełne zwodociągowanie terenów inwestycyjnych (z wyjątkiem pojedynczych gospodarstw). Znaczne nakłady kierowane są także na rozwój sieci kanalizacyjnej. Władze gminy planują dalszy rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej tworząc wieloletni plan inwestycyjny, co pozwala na kierunkowe uzbrajanie odpowiednich terenów i udostępnianie ich inwestorom. Ponadto należy podkreślić, że cele strategiczne rozwoju gminy zapisano w „Strategii rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 roku” oraz w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek”. Do celów tych zaliczono przede wszystkim:

- rozwój gazyfikacji,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej,
- budowa stacji uzdatniania wody na przejętych terenach PKP od strony Chlastawy, modernizacja istniejących hydroforni,
- realizacja programu „Agroturystyka Zbąszynek – Europa” a w ramach niego projekt i realizacja ścieżek rowerowych, promocja tras turystycznych Gminy i Regionu, promowanie sieci wypoczynkowych domów rodzinnych, estetyka Gminy (ogrodnik miejski, pomniki przyrody, ciekawe miejsca Gminy, zabytki, walory rekreacyjne i przyrodnicze),
- budowa obwodnicy Zbąszynka,
- przebudowa dróg powiatowych i gminnych.

Inwestycje realizowane będą zgodnie z harmonogramem zapisanym w wieloletnich programach inwestycyjnych i realizowane w latach kolejnych.

Tereny objęte ustaleniami zmiany Studium, ze względu na lokalizację przy granicach jednostek osadniczych wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, przyczynią się do wzrostu obciążeń budżetowych wynikających z konieczności realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, jednakże fakt sprzyjającej lokalizacji, koszty te będzie minimalizował a zysk uzyskany przełoży się na wieloletnie wsparcie finansowe dla gminy z podatków i innych opłat.

Na uwagę zasługuje fakt stałego wzrostu wydatków na rozwój sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej. Podkreślić należy tutaj planowane etapowanie tych prac.

Biorąc pod uwagę wystarczającą ilość szkół podstawowych i przedszkoli oraz założenie ich rozbudowy zarówno obecnie, jak również dla planowanej chłonności wyrażonej w liczbie ludności gminy Zbąszynek, należy podkreślić, że potrzeby związane z infrastrukturą społeczną w gminie są i będą w pełni zaspokojone. Studium, choć dopuszcza taką możliwość, to jednak nie zakłada obowiązku budowy nowych publicznych szkół, przedszkoli. Dla rozwoju edukacji wskazana jest lokalizacja prywatnych placówek, które swoim programem edukacji umożliwią wybór sposobu kształcenia dzieci. W gminie na chwilę obecną działają trzy szkoły podstawowe, jedna szkoła ponadpodstawowa i cztery przedszkola.

Na terenie gminy działa jedna biblioteka oraz gminny placówki kulturalne (jeden ośrodek kultury oraz cztery sale wiejskie). Ponadto, na terenie gminy znajduje się jeden ośrodek pomocy społecznej oraz jeden ośrodek wsparcia dla osób starszych. Gmina nie posiada ośrodka dla osób bezdomnych. W gminie znajduje się jeden ośrodek zdrowia. Podstawowa opieka zdrowotna na terenie gminy realizowana jest przez trzy praktyki lekarza rodzinnego, dwa gabinety Stomatologiczne, podstację Pogotowia Ratunkowego oraz prywatne specjalistyczne praktyki lekarskie. Od 2022 r. opiekę specjalistyczną prowadzi Centrum Medyczne TOPMED w Sulechowie z filią w Zbąszynku przy ul. Długiej 1. Higienę szkolną prowadzą dwie prywatne praktyki pielęgniarskie kontraktujące usługi bezpośrednio w NFZ. Ponadto na terenie gminy znajdują się cztery apteki.

Gmina posiada dość dobry poziom rozwoju infrastruktury społecznej, w szczególności sportowej, jednak dziedzina ta powinna się w dalszym ciągu rozwijać. Na terenie gminy m.in. znajdują się: trzy boiska piłkarskie, trzy orliki, jeden kort tenisowy, pięć sal sportowych przyszkolnych, jeden

stadion lekkoatletyki z bieżnią i boiskiem oraz jedna hala sportowa. Przy Jeziorku w Chlastawie działa teren rekreacyjny.

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Zbąszynek na poszczególne lata, zamierzenia przedstawione w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek, które określa politykę przestrzenną gminy i nakreśla kierunki jej rozwoju, są możliwe do zrealizowania. Prognozowane wydatki majątkowe na przyszłe lata uwzględniają i zabezpieczają środki finansowe na realizację kontynuowanych zadań inwestycyjnych.

Ponadto, w celu obniżenia kosztów realizacji zaplanowanych inwestycji należy wziąć pod uwagę rozwiązania partnerstwa publiczno-prywatnego, które mogą umożliwić przeprowadzenie niektórych kosztownych inwestycji. Partnerstwo publiczno-prywatne może stanowić sposób realizacji przedsięwzięcia, jeżeli przynosi to korzyści dla interesu publicznego przeważające w stosunku do korzyści wynikających z innych sposobów realizacji tego przedsięwzięcia.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie gruntami

W strukturze gruntów miasta gminy, dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych które zajmują 52,6% terenów, w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi 1430,0 ha, lasów 3216,0 ha. Grunty własności komunalnej stanowią tylko 1,9 % powierzchni i głównie występują w Zbąszynku w postaci obszarów rozproszonych. Niewielkie obszary występują w poszczególnych wsiach. Rolnicy indywidualni gospodarują na 4116ha. W gminie na koniec 1999 było 361 gospodarstw rolnych z tego w sołectwie Rogoziniec 55, Kręcko 50, Kosieczyn 91, Dąbrówka Wielkopolska 146, Chlastawa 19.

Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- od 1,0 do 2,0ha: 121 gospodarstw,
- od 2,0 do 5,0ha: 74 gospodarstw,
- od 5,0 do 10,0ha: 49 gospodarstw,
- od 10,0 do 15,0ha: 40 gospodarstw,
- powyżej 15,0ha: 77 gospodarstw.

Przejmowanie gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne nie występują na większą skalę.

Najlepszą klasę bonitacyjną mają grunty orne stanowiące własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Charakterystyczny jest duży udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 1490 ha co stanowi 15% powierzchni gminy.

Tereny objęte zmianą Studium stanowią własność: prywatną, Gminy Zbąszynek oraz Skarbu Państwa (wykonawca prawa własności - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa).

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

a) Maksymalne w skali gminy Zbąszynek zapotrzebowanie na nową zabudowę:

W oparciu o wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognozę demograficzną dla gminy Zbąszynek w perspektywie nie dłużej niż 30 lat, tj. do roku 2051, sformułowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

W tym celu przeanalizowano przeciętną średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę oraz średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego. Jak wynika z danych GUS w 2020 r. przeciętna średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę wyniosła 28,7 m². Wartość ta klasyfikuje nas na końcu europejskiej stawki. Warto zaznaczyć, że europejska średnia powierzchnia przypadająca na jednego obywatela to ok. 40 m². Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych wyniosła 133,8 m², natomiast w budynkach wielorodzinnych – 53,1 m². Rozpatrując przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania według form budownictwa, największe mieszkania odnotowano w budownictwie indywidualnym (143,5 m²), najmniejsze w komunalnym (41,6

m²). Z danych z 2019 roku opublikowanych przez GUS wynika, że w ciągu 5 lat powierzchnia lokalu mieszkalnego na jedną osobę wzrosła o 2 m², natomiast w ciągu dekady – o 4 m².

Analizując dane z poprzednich lat zauważyć można, że powiększa się zarówno powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę, jak również średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Jednak z danych Eurostatu wynika, że 30 m² to zdecydowanie za mała powierzchnia, aby zapewnić komfort zamieszkania. Na statystycznego mieszkańca Danii przypadają 53 m² powierzchni użytkowej, Austrii – 52 m², Niemiec – 43 m², a Hiszpanii – 35 m². Na statystycznego Polaka przypada nieco powyżej 25 m². Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęto, iż optymalna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę w gminie Zbąszynek, w perspektywie najbliższych 30 lat, powinna wnosić około 40 m².

Jak wynika z prognozy demograficznej w 2051 r. liczba ludności gminy Zbąszynek wzrośnie w stosunku do roku 2021 o 5% i wynosić będzie 8702 mieszkańców. Przyjęto zatem, że liczba ludności będzie wzrastać o 13,8 mieszkańca na rok.

Biorąc średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę podawaną przez GUS tj. 28,7 m², obliczono, że w 2021 r. ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Zbąszynek wynosiła 237.866 m². Zakładając natomiast, zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę do 40 m², przy jednoczesnym niewielkim wzroście liczby ludności na tym samym poziomie, szacuje się, że ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Zbąszynek wzrosnąć powinna w 2051 r. do 348.080 m², czyli zwiększy się o 110.214 m². Następnie przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, w związku z czym założono dalsze zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę o 30%. Zatem maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosić będzie **143.278 m²**.

Szacując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną, kierowano się przede wszystkim jednym z celów strategicznych rozwoju gminy, wynikających ze Strategii rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 roku, tj. rozwój przemysłu oraz średniego i małego biznesu a także rozwój handlu i usług. Jak zapisano w strategii cel strategiczny - zapewnienie mieszkańcom Gminy jak najlepszego środowiska do życia – odbywać się będzie poprzez rozwój przemysłu oraz średniego i małego biznesu a także rozwój handlu i usług.

Rozwój gospodarczy jest podstawowym sposobem poprawy warunków życiowych i przeciwdziałania bezrobociu. Samorząd lokalny powinien podejmować działania wspierające działalność gospodarczą. W pierwszej kolejności powinny one polegać na efektywnym planowaniu przestrzennym, pozwalającym na przeznaczanie określonych terenów pod aktywność gospodarczą, a następnie – w miarę możliwości finansowych – na uzbrajaniu posiadanych terenów pod różnego rodzaju inwestycje. Duże znaczenie dla inwestorów ma także dobra obsługa ze strony urzędu gminy oraz wszelkie inne działania, ułatwiające prowadzenie biznesu, takie jak informacja i promocja gospodarcza, doradztwo, czy ulgi podatkowe.

W tym miejscu podkreślić należy, że od 1989 r. na terenie gminy Zbąszynek prężnie rozwija się przedsiębiorczość, czego dowodem jest stale wzrastająca liczba podmiotów gospodarczych według REGON. Na początku tego okresu w gminie Zbąszynek działały 7 przedsiębiorstwa, w roku 2001 już 78 a w roku 2021 - 359 podmioty. Sektor prywatny stanowił znaczną większość działających podmiotów gospodarczych, wśród których zdecydowaną przewagę mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W 2021 r. na terenie gminy działały podmioty sektora prywatnego: spółki z udziałem kapitału zagranicznego, spółki handlowe, spółdzielnie, a w sektorze publicznym: państwowo-samorządowe jednostki prawa budżetowego oraz spółki handlowe. Mieszkańcy gminy Zbąszynek odchodzą od rolnictwa i działalności w ramach jednostek budżetowych, by założyć własną działalność gospodarczą w sektorze usług i produkcji.

Tabela 7: Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Zbąszynek

| ROK | Liczba podmiotów gospodarczych |
|-------------|---------------------------------------|
| 1989 | 7 |
| 2001 | 78 |
| 2011 | 173 |
| 2012 | 183 |
| 2013 | 195 |
| 2014 | 208 |
| 2015 | 225 |

| | |
|-------------|-----|
| 2016 | 241 |
| 2017 | 259 |
| 2018 | 285 |
| 2019 | 307 |
| 2020 | 328 |
| 2021 | 359 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Zbąszynka

Ponadto, ogólnie znana tendencja rozwojowa na świecie sugeruje, iż należy dążyć do podjęcia działań w zakresie tworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy przez uruchamianie nowych terenów rozwojowych, gdyż to głównie osoby w wieku produkcyjnym i mobilnym (18-44 lata) są grupą wybierającą inne miasta jako miejsce zamieszkania, a często pracy. Dodatkowo już prowadzone podmiotowy gospodarcze będą podlegać dalszemu rozwojowi a w związku z tym potrzebne będą kolejne przestrzenie, na których możliwe będzie rozwijanie tej gałęzi gospodarki.

Na podstawie ostatnich dziesięciu lat zakłada się zatem przyrost ilości przedsiębiorstw o 19 rocznie. Wynika z tego, że w perspektywie 30 lat nastąpi wzrost o około 570 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. W tym miejscu zaznaczyć należy, że analizując obecne rozmieszczenie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą trzeba zauważyć, że poza firmami jednoosobowymi zarejestrowanymi w miejscu zamieszkania (w ramach 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), znajdują się również zakłady wyłącznie usługowo-produkcyjne na działkach o takiej samej funkcji. Firmy takie rozmieszczone są na terenie całej gminy, na działkach o zróżnicowanych powierzchniach, tj. od około 400 m² do kilkudziesięciu ha (obecnie działa około piętnastu firm, które zlokalizowane są na działkach o powierzchni około 1 ha oraz około pięciu firm, które zlokalizowane są na działkach o powierzchni powyżej 5 ha). W związku z powyższym do bilansu przyjęto, że przeciętna działka budowlana przeznaczona pod działalność usługową nie powinna być mniejsza niż 1500 m², a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej budynku usługowego około 500 m², natomiast działka pod działalność produkcyjną nie mniejsza niż 3000 m², a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej obiektu produkcyjnego około 1500 m².

Jak wynika ze struktury pracujących według rodzajów działalności w 2021 r. w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie pracowało 8,4%, w przemyśle i budownictwie 30,7% a w usługach 60,3%.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w 2051 r. wynosić będzie $570 \times 0,60 \times 500 \text{ m}^2 = 171.000 \text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **222.300 m²**.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono również, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w 2051 r. wynosić będzie $570 \times 0,30 \times 1500 \text{ m}^2 = 256.500 \text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **333.450 m²**.

b) *Chłonność obszarów rozumiana jako możliwość lokalizacji nowej zabudowy:*

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Zbąszynek. Granice obszarów zwartych, wyznaczono wyłącznie na potrzeby bilansu, kierując się: możliwością kontynuacji rozpoczętego rozwoju inwestycyjnego na danym obszarze, istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną i drogową. Decyzja o tym, co znajduje się w granicy wyznaczonego obszaru zwartej zabudowy jest subiektywna. Założono również, że uruchomienie tych obszarów nie będzie się wiązało z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ponad standardowe wydatki. Wszystkie tereny wzięte pod uwagę, zostały potraktowane jako możliwe do zagospodarowania i zainwestowania.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Zbąszynek w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny zurbanizowane, ale jeszcze nie w pełni zagospodarowane, położone w ramach obszarów o w pełni zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyniki tych obliczeń obrazuje tabela nr 8.

Wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową,
- tereny przewidziane pod zabudowę usługową,

- tereny przewidziane pod zabudowę produkcyjną.

W drugiej kolejności wzięto pod uwagę wszystkie tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wykluczając przy tym te plany, które zostały uchwalone na obszarach o w pełni zwartych strukturach funkcjonalno – przestrzennych.

Poniższa tabela pokazuje rezultaty szacunku chłonności, z podziałem na funkcje, terenów położonych w gminie Zbąszynek w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych, na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 8: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych

| Tereny | Powierzchnia (ha) | Udział % w ogólnej powierzchni gminy | % powierzchni zabudowy | Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m²) | Przeważająca liczba kondygnacji | % powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m²) |
|------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|---|--|--|--|
| Zabudowa mieszkaniowa | 6,3 | 0,06 | 20 | 12.600 | 1,5 | 70 | 13.230 |
| Zabudowa usługowa | 12,2 | 0,13 | 30 | 36.600 | 1 | 80 | 29.280 |
| Zabudowa produkcyjna | 2,8 | 0,03 | 40 | 11.200 | 1 | 80 | 8.960 |

Źródło: Opracowanie własne

Do oszacowania chłonności przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnej, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji,
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji,
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 40% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Zbąszynek w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego stanowią 15,6% powierzchni gminy tj. około 1464,9 ha. Na terenie gminy obowiązuje 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku analizy obliczono, że łącznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod zabudowę około 1.063.000 m², tj. 106,3 ha, a reszta powierzchni dotyczy terenów wyłączonych z zabudowy a także terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację. Znaczna część tych terenów jest już zainwestowana.

W tym miejscu należy stwierdzić, że powierzchnie zabudowy w podziale na poszczególne funkcje obarczone są dużym błędem, ponieważ w większości planów miejscowych funkcja zapisana jest elastycznie np. P,U, MN/U, P/U. Biorąc to pod uwagę, ustandaryzowano i zagregowano poszczególne funkcje w następujący sposób:

- za funkcję mieszkaniową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: M, MN, MW, MN/U, MU, MN,MW,
- za funkcję usługową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: U, UR, UKS, US, RU, UP,
- za funkcję produkcyjną przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: P, S, B, PV, P/U, U/P, P/MN.

W przypadku funkcji łączonych przyjęto równy udział każdej z funkcji.

Ponadto przyjęto, że powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji stanowić będzie odpowiednio:

- dla funkcji mieszkaniowej – 70% powierzchni całkowitej budynku,
- dla funkcji usługowej – 80% powierzchni całkowitej budynku,
- dla funkcji produkcyjnej – 80% powierzchni całkowitej budynku.

Przyjęto również liczbę kondygnacji, gdyż w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano głównie wysokość zabudowy bez określania liczby kondygnacji.

Ponadto wartość procentu powierzchni zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest określona jako maksymalna. Wartość ta w rzeczywistości nie jest całkowicie wykorzystywana.

Jak wynika natomiast ze zrealizowanych inwestycji budowlanych, najczęściej powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej nie przekracza 20% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy usługowej nie przekracza 30% a dla zabudowy produkcyjnej nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej, stąd w celu obliczenia realnej chłonności dla nowej zabudowy w podziale na poszczególne funkcje, nie zaś maksymalnej intensywności zabudowy dopuszczanej w planach miejscowych, przyjęto, że średnia powierzchnia zabudowy:

- dla terenów mieszkaniowych wynosi 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów usługowych 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów produkcyjnych 40% powierzchni działki budowlanej.

Tabela 9: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

| Tereny zabudowane | Powierzchnia (ha) | Udział % w ogólnej powierzchni gminy Zbąszynek | % powierzchni zabudowy | Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m²) | Przeważająca ilość kondygnacji | % powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni i użytkowej zabudowy (m²) |
|------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|---|---------------------------------------|--|--|
| Zabudowa mieszkaniowa | 23,6 | 0,25 | 20 | 47.200 | 1,5 | 70 | 49.560 |
| Zabudowa usługowa | 15 | 0,16 | 30 | 45.000 | 1 | 80 | 36.000 |
| Zabudowa produkcyjna | 47,9 | 0,50 | 40 | 191.600 | 1 | 80 | 153.280 |

Źródło: Opracowanie własne

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto przeciętną średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę - 30 m². Średnią powierzchnię użytkową

budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 120 m². Natomiast średnią liczbę osób na budynek mieszkalny przyjęto 2,5 osoby.

Tabela 10: Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

| Tereny zabudowane | Powierzchnia (ha) | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m²) | Szacunkowa ilość nowych budynków mieszkalnych, przy założeniu 2,5 os./1 budynek mieszkalny | Szacunkowa ilość nowych mieszkańców |
|------------------------------|--------------------------|--|---|--|
| Zabudowa mieszkaniowa | 23,6 | 49.560 | 661 | 1.652 |

Źródło: Opracowanie własne

c) *Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych gminy oraz wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust. 5. pkt 4 ustawy opizp):*

Przeprowadzone porównania określono na 30 lat a wyniki symulacji obrazują poniższe tabele.

Tabela 9: Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

| Tereny zabudowane | Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (m²) z podziałem na poszczególne funkcje | | |
|--|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| | Tereny zabudowy mieszkaniowej | Tereny zabudowy usługowej | Tereny zabudowy produkcyjnej |
| Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1 uopizp) | 110.214 | 171.000 | 256.500 |
| Tereny w ramach istniejących wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp): | 13.230 | 29.280 | 8.960 |
| Tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3) | 49.560 | 36.000 | 153.280 |
| Porównanie | 47.424 | 105.720 | 94.260 |

Źródło: Opracowanie własne

Z powyższych danych wynika, iż w perspektywie następnych 30 lat bilans pokazuje dodatni wynik porównania. Z otrzymanej analizy wyników można wniesć, iż istniejące obszary inwestycyjne w gminie Zbąszynek nie są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 30 lat. Oznacza to, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w zmianie Studium pod te trzy funkcje, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj.

obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 10: Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów (zwiększając o 30%)

| Tereny zabudowane | Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) z podziałem na poszczególne funkcje | | |
|---|---|---------------------------|------------------------------|
| | Tereny zabudowy mieszkaniowej | Tereny zabudowy usługowej | Tereny zabudowy produkcyjnej |
| Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1) | 143.278 | 222.300 | 333.450 |
| Tereny w ramach istniejących wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częścio-wo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp): | 17.199 | 38.064 | 11.648 |
| tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3) | 64.428 | 46.800 | 199.264 |
| Porównanie | 61.651 | 137.436 | 122.538 |

Źródło: Opracowanie własne

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wynik dodatni porównania dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Oznacza to, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium dla funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Brakujące ilościowe wartości zapisane w ww. tabeli wyrażone są w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe.

Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać z wnikliwej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych) ani w drugiej (w ramach uchwalonych mpzp). W procesach dalszych opracowań planistycznych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym Studium pod zabudowę, uwzględniały tereny z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy z 2003 r. (ze względu na ewentualne konsekwencje prawne i odszkodowawcze, jakie nadal może nieść za sobą dla gminy) oraz tereny wynikające z wydanych decyzji administracyjnych,

tj. wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Tabela nr 11: Bilans terenów pod zabudowę wg określonych w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lipiec 2022 r.) - Kierunki przeznaczenia

| Tereny przeznaczone pod zabudowę w projekcie zmiany Studium - bilans: | Powierzchnia (ha) | % w skali gminy |
|--|--------------------------|------------------------|
| Zabudowa mieszkaniowa | 6,16 | 0,06 |
| Zabudowa usługowa | 7,20 | 0,07 |
| Tereny wyłączone z zabudowy oraz tereny infrastruktury i komunikacji | 33,64 | 0,36 |

Źródło: Opracowanie własne

d) *Prawomocne decyzje administracyjne:*

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Zbąszynek w latach 2011-2021 zawierają łącznie 487 pozycji.

W poszczególnych latach została wydana porównywalna ilość decyzji o warunkach zabudowy.

Tabela nr 12: Zestawienie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2021

| Rok | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ilość decyzji | 35 | 33 | 42 | 47 | 44 | 61 | 47 | 46 | 52 | 35 | 45 |

Źródło: Opracowanie własne

Największą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy charakteryzuje się Zbąszynek. Poza Zbąszynkiem znaczna ilość decyzji wydana została dla terenów położonych w Dąbrówce Wlkp. i Chlastawie. Dominującą funkcją wśród wydanych decyzji była zabudowa mieszkaniowa. Inwestorzy wnioskowali również o funkcję usługową i produkcyjną. Natomiast decyzji związanych z działalnością rolniczą stanowiło kilka na każdy rok. Koncentracja realizacji inwestycji z zakresu usług skupiała się głównie w Zbąszynku, a produkcji w Dąbrówce Wlkp. i Chlastawie (zanim tereny objęte zostały w znacznej części mpzp). Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wydane zostały głównie dla Zbąszynka, Dąbrówki Wlkp. i Kosieczyna. W Dąbrówce Wielkopolskiej to właśnie ta funkcja dominowała w rozwoju wsi a zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, często w ramach tych samych kwartałów zabudowy, przemieszana była zabudową zagrodową. Analizując rejestr decyzji o warunkach zabudowy uwagę zwraca również znaczna ilość decyzji wydanych na budowę budynków gospodarczych, garażowych w miejscowości Zbąszynek. W ostatnim roku zostało również wydanych wiele decyzji dla inwestycji OZE. Ruch budowlany na terenie Zbąszynka jest większy niż na terenach wiejskich. W gminie Zbąszynek dominujący jest sektor budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (w samym mieście Zbąszynek również wielorodzinnego). Gmina Zbąszynek jest zatem atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, jak i znalezienia miejsc pracy. Ze względu na dogodnie połączenia komunikacyjne i dobrą lokalizację, w gminie koncentruje się wiele zakładów pracy. Z uwagi na niewielkie pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego duża część zamierzeń inwestycyjnych lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Prawie całość wydanych decyzji administracyjnych pokrywa się z terenami w ramach obszarów o zwartych strukturach funkcjonalno – przestrzennych, ale są też takie, które zostały wydane na terenach położonych w oddali (w skali gminy są to niewielkie tereny). Obszary te nie zostały ujęte w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą o pizp do żadnej z dwóch grup: ani do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

e) *Podsumowanie:*

W perspektywie następnych 30 lat, w tym uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wychodzący częściowo dodatni wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla funkcji mieszkaniowej,

usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. W związku z powyższym istnieje potrzeba wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, gdyż terenów inwestycyjnych w ramach tych funkcji będzie brakować. Na podstawie przeprowadzonych powyższych analiz będzie istniała możliwość wyznaczenia nowych obszarów w Studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów, dla funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Ponadto, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek istnieją tereny, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych) ani w drugiej grupie (uchwalone mpzp). W ramach dalszych prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innymi opracowaniami funkcjonalno-przestrzennymi sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym Studium pod zabudowę oraz z terenami, na których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i decyzje pozwolenia na budowę. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Ze względu na kontekst przestrzenny, na terenie objętym zmianą Studium wyznaczone zostaną tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi. Pozostałe tereny wynikające z bilansu zostaną terenami niezabudowanymi. Ze względu na położenie terenów bezpośrednio przy centralnej części miejscowości Zbąszynek, wyznaczanie terenów pod produkcję uznano za sprzeczną z zasadami polityki przestrzennej. Dodatkowo pozostawienie pozostałych terenów jako wyłączonych z zabudowy, znajduje uzasadnienie w świetle sąsiedztwa z silnie zabudowanym terenem Zbąszynka – teren stanowić będzie rezerwę pod tereny zieleni, których zdecydowany deficyt jest zauważalny w strukturze przestrzennej Zbąszynka.

UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

Organizacja gminy

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 9442 ha w tym miasta 276 ha.

Siedziba organów samorządowych gminy jest miasto Zbąszynek.

W skład gminy wchodzi:

- Miasto Zbąszynek
- Wsie sołeckie: Chlastawa, Dąbrówka Wielkopolska, Kosieczyn, Kręcko, Rogoziniec,
- Przysiółki: Bronikowo, Nowy Gościńiec, Kręcko-Winnica, Stradzewo, Boleń, Depot, Samsonki.

Organami gminy są:

- Rada Miejska w Zbąszynku jako władza uchwałodawcza,
- Burmistrz Zbąszynka jako organ wykonawczy.

Plany miejscowe

Ważnymi materiałami wyjściowymi do sporządzania „studium” są aktualnie obowiązujące plany miejscowe:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek i przy-ległych miejscowości Kosieczyn i Chlastawa uchwalony uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Zbąszynek Nr III/17/85 z dnia 18.01.1985r, zmieniony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XX/52/91 z dnia 19 grudnia 1991r, Nr XXVII/31/96 z dnia 20.11.1996r, Nr II/14/1998 z dnia 3.12.1998r, Nr II/15/98 z dnia 3.12.1998r,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr VI/31/94 z dnia 9.12.1994r,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wielkopolska uchwalony uchwałą Rady Gminy i Miasta w Zbąszynku Nr VIII/35/90 z dnia 29.10.1990r,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego przy ul. Topolowa w Zbąszynku uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XX/51/91 z dnia 19.12.1991r,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego we wsi Kosieczyn uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XX/53/91 z dnia 19.12.1991r.

Podstawowymi dokumentami planistycznymi, które w sposób zasadniczy rzutuje na sposób gospodarowania przestrzenią miejską i gminy są plany ogólne miasta i gminy. Będą one wymagały stosownych zmian po uchwaleniu „studium” tak aby polityka przestrzenna w gminie była wzajemnie wspólna. W świetle obowiązującego poszanowania prawa własności gruntów plany szczegółowe uchwalone przed 1994 rokiem mogą się okazać mało przydatne przy wydawaniu decyzji administracyjnych. W świetle aktualnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym utracą one ważność na koniec 2001r.

Nie przewiduje się na tym terenie realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej

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

Wyróżniono następujące cele:

- poprawa funkcjonalno-przestrzennej struktury w tym podniesienie 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 zamieszkania, 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 miasta i 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.

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów obowiązującego Studium dla wybranego terenu. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- zmiana kierunku zagospodarowania z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączzonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmiana kierunku zagospodarowania z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączzonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) na teren zabudowy usługowej,
- zmiana kierunku zagospodarowania z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączzonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) na teren zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonej z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte).

Zaleca się lokalizację terenów usługowych w części południowej obszaru.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek w przypadku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dotyczyć będzie powierzchni 6,16 ha, terenu zabudowy usługowej 7,2 ha, natomiast terenu zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonej z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) 33,64 ha. Dla pozostałych terenów planuje się wyłączenie terenów z zabudowy. Zaleca się utrzymanie terenów wyłączonych z zabudowy na obszarach odsuniętych od istniejących ciągów komunikacyjnych a także w miejscach oddalonych od terenów zurbanizowanych.

W ramach przyjętych kierunków zagospodarowania dopuszcza się wyznaczenie terenów infrastruktury i komunikacji.

Z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru objętego zmianą Studium nie uwzględnia się uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, ani też nie określa się wytycznych z audytu krajobrazowego granic krajobrazów priorytetowych.

GLÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne

Aby miasto i gmina rozwijały się w sposób właściwy należy wykorzystać zasoby poprzez:

- rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego,
- wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym i zwierzęcym,
- 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 Zbąszynku w powiązaniu ze szlakami komunikacji kolejowej i kołowej.

Obszary strategiczne:

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

- ze względu na funkcjonowanie centrum miasta (obszar wokół Urzędu Miejskiego),
- ze względu na rozwój gospodarczy miasta (obszar północnej i wschodniej części miasta w tym tereny PKP), i w rejonie wsi Chlastawa, Kosieczyn,
- ze względu na rozwój gospodarczy gminy (dawne i nowe zakłady rolne, w rejonie wsi Dąbrówka Wielkopolska),
- ze względu że stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania (obszar w zachodniej i północnej części miasta i tereny wokół wsi Kosieczyn, Chlastawa, Dąbrówka, Rogoziniec, Kręcko),
- ze względu na rozwój rekreacji (tereny przy istniejących obiektach sportowych, tereny lasów i projektowanego parku w Zbąszynku),
- ze względu na potrzeby kształtowania krajobrazu (dolina rzeki Gniła Obra),
- ze względu na potrzebę rozbudowy systemu transportowego (nowe trasy kołowe wokół Chlastawy, Zbąszynka, obwodnica Regionu Kozła),
- ze względu na potrzebę gospodarki komunalnej (budowa grupowych systemów kanalizacyjnych i nowych linii energetycznych średniego napięcia).

Strefy polityki przestrzennej

Dla realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju miasta i 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 otaczające obszary zainwestowane.

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

- 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.

Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach administracyjnych miasta. Realizacja założonych celów, wymaga stworzenia zespołów i wydzielonych obszarów rozwojowych, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przestrzennych i funkcjonalnych.

Będą one miały zasadniczy charakter dla układu przestrzennego. Należy się spodziewać, że będą to głównie przedsięwzięcia publiczne, których celem jest zwiększenie aktywności dla zainwestowania.

Jako elementy, krystalizujące struktury przestrzenne stanowiące podstawowe kierunki rozwoju uznano:

- ukształtowanie sprawnego układu komunikacyjnego miasta dla ruchu ponadlokalnego poprzez realizację obwodnicy po północnej stronie miasta,
- usprawnienie powiązań komunikacji lokalnej nowymi ulicami,
- utworzenie tras turystyki rowerowej,
- intensyfikacja rozwoju miasta w kierunku zachodnim poprzez wyznaczenie terenów pod mieszkalnictwo, zwiększenie intensywności zabudowy terenów zainwestowanych,
- wykształcenie zespołu ekologicznego w postaci parku w rejonie ratusza,

- centrum miasta tj. utworzenie rynku obudowanego zabudową z usługami i usługami publicznymi znajdującymi się w bliskim otoczeniu,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, niezbędnych do realizacji zadań samorządowych.

W ramach stref wyodrębniono pięć obszarów o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i prowadzonych politykach przestrzennych:

- obszar centrum w obrębie którego nadrzędnym celem jest maksymalne nasycenie usługami, stworzenie współczesnego wizerunku miasta,
- obszar śródmiejski w pobliżu dworca PKP w obrębie którego celowe jest lokalizowanie usług obsługujących miasto i gminę,
- obszary mieszkaniowe, występujące w stanie istniejącym w różnych fragmentach miasta i projektowanej koncentracji przyszłej zabudowy mieszkaniowej w zachodniej części miasta jako wynik uwzględnienia warunków środowiska przyrodniczego i struktury własnościowej gruntów,
- obszary skupisk aktywności gospodarczej po zachodniej i północnej stronie miasta, w obrębie których nastąpi intensyfikacja wykorzystania terenu pod zakłady wytwórcze, bazy i składy.
- aktywizacji gospodarczej w północnej części miasta Zbąszynka pomiędzy w rejonie GPZ,
- aktywizacji gospodarczej w północno-wschodniej części Zbąszynka pomiędzy torami kolejowymi z dopuszczeniem lokalizacji farm solarnych.

Dotychczasowy przestrzenny wizerunek miasta nie ulegnie znacznej zmianie, pomimo wyznaczenia nowych terenów ofertowych pod zabudowę.

W strefie miejskiej w obszarze aktywizacji gospodarczej na terenie objętym zmianą studium dla funkcji wytwórczych (przemysł, składy, transport) ustala się następujące minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%,
- minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni 5%,
- maksymalna wysokość zabudowy 25,0 m.

Strefa osadniczo-rolnicza

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

- w zakresie osadnictwa, na porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazanie terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, uzupełnionych w niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę,
- określenie kierunków i zasad zagospodarowania terenów, z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych,
- w zakresie gospodarowania, rolniczą przestrzenią produkcyjną z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych, gleb chronionych, prowadzenie gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałającymi erozji gleb, rekultywacji terenów zniszczonych,
- ochronie istniejących ciągów ekologicznych przecinających te strefy głównie w postaci dolin, wzdłuż cieków wodnych, zachowanie terenów zadrzewionych.

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi wojewódzkiej Kosieczyn-Chlastawa i dróg powiatowych jako terenów ofertowych związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej w południowej części Dąbrówki Wlkp. z dopuszczeniem lokalizacji farm solarnych,
- 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,

- nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w północnej i zachodniej części Rogozińca i w południowej części Kosieczyna i nowych terenów mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami w obrębie wsi Dąbrówka Wlkp. w rejonie przysiółka Broniewo,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych w tym doliny rzeki Gniłej Obry,
- chronione określone w dalszej części studium,
- eksploatacja zasobów lokalnych złóż kopalin w Kosieczynie i Dąbrówce Wlkp.,
- intensywnej agroturystyki w rejonie wsi Boleń, Samsonki.

Strefa kompleksów leśnych

Strefa kompleksów leśnych obejmuje tereny dużych kompleksów leśnych wraz z 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,
- wodochronnych,
- ostoje zwierząt,
- ostoje ptaków,
- użytków ekologicznych.

Ponadto należy stopniowo zamieniać strukturę gatunkową lasów w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność poznawczą lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników.

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.

Wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania terenów pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) zabudowę usługową,
- 3) zieleń i rolniczą przestrzeń produkcyjną (pola) wyłączony z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte),

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się następujące ustalenia:

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m,
- b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, z uwzględnieniem dopuszczenia wyznaczenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² w celu wytworzenia przestrzeni spójnej ze zurbanizowaną już strukturą zabudowy mieszkaniowej Zbąszynka, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem dopuszczenia zwiększenia powierzchni zabudowy o dodatkowe 5% w celu wytworzenia przestrzeni spójnej ze zurbanizowaną już strukturą zabudowy mieszkaniowej Zbąszynka, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75,
- f) jako preferowany rodzaj zabudowy wskazuje się zabudowę wolno stojącą,
- g) zaleca się dachy strome,
- h) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,

- i) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
 - j) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.
2. Dla terenu zabudowy usługowej przyjmuje się następujące ustalenia:
- a) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - f) jako preferowany rodzaj zabudowy wskazuje się zabudowę wolno stojącą,
 - g) dachy płaskie lub strome,
 - h) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - i) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
 - j) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.
3. Dla terenu zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (poła) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) przyjmuje się następujące ustalenia:
- a) utrzymanie dotychczasowych wytycznych określonych dla obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (poła) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) {E5},
 - b) dopuszcza się wyznaczenie terenów zieleni ogólnodostępnej w formie parków, zieleńców, skwerów,
 - c) na terenach pod zieleń dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji infrastrukturą techniczną nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - k) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, rodzaj i intensywność zabudowy, standardy przestrzenne i standardy wyposażenia technicznego zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym należy uwzględnić przyjęte w niniejszej zmianie Studium określone wskaźniki.

W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na gruntach klasy III należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodę taką należy uzyskać przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się wyłączenie gruntów klasy III z zabudowy, głównie w zakresie terenów oddalonych od ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenach pod warunkiem określenia kontekstu przestrzennego na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym ilość terenów pod zabudowę nie może przekraczać wytycznych z bilansu.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne

Gmina Zbąszynek w bardzo dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to systemów zaopatrzenia w wodę. W chwili obecnej w rozbudowie są sieci wodociągowe, w przyszłości, po uzyskaniu odpowiednich środków, planowane jest uporządkowanie gospodarki ściekami poprzez budowę systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków. Możliwości realizacji takich zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w dużym stopniu zaspakaja potrzeby jej mieszkańców. Z wody wodociągowej korzysta 85% ogółu ludności. 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, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodo-ciągu, oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę. Proponuje się następują-ce systemy zaopatrzenia w wodę:

- Zbąszynek, Bronikowo. Dwa ujęcia wody na terenie miasta i wsi. Należy rozbudować istniejącą sieć na tereny przyszłego zainwestowania. Zakłada się również budowę rurociągu przesyłowego do projektowanej oczyszczalni w Zbąszynku. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 165 m³/h. Łączna wielkość zasobów pokryje zapotrzebowanie wody dla miasta zamieszkałego przez 6500 osób.
- Kosieczyn, Chlastawa. Ujęcie wody w Chlastawie. Wodociąg ten pozostawia się bez zmian. Proponuje się jedynie rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz spięcie wodociągu z ujęciem zakładowym w Kosieczynie. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 36 m³/d, przewiduje się rozbudowę stacji uzdatniania w miarę występowania potrzeb. Zasoby ujęcia są wystarczające na pokrycie potrzeb docelowych.
- Dąbrówka Wielkopolska, Ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie wsi. Istniejącą sieć rozdzielczą pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na terenach przyszłego zainwestowania. Proponuje się przyłączenie do tego układu: wsi Depot i Boleń rurociągiem przesyłowym z Dąbrówki Wielkopolskiej. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 44 m³/h. Przewiduje się rozbudowę stacji uzdatniania w miarę występowania potrzeb. Zasoby ujęcia są wystarczające na pokrycie potrzeb perspektywicznych.
- Rogoziniec. Ujęcie wody zlokalizowane na terenie wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na terenach przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 20 m³/h. Przewiduje się rozbudowę stacji uzdatniania w miarę występowania potrzeb. Zasoby ujęcia są wystarczające na pokrycie potrzeb docelowych.
- Samsonki Ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 1.5 m³/h. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba wymiany istniejących rur na rury o średnicy Ø80mm, budowę zbiornika przeciwpożarowego o pojemności 50 m³, oraz zainstalowanie na sieci hydrantów przeciwpożarowych.
- Kręcisko. Ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania. Proponuje się przyłączenie do tego układu wsi Kręcisko - Winnica rurociągiem przesyłowym z Kręciska. Zakłada się odwiercenie nowej studni jako awaryjnej, budowę rurociągu przesyłowego do Winnicy, oraz rozbudowę istniejącego odcinka sieci rozdzielczej na teren całej wsi. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 20 m³/h, więc zasoby ujęcia wystarczą na pokrycie potrzeb. Zakłada się rozbudowę stacji uzdatniania do wydajności 21 m³/h. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba budowy dwóch zbiorników o pojemności 50 m³, oraz zainstalowanie na sieci hydrantów przeciwpożarowych.
- Stradzewo ujęcia wody zlokalizowanym na terenie byłego SHR. Istniejący sieć rozdzielczą pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na terenach przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 1.8 m³/h, więc zasoby ujęcia, oraz wydajność stacji w nadmiarze pokryją potrzeby. Zakłada się odwiercenie studni awaryjnej. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje

potrzeba budowy zbiornika przeciwpożarowych o pojemności 50m³, oraz zainstalowanie na sieci hydrantów.

- Nowy Gościńiec. Ujęcie wody zlokalizowane na terenie byłego SHR. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na terenach przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 2.1m³/h. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba wymiany istniejących rur na rury o średnicy · 80mm, budowę zbiornika przeciwpożarowe o pojemności 50m³, oraz zainstalowanie na sieci hydrantów przeciwpożarowych.

Aktualnie pozostawia się stan istniejący tj. zaopatrywanie w wodę z własnych studni lokalnych dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia wód ujęć, przewiduje się zagrożenie zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy. Proponuje się również, we wszystkich ujęciach wiejskich wykonywać monitoring wód podziemnych 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.

Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504).

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, zróżnicowany skład fizyko-chemiczny wody w różnych ujęciach włączonych do wspólnej sieci, niedostateczna ochrona ujęć wodnych, oraz stan prawno-własnościowy przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami. W niniejszym Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504).

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, zróżnicowany skład fizyko-chemiczny wody w różnych ujęciach włączonych do wspólnej sieci, niedostateczna ochrona ujęć wodnych, oraz stan prawno-własnościowy przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami. W niniejszym opracowaniu trasy rurociągów oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych. **Należy zapewnić właściwe zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.**

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 zlewni rzeki Obrzycy, stanowiącej podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę miasta Zielona Góra. Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci w systemach półrozdzielczych i rozdzielczych. Projektowane urządzenia do oczyszczania ścieków powinny zapewnić uzyskanie składu ścieków oczyszczonych zgodnego z obowiązującymi normami.

Proponuje się trzy warianty rozwiązania problemu gospodarki ściekami. Dwa pierwsze zakładają budowę dużej, gminnej oczyszczalni ścieków na północny – wschód od miasta Zbąszynek, w pobliżu istniejących lagun. Zakłada się budowę oczyszczalni o przepustowości 2100m³/d, która przyjmie ścieki od 96% ogólnej liczby ludności gminy.

Proponuje się:

- wariant I budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Rogoziniec układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni zakładanej we wsi Myszęcin gm. Szczaniec wg

„Koncepcji sieci kanalizacji sanitarnej z pompowniami i oczyszczalniami dla wsi Trzebiel, Szczaniec i wsi Rogoziniec gm. Zbąszynek”. Pozostałe miejscowości wg wariantu II.

- wariant II odprowadzenie ścieków ze wsi: Dąbrówka Wielkopolska, Bronikowo Kosieczyn, Chlastawa, Kręcisko, do oczyszczalni zakładanej w Zbąszynku. Proponuje się dowóz ścieków ze wsi: Depot, Boleń, Samsonki, Stradzewo, Nowy Gościńiec. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będą istniejące laguny po ich rekultywacji. Zakłada się budowę oczyszczalni ścieków na północny wschód od miasta, w rejonie dzisiejszych lagun, oraz budowę rurociągu tłoczego doprowadzającego ścieki kanalizacji miejskiej do oczyszczalni. Na terenie miasta nie przewiduje się większych zmian, jedynie rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, oraz okresową wymianę zniszczonych odcinków sieci kanalizacyjnej.

Proponuje się:

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Chlastawa układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej oczyszczalni.
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Kosieczyn układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Chlastawie i dalej łącznie do oczyszczalni. Do Kosieczyna tłoczone, z przepompowni przy ul. Kosieczyskiej, będą również ścieki z południowo - wschodniej części miasta Zbąszynek oraz południowej części terenów PKP.
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Kręcisko układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Kosieczynie i dalej łącznie do oczyszczalni.
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Dąbrówka Wielkopolska układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Bronikowie i dalej łącznie do Zbąszynka.
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Bronikowo układem grawitacyjno-tłocznym do istniejącego kolektora sanitarnego w Zbąszynku.

Wieś Rogoziniec wg wariantu I lub alternatywnie proponuje się:

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Rogoziniec, układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Dąbrówce Wielkopolskiej i dalej łącznie do oczyszczalni.
- wariant III Budowa systemu odprowadzania ścieków wg wariantów I i II, w miejscu proponowanej oczyszczalni, zakłada się budowę dużej przepompowni ścieków wraz z punktami zlewnymi, oraz tłoczenie wszystkich ścieków z terenu gminy do oczyszczalni w Zbąszyniu. Zakłada się budowę rurociągu tłoczego wzdłuż torów kolejowych. Zakłada się rekultywację istniejących lagun i dołów chłonnych oraz przygotowanie ich pod stawy rybne.

W pozostałych miejscowościach, z racji nikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do oczyszczalni.

Szczególną uwagę należy zwrócić 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. Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi, oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie. W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy prowadzona jest w sposób konwencjonalny, tj. składowanie odpadów na komunalnych wysypiskach wiejskich. Zakłada się eksploatację istniejących składowisk odpadów do roku 2002, kolejnym etapem będzie ich rekultywacja leśna. W roku 1998 sześć gmin: Świebodzin, Szczaniec, Skąpe, Lubrza, Łagów i Zbąszynek postanowiło wybudować międzygminne składowisko odpadów komunalnych w odległości 6.5 km na południowy - wschód od miasta Świebodzin we wsi Jezioro, między kompleksami leśnymi Nadleśnictwa Babimost i gruntami ornymi należącymi do Agencji Rolnej Skarbu Państwa.

Budowa jest na wykończeniu i w najbliższym czasie zostanie oddana do eksploatacji. Całkowita powierzchnia wyniesie 15.74 ha, ostateczna powierzchnia składowisk wyniesie 8.54ha.

Całkowita pojemność wysypiska wyniesie 304.1 tyś m³, pozwoli to na składowanie odpadów przez 32 lata. Dowóz odpadów oraz eksploatację wysypiska prowadzi będzie wyspecjalizowana jednostka usługowa. Składowane odpady odizolowane będą od środowiska gruntowo – wodnego, co pozwoli na ograniczenie do minimum ich negatywnego wpływu na zdrowie ludzi i stan środowiska naturalnego.

Na terenie gminy rezerwuje się teren pod wiejskie wysypisko odpadów komunalnych w miejscowości Dąbrówka Wielkopolska. Na zlecenie Urzędu Miejskiego w Zbąszynku opracowane zostało „Studium lokalizacji wysypiska stałych odpadów komunalnych dla m. Dąbrówka Wielkopolska”, w którym zaproponowano lokalizację tego wysypiska w okolicach wsi Samsonki.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego.

Obiekty większych zakładów przemysłowych, 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.

Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Zakłada się zastąpienie we wszystkich kotłowniach kotłów węglowych kotłami opalonymi gazem ziemnym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Zaopatrzenie w gaz

Większość miejscowości gminy posiada gaz ziemny zaazotowany GZ-41. Gaz na terenie gminy rozprowadzony jest gazociągiem średniego ciśnienia od stacji redukcyjno- pomiarowej zlokalizowanej w Zbąszyniu. Pozostałe miejscowości na terenie gminy będą zaopatrywane w gaz bezprzewodowy (propan – butan) **lub poprzez rozbudowę lub budowę nowej sieci gazowej na terenach przyszłego zainwestowania.**

~~Nie proponuje się budowy nowych gazociągów w celu zasilania nowych miejscowości, zakłada się jedynie rozbudowę sieci gazowej na tereny przyszłego zainwestowania.~~

Istnieje konieczność ustanowienia stref uciążliwości stacji redukcyjnych i przewodów magistralnych wraz z ograniczeniami w sposobie ich zagospodarowania.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Planowany rozwój urbanistyczny gminy oraz zakładany wzrost poziomu obsługi mieszkańców w energię elektryczną związany jest z potrzebą budowy nowych linii napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV o różnych mocach w Zbąszynku 5, Chlastawie i Dąbrówce 2, Kosieczynie, Rogozińcu i Kręcku po 1. Wskazane jest utrzymanie stanu istniejącego w zakresie sieci WN i SN oraz obiektów i urządzeń energetycznych takich jak GPZ i trafostacje. Konieczne będzie zwiększenie rezerwy mocy w istniejącym GPZ i w tym celu planuje się budowę napowietrznej jednotorowej linii wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Zbąszynek – GPZ Babimost.

Należy dążyć do skablowania na terenie miasta wszystkich linii energetycznych. Pilną sprawą jest ustalenie stref zagrożeń od pola elektromagnetycznego GPZ i linii napowietrznych WN i SN oraz szerokości ich pasów technologicznych.

W celu pozyskania energii elektroenergetycznej za celowe uznaje się pobudowanie farmy wiatrowej w rejonie wsi Dąbrówka Wlkp. i Rogoziniec i farm solarnych w rejonie Dąbrówki Wlkp. i miasta Zbąszynek.

Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych średniego napięcia SN – 14,0 m (po 7,0 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV– 0,5 m (po 0,25 m od osi linii),

W pasach technologicznych obowiązuje:

- zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- wycinka podstawowa drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- swobodny dostęp do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji

elektroenergetycznych oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Telekomunikacja

Konieczne inwestycje z zakresu telekomunikacji powinny dotyczyć dalszej rozbudowy centrali automatycznej w Zbąszynku o około 500 numerów oraz zwiększenie wskaźnika abonentów telefonicznych.

Celowe jest dążenia do skablowania wszystkich linii telekomunikacyjnych oraz wdrożenia nowoczesnych rozwiązań systemowych.

Wskazuje się obszar Wału Zbąszynkowskiego jako rejon lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Przewiduje się inwestycje publiczne z zakresu łączności publicznej poprzez modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych zależnie od zapotrzebowania zakładając pełny dostęp łączy i swobodę lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. System telekomunikacyjny musi być zintegrowany z systemem sieci internetowych, lokalnych, regionalnych i krajowych.

W celu dalszego rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- możliwości kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej Orange Polska S.A. lub innego operatora zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, a także poza tymi obszarami, zgodnie z wyrażonymi przez społeczeństwo lub gospodarkę potrzebami;
- usytuowania tej sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, sytuowanie tejże sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem odrębnych przepisów i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;
- możliwości lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolno-stojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;
- dostęp do tych urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
- przewidzenia w planowanym zagospodarowaniu, odpowiednich stref i odległości ujętych w stosowanych normach i przepisach – odn. teletechnicznych sieci podziemnych i naziemnych;
- możliwości zmiany sieci naziemnej na podziemną;
- dopuszczenia do przebudowy istniejących sieci w razie konfliktu z projektowanym zainwestowaniem terenów, za zgodą gestora sieci;
- budowy i rozbudowy telekomunikacyjnych sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;
- stworzenia warunków przestrzennych dla zachowania ciągłości powyższej wy-mienionych działań w celu umożliwienia budowy społeczeństwa informatycznego, uwzględniając potrzeby jego rozwoju gospodarczego, szkolnictwa, handlu i swobodnego przepływu informacji, zgodnie z odpowiednimi Dyrektywami prawodawstwa Unii Europejskiej.

Teren znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego (sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna zlokalizowane są w liniach rozgraniczających dróg publicznych, które bezpośrednio sąsiadują z obszarem objętym zmianą Studium); uzbrojenie terenu będzie odbywać się poprzez rozbudowę sieci i realizację poszczególnych przyłączy.

W zakresie infrastruktury technicznej określa się:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnego ujęcia wody w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych

- oczyszczalni ścieków w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej,
 - f) gospodarka cieplna – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania (np. gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.),
 - g) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika),
 - h) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zbąszynek,
 - i) zapewnienie dostępu do usług telekomunikacyjnych możliwe jest także z wykorzystaniem urządzeń do transmisji bezprzewodowych.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele

Generalne cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów. Aby to osiągnąć należy zrealizować 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

„W celu wzmocnienie powiązań w skali regionu, usprawnienia ruchu na drodze wojewódzkiej nr 302 Smardzewo-Zbąszyń i odsunięcia go od zwartej zabudowy mieszkaniowej w Kosieczynie i Chlastawie, (ruch tranzytowy jadący do węzła autostradowego „A2” Trzciel i ruch kołowy przemieszczający się do strefy przemysłowej fabryki mebli) uznaje się za celowe:

- pobudowanie obwodnicy wokół wsi Chlastawa, Kosieczyn poprzez włączenie jej na odcinkach: drogi wojewódzkiej Kosieczyn-Kręcko (w południowej części miejscowości Kosieczyn) i drogi wojewódzkiej Chlastawa –Zbąszyń (w zachodniej części-miejscowości Chlastawa);
- połączenie obwodnicy ze strefą przemysłową fabryki mebli poprzez nową drogę omijającą miejscowości Kosieczyn i Chlastawę”.

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy autostradzie A-2 Berlin-Warszawa przy uwzględnieniu węzła w rejonie Nowego Tomyśla,
- poprawienie możliwości przejazdu pojazdów przez północny rejon miasta (strefa wytwórczości i mieszkalnictwa) poprzez kontynuację zachodniej części północnej obwodnicy(w rejonie przysiółka Bronikowo)
- pobudowanie bezkolizyjnych przejazdów przez planowaną trasę szybkiej kolei Warszawa-Berlin,
- poprawę warunków przejazdu przez Dąbrówką Wielkopolską poprzez realizację nowego odcinka drogi w południowo-wschodniej części wsi,
- pobudowanie obwodnicy Regionu Kozła jako osi rozwoju międzyregionalnego.

Należy zapewnić odpowiednie drogi pożarowe do obiektów, które ich wymagają zgodnie z przepisami odrębnymi, dla pojazdów pożarniczych.

Komunikacja kolejowa

Rozbudowa infrastruktury kolejowej na przełomie XIX i XX wieku przyczyniła się do szybkiego rozwoju miasta i podniesienia jego rangi na mapie komunikacyjnej Polski. Dawała również nadzieję na dalszy jego rozwój. Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli co w przeszłości. Magistrala Warszawa-Berlin po-siadająca znaczenie międzynarodowe ominie miasto co spowoduje spadek znaczenia węzła kolejowego. Stacja towarowa w Zbąszynku może pełnić ważną rolę jako miejsce przeładunku towarów i rozrządu pociągów na trasy o znaczeniu regionalnym oraz jako miejsce odpraw celnych. Nie można wykluczyć że tereny po

południowej stronie miasta posiadające możliwości z bocznicy mogą stanowić atrakcyjną ofertę dla inwestorów poszukujących takich lokalizacji.

Uruchomienie szybkiej kolei spowoduje powstanie bariery przestrzennej w samym środku gminy na osi wschód-zachód. Niezbędne jest zapewnienie możliwie jak największej ilości bezkolizyjnych przejazdów kołowych i pieszych w celu wyeliminowania tej bariery.

Nie można wykluczyć że tereny wzdłuż przystanków kolejowych w Dąbrówce Wielkopolskiej i Rogozińcu mogą być lokalnymi ofertami dla inwestycji wymagających obsługi kolejowej.

Komunikacja lotnicza

Bliskie sąsiedztwo lotniska w Babimoście zapewni możliwość lotów pasażerskich i cargo. Nie będzie jednak miało większego wpływu na życie gospodarcze w gminie Zbąszynek.

Komunikacja wodna

Przepływające przez gminę rzeki Obra i Gniła Obra nie mają znaczenia gospodarczego z racji niskiego poziomu i przepływu wód. Mogą jedynie pełnić rolę szlaków kajakowych.

Komunikacja rowerowa

Dla zapewnienia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się pobudowanie tras rowerowych o znaczeniu lokalnym związanych z rekreacją i krajoznawstwem:

- trasa Szczaniec – Rogoziniec - Lutol Mały, Trzciel,
- trasa Babimost – Kręcko – Kosieczyn - Nowa Wieś, z odgałęzieniem do Zbąszynia, poprzez Chlastawę,
- trasa Zbąszynek – Boleń – Rogoziniec – Dąbrówka -Zbąszynek,
- trasa Zbąszynek-Zbąszyń.

Prawidłowa obsługa tych tras wymaga:

- budowy wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych,
- uruchomienie wypożyczalni rowerów i punktów napraw, budowę miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych.

Komunikacja piesza

Komunikacja rozwoju systemu tras pieszych to:

- powiększenie obszarów gdzie dominuje ruch pieszy,
- stworzenie bezpiecznych tras dla dzieci dochodzących do szkół i przedszkola,
- wytyczenie ścieżek krajoznawczych w gminie.

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą Studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wymusi zmiany w rozwoju systemu komunikacyjnego gminy poprzez jego rozbudowę, jednakże należy układ dróg projektować z zasadą transportochłonności oraz postępować w sposób ograniczający ilość bezpośrednich zjazdów na istniejące drogi publiczne. Na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć przeprowadzenie drogi łączącej ulicę Zachodnią z działką drogową (nr ewid. 577/2) w Kosieczynie w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnego od strony południowej. Dla dróg istniejących dopuszcza się poszerzenia w celu uzyskania odpowiednich parametrów. Wprowadzone zmiany komunikacyjne nie spowodują zmian sieci najważniejszych ciągów układu komunikacyjnego gminy Zbąszynek.

W związku z przyjęciem kierunku zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, zatem postuluje się realizację miejsc postojowych na terenie danej inwestycji, a także postuluje się wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaganej liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze

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

Powiązania z otoczeniem

Przy formułowaniu zasad gospodarowania 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 strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne,
- środowisko przyrodnicze, doliny rzeki Gniłej Obry i kanału Leniwej Odry stanowi fragment korytarza ekologicznego, rozciągającego się wzdłuż rzeki.

Wymienione powyżej obszary, wchodzi w skład Krajowego Systemu Obszarów Chronionych.

Prawna ochrona środowiska

Obszary chronione, stanowią uwarunkowania, które w różnym stopniu ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy, wyróżniono następujące obszary chronione, na podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone „plany ochrony”, których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- rezerwat przyrody „Kręcki Łęg”,
- obszary chronionego krajobrazu zlokalizowane w dwóch rejonach po obu stronach wsi Rogoziniec i Dąbrówka Wielkopolska,
- obszary chronione tj. lasy wodochronne, lasy glebochronne,

Proponuje się dolinę Gniłej Obry objąć prawną ochroną przyrody w formie parku krajobrazowego z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej w ograniczonym zakresie.

Prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również:

- pomniki przyrody,
- parki podworskie.

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I-III o powierzchni powyżej 0,5ha, klasy IV o powierzchni powyżej 1,0, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszar udokumentowanych złóż kopalin koło Dąbrówki Wielkopolskiej i Kosieczyna,
- obszar wód podziemnych nr 144 tj. Wielkopolska Dolina Kopalna zaliczony do Głównych Zbiorników Wody Podziemnej obejmujący prawie całą gminę.
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej w postaci parków podworskich w miejscowościach Dąbrów-ka Wielkopolska, Kosieczyn i Kręcisko,
- arboretum w Rogozińcu (w realizacji),
- szczególnie cenne, ze względu na ornitofaunę, tereny zlokalizowane wzdłuż rzeki Gniła Obra,
- czynne przyrodniczo florystycznie wzdłuż rzeki Gniła Obra,
- tereny objęte strefą ochronną, ujęcia wody rzeki Obrzycy dla miasta Zielona Góra.

Tereny dopuszczone do zabudowy

Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z zabudowaniami na terenach, 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 i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
- tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęcia wód i Wielkopolskiej Dolinie Kopalnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska właściwego organu,
- tereny z drzewostanem wysokim po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak 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 Gniłej Obry, wraz z otaczającymi skarpami i zadrzewieniami jako obszar chronionego 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 ptaków i zwierzyny. Tereny te, bezwzględnie należy wykluczyć spod zabudowy. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone, w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym tych obszarów. Uznaje się, że forma morfologiczna doliny rzeki Gniłej Obry ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmiany jej ukształtowania. Zagrożeniem dla tego obszaru jest brak regulacji gospodarki ściekami we wsiach położonych wzdłuż rzeki, spadki na skarpach podlegają erozji, zwiększenie chemizmu wód, likwidacja zieleni łąkowej. Nie wolno spowodować radykalnych zmian warunków wodnych w dolinie. Proponuje się jedynie usprawnienie odwodnienia w stopniu niezbędnym z rowów w okresie stanów wysokich i zapewnienia możliwości jej podniesienia w okresie suszy. 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. Zagrożeniem, dla funkcjonowania tych obszarów jest mono kultura, gdzie dominuje drzewostan iglasty, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku. Istotne jest utrzymanie zespołów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących w mieście i na terenach wiejskich.

W przypadku miasta, należy dążyć do powiązania przestrzennego obecnego systemu zieleni, dotychczas nie powiązanego ze sobą, rozdzielonego terenami zabudowanymi, siatką ulic i nieużytkami. Pasma zieleni, powinny być uzupełnione o grupy zieleni o charakterze parkowym. Wskazane jest nasadzenie drzew w formie alei i pasów zieleni, oraz wzmocnienie zieleni publicznych poprzez nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż ulic, a które dobrze znoszą środowisko miejskie (kasztanowce i platany).

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo w zachodniej części gminy, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w obszarach wytwarzających świeże powietrze i w korytarzach spływu zimnego powietrza, zaniechanie wprowadzenia nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- uporządkowanie dotychczasowej gospodarki odpadami poprzez likwidację istniejących wysypisk i wywóz nieczystości na wysypiska poza granicami gminy (Świebodzin),
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie). Zasadne jest aby wyrobiska zagospodarowane były w kierunku leśnym po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą.

Tereny wykluczone z zabudowy

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

Wykluczone spod zabudowy są tereny położone w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV realacji Zbąszynek – Babimost.

Nadzwyczajne zagrożenia

Potencjalne źródło zagrożeń stanowi szlak komunikacji kolejowej Zbąszyń-Świebodzin z racji dużej masy przewożonych towarów w tym środków chemicznych o właściwościach toksycznych.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych.

Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić zasady odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych.

Nie przewiduje się wprowadzenia inwestycji stanowiącej zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości do zajmowanego terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, co gwarantuje dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zmiany Studium.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi.

Na działkach planuje się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla terenów wymagających ochrony akustycznej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych, w zależności od funkcji wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przebieg rowów melioracyjnych.

Zagospodarowanie terenu powinno być związane z ograniczeniem do niezbędnych potrzeb występowania powierzchni uszczelnionej.

Należy dążyć do pozostawienia terenów z gruntami najwyższych klas jako terenów niezabudowanych, głównie terenów oddalonych od ciągów komunikacyjnych, wewnątrz kwartałów.

Planowane inwestycje nie będą wpływać negatywnie na ustanowione prawem formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000 z uwagi na ich znaczne oddalenie.

Obszar zmiany Studium w wyjątkiem części południowej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska, dlatego przy projektowaniu należy uwzględnić występowanie GZWP.

Zmiana Studium nie spowoduje przecięcia ciągami komunikacyjnymi korytarzy ekologicznych dolin rzecznych i dróg migracji zwierząt, roślin i grzybów.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym również z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zbąszynek.

Ze względu na przyjęty kierunek zmian w strukturze przestrzennej terenu objętego zmianą Studium, tzn. utrzymanie na niektórych terenach rolniczego charakteru, dotychczasowe wytyczne określone w obowiązującej treści Studium dla obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączono z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte), pozostają utrzymane.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także powinny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego i systemami technicznymi gminy. Wyodrębniono następujące grupy celów kulturowych:

- dotyczących ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
- odnoszących się do kształtowania ładu przestrzennego a tworzących właściwy wizerunek gminy.

Zadania

Zadania prowadzące do realizacji celów związanych z ochroną wartości kulturowych i ochronę przestrzeni to:

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych
- „w celu ochrony dziedzictwa archeologicznego, ze względu na charakter inwestycji (obwodnica wokół wsi Chlastawa, Kosieczyn), której realizacja związana jest z przemieszczaniem dużych mas ziemi, konieczne jest zapewnienie uzupełniających badań powierzchniowych oraz, w zależności od ich wyników, obserwacji lub archeologicznych badań ratowniczych”,
- potrzeba, rozszerzenia ochrony na te zasoby, które są wartościowe dla tożsamości kulturowej i możliwości ich wykorzystania, w dalszym rozwoju,

- poprawy stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego w tym jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację czy przekształcenia tych zasobów, rehabilitację obszarów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizacja występujących zagrożeń i istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia.

Strefy polityki przestrzennej

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

Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustawowych, jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez objęcie ich:

- strefami konserwatorskimi,
- rejestrem, zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ewidencją z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- kartami, 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”

Ochroną w najwyższym stopniu objęto obszar wyznaczony granicą strefy „A” tj. pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Występuje ona w:

- Chlastawie wokół założenia kościelno-cmentarnego,
- Dąbrówce Wielkopolskiej wokół założenia pałacowo-parkowego i założenia kościelnego,
- Zbąszynku wokół założeń kościelnych i cmentarza,
- Kosieczynie, Kręcuku, Rogozińcu obejmując układy ruralistyczne wsi.

Sposób zagospodarowania tej strefy jest określony w decyzji administracyjnej. Obowiązuje pełna ochrona zasobów konserwatorskich i rozplanowania urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno-remontowych, zarówno w fazie projektowej jak i realizacyjnej, wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.

Strefa „B”

W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską. Strefa „B” występuje w:

- Bronikowie tereny wokół folwarku,
- Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Samsonkach obejmując układ ruralistyczny wsi,
- Kosieczynie teren cmentarza i koloni mieszkaniowej poza wsią,
- Kręcuku teren cmentarza poza wsią,
- Rogozińcu teren dawnych koszar,
- Zbąszynku obejmując całe założenie urbanistyczne miasta,

Strefa „E”

Ochroną widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. W przypadku Zbąszynka strefą ekspozycji objęto panoramę miasta od strony wschodniej i punkty widokowe na drodze dojazdowej od strony północnej miasta, oraz liczne perspektywy wewnątrz terenów zabudowanych. Objęto tą strefą w:

- Chlastawie, panoramę widokową wsi z drogi do Kosieczyna i perspektywy widokowe od strony kościoła i na kościół,
- Dąbrówce Wielkopolskiej, panoramy widokowe wsi od strony wschodniej, południowej i zachodniej oraz perspektywy widokowe na kościół i pałac,
- Boleniu, panoramę widokową na pola i łąki,
- Kosieczynie, panoramy widokowe wsi od strony cmentarza i wieży ciśnień w Zbąszynku, oraz perspektywy widokowe wewnątrz wsi na i od kościoła,
- Kręcuku panoramy widokowe wsi z drogi do Brudzewa, Koźminka i Kosieczyna, alei lipowej, oraz perspektywy wewnętrzne od i na kościół,

W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowę wyższą niż istniejąca.

Strefa „K”

Ochronę środowiska kulturowego, zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K” tj. ochrony krajobrazu.

Objęto tą strefą w:

- Rogozińcu, drzewa przy drogach do Chociszewa, Technikum Leśnego, Dąbrówki, cmentarze i pozostałości po MRU,
- Samsonkach, alej lipową i ogrody od ulicy,
- Zbąszynku, nasadzenia przy placach i ulicach, cmentarze,
- Nowym Gościńcu, nasadzenia przy drodze do Zbąszynka,
- Depocie pozostałości po MRU,
- Bronikowie, drzewa w parku, aleję kasztanową i drzewa wzdłuż starej drogi Chlastawskiej,
- Chlastawie, drzewa na cmentarzu (dawnym),
- Dąbrówce Wielkopolskiej, park podworski, aleję lipową do Rogozińca, drzewa na cmentarzu, mauzoleum przy drodze do Depotu
- Kosieczynie, drzewa w parku i na cmentarzu, aleję kasztanową, szpaler topolowy przy kolonii kolejarzy, aleję do Nowej Wsi, nasadzenia przy drodze do Nowego Gościńca,
- Kręcku, drzewa na cmentarzu i w dawnym parku pałacowym, aleję lipową do rezerwatu „Kręccko”, szpaler klonów wzdłuż drogi do Kosieczyna, rezerwat „Kręccko”, cmentarz poza wsią.

Strefa „W”

Rozpoznane na terenie miasta i gminy obszary stanowisk archeologicznych określono granicą strefy „W”. Określona ona została w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na wyznaczonych obszarach, należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno - remontowe, prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.

Rejestr zabytków

Bezwzględnej ochronie prawnej, podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego.

Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną prawną to:

- kościół parafialny w Kosieczynie (nr rej. 262),
- kościół parafialny w Dąbrówce Wielkopolskiej (nr rej. 261),
- dwór w Kręcku (nr rej. 792),
- kościół w Chlastawie (nr rej. 33),
- dzwonnica w Chlastawie (nr rej. 33),
- Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi się odbywać 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 ewidencją

Ochroną objęte są również zasoby objęte ewidencją poniżej wyszczególnione:

- kościoły w Kręcku, Rogozińcu, Zbąszynku (dwa),
- kapliczki przydrożne w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie,
- dzwonnica w Dąbrówce Wielkopolskiej,
- plebanie w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie,
- dom parafialny w Zbąszynku,
- pastorówka w Kręcku,
- dom gminny w Zbąszynku,
- pałace w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie,
- dwory w Kosieczynie, Kręcku, Chlastawie,
- dom gminny w Zbąszynku,
- ogrodzenie pałacu w Kręcku,
- parki w Kosieczynie, Kręcku, Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej,
- folwarki w Bronikowie, Kosieczynie, Nowym Gościńcu, Stradzewie,
- gorzelnie w Kręcku i Dąbrówce Wielkopolskiej,
- transformator w Rogozińcu,

- dom kultury w Zbąszynku,
- ratusz w Zbąszynku,
- domy ludowe w Kręcku, Dąbrówce Wielkopolskiej,
- szkoły w Dąbrówce Wielkopolskiej, Rogozińcu i Zbąszynku,
- przystanki kolejowe w Dąbrówce Wielkopolskiej, Rogozińcu,
- dworzec kolejowy w Zbąszynku,
- remiza strażacka w Chlastawie,
- sala taneczna w Rogozińcu,
- cmentarze w Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej (dwa), Kosieczynie (dwa), Kręcku (dwa), Rogozińcu (dwa), Zbąszynku (dwa),
- pomniki w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kręcku i Zbąszynku,
- fortyfikacje i umocnienia MRU w Depocie, Rogozińcu,
- posterunek graniczny w rejonie Dąbrówki Wielkopolskiej,
- zabudowa historyczna mieszkaniowa w Chlastawie, Rogozińcu, Dąbrówce Wielkopolskiej, Kręcku, Kosieczynie, Samsonkach, Boleniu, Nowym Gościńcu, Kręcku-Winnicy i Zbąszynku,
- obszary wykopalisk archeologicznych w Boleniu, Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Kręcku, Kręcku-Winnicy, Rogozińcu i Zbąszynku,
- rozplanowanie przestrzenne miasta Zbąszynka i miejscowości Kosieczyn, Rogoziniec, Dąbrówka Wielkopolska, Kręcko, Chlastawa, Samsonki, Kręcko-Winnica, Boleń, Depot.

Na obszarze nie występują zabytki ruchome i nieruchome. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków oraz poza terenami układów ruralistycznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

W związku z powyższym nie wskazuje się kierunków zagospodarowania w tym zakresie.

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe

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

- wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych (tereny zasięgu wód podziemnych, tereny rezerwatu „Kręcko” i strefy ochronnej wokół niego, tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe),
- potrzeby transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach (obszary kierunkowej zabudowy),
- potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej (centrum miasta, parki w mieście i gminie),
- potrzeby przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
- wskazanie terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji (na wsiach),
- potrzeby zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej w mieście,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzenia ścieków),
- uwarunkowania ustaleń aktualnie obowiązujących ustaleń planów miejscowych z wyjątkiem planów ogólnych miasta oraz gminy, które wymagają stosownych zmian.

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywanych planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami miejscowymi należy również uwzględnić farmy wiatrowe. Wskazane jest stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

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 w tym rezerwat „Kręcko”, lasy ochronne, obszar chroniony krajobrazu, strefa rzeki Obrzycy,
- system ochrony dóbr kultury,

- podstawowy układ komunikacyjny w tym projektowana autostrada, szybka kolej i obwodnica Regionu Kozła,
- układ linii energetycznych wysokiego napięcia - napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV relacji Zbąszynek -Babimost,
- układ magistrali gazowej średniego ciśnienia,
- system grupowy odprowadzenia i neutralizacji ścieków z całej gminy.

Własności a planowane zagospodarowanie przestrzenne

Ustala się następujące 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 większych zasobów gruntów,
- na obszarze przemieszania gruntów o własności komunalnej i Skarbu Państwa należy dążyć na drodze współpracy „gminy” i instytucji państwowych do tworzenia większych zasobów, dla których można prowadzić skuteczniejszą 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 uniknąć spekulacji gruntami. W polityce kształtowania wielkości podaży gruntów należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.

Aktualizacja rozwoju

Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności inwestycyjnej gdzie gmina przejmie 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 terenu, 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.

Tereny niezbędne do realizacji polityki państwa na obszarze gminy

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

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

Inwestycje celu publicznego

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

Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym

W PZPW, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W

granicach gminy Zbąszynek na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Wnioski i rekomendacje

Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Strefa przyrodnicza

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

Strefa społeczna

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

Strefa kulturowa

- Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych; Kościół Karla Friedrich Schinkla w Rogozińcu;
- Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
- Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii; Grupa kościołów drewnianych w Chlastawie i Kosieczynie;
- Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
- Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
- Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
- Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej;

Strefa ekonomiczno-gospodarcza

- Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
- Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności
- Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu

- oraz produktów turystycznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;
- Rozwój funkcji usługowych o szczególnym znaczeniu gospodarczym.

Komunikacja i transport

- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
- Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych; Wyznaczenie węzła komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym.
- Wzrost dostępności transportu publicznego;
- Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów; Utworzenie intermodalnego terminalu przeładunkowego w Zbąszynku.
- Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji;

Infrastruktura techniczna

- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
- Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
- Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
- Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
- Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
- Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną
- Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW;

Strefa obronności i bezpieczeństwa

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

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej oraz gazowej) jak i komunikacji (m.in. budowa i rozbudowa sieci dróg). Dodatkowo, jeżeli zajdzie potrzeba, w ramach terenów zabudowy usługowej możliwa będzie lokalizacji usług podstawowych. Ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone – w zależności od potrzeb na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Dla przedmiotowego terenu Rada Miejska w Zbąszynku w dniu 29 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVI/57/2021 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kosieczyn – rejon ulicy Zachodniej”.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest z uwagi na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze a także wprowadzenie kompleksowych rozwiązań planistycznych w celu wytworzenia optymalnej przestrzeni.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz nie występują obszary zdegradowane.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W KOSIECZYNIE

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

Teren objęty zmianą Studium położony jest w centralnej części województwa lubuskiego, w powiecie świebodzińskim, w gminie Zbąszynek. Opracowanie obejmuje teren położony we wschodniej części miejscowości Kosieczyn, w sąsiedztwie terenów rolniczych, kolejowych terenów zamkniętych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powierzchnia opracowania zmiany Studium wynosi około 47 ha.

Według wypisu z rejestru gruntów sporządzonego przez Starostę Świebodzińskiego działki stanowią: grunty rolne, nieużytki i tereny dróg gminnych.

W obecnie obowiązującym Studium przyjęto następujący kierunek zagospodarowania - obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączony z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte).

Obszar zmiany Studium położony jest w zasięgu uzbrojenia technicznego, tj. sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej i gazowej.

2) Stan ładunku przestrzennego i wymogów jego ochrony:

Teren objęty zmianą Studium nie jest zabudowany. Brak jest obiektów wpływających negatywnie na ładunek przestrzenny gminy Zbąszynek.

2a) Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy:

Gmina Zbąszynek posiada aktualną Strategię rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 r. uchwaloną Uchwałą Nr XXIV/73/2020 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 9 listopada 2020 r. Dokument ten opracowany został przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741), która nałożyła obowiązek opracowania diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych. Rozbudowany charakter sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, został opisany w Strategii, jednakże nie uwzględnia ona obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

W zakresie wniosków i rekomendacji z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, gmina Zbąszynek należy do następujących obszarów funkcjonalnych:

- wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych,
- obszary ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- obszary cenne przyrodniczo,
- obszary ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- obszary ochrony strategicznych złóż kopalin,
- obszary o najniższym poziomie dostępu do dóbr i usług warunkujących możliwości rozwojowe,
- obszary przygraniczne (strefa III).

Dla gminy Zbąszynek sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:

Strefa przyrodnicza – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Strefa społeczna – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Strefa kulturowa – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

1. Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych - kościół Karla Friedricha Schinkla w Rogoźniku;
2. Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
3. Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
4. Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii - grupa kościołów drewnianych w Chlastawie i Kosieczynie;
5. Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
6. Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;

7. Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
8. Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.

Strefa ekonomiczno-gospodarcza – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Komunikacja i transport – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

1. Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
2. Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
3. Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
4. Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych - wykształcenie węzła komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym;
5. Wzrost dostępności transportu publicznego;
6. Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów - utworzenie intermodalnego terminalu przeładunkowego w Zbąszynku;
7. Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.

Infrastruktura techniczna – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

1. Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
2. Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linii elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
3. Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
4. Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
5. Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
6. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
7. Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
8. Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
9. Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
10. Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;

11. Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

Strefa obronności i bezpieczeństwa – tom I:

Wnioski i rekomendacje:

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie. W zakresie przedmiotowej zmiany Studium diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej zawarta została w punkcie 8. Wyniki diagnoz zawartych w Strategii uwzględnione są w bilansie, a odzwierciedleniem obszarów funkcjonalnych są wskazane w dalszej części kierunku rozwoju przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

3) Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Obszar opracowania jest płaską pozbawioną deniwelacji równiną wyniesioną na wysokość od 75 m do 80 m n.p.m., delikatnie opadającą w centralnej części obszaru. Z uwagi na klasy bonitacyjne gleb RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV i N ich przydatność rolnicza jest zróżnicowana. Dodatkowo użytki stanowią strukturę znacząco urozmaiconą w zakresie ich powierzchni i geometrii. Zarówno w sąsiedztwie terenów jak i na terenie objętym powyższą zmianą Studium lasy nie występują. Obszar porośnięty jest roślinami uprawnymi jak i łąkami. Zadrzewienia są pojedyncze.

Na analizowanym terenie, nie występują żadne cieki i zbiorniki wodne. W części południowej występuje wyłącznie jeden rów melioracyjny.

W granicach analizowanego obszaru poziom wód gruntowych kształtuje się głównie na głębokości od 2 m do 5 m p.p.t. Poziom wód gruntowych obniża się w północnym kierunku. Obszar zmiany Studium w wyjątku części południowej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

4) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze nie występują zabytki ruchome i nieruchome. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków oraz poza terenami układów ruralistycznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, granice krajobrazów priorytetowych:

Z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru objętego zmianą Studium, nie uwzględnia się uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

6) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem:

Obszar objęty zmianą Studium jest niezabudowany i niezamieszkały. Teren stanowią drogi, tereny rolne i łąki. Dostępność komunikacyjna terenu jest optymalna, w szczególności

ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z nowo budowaną ul. Zachodnią, która stanowić będzie obwodnicę Zbąszynka. Teren jest dostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami, głównie jako miejsce spacerów. Obszar ze względu na użytkowanie rolnicze nie jest na chwilę obecną miejscem do wypoczynku.

7) Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Teren opracowania położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit a i b ustawy Prawo wodne. Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że teren znajduje się poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$) oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponadto, teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Na podstawie wydanych decyzji administracyjnych uznać należy, że w najbliższym otoczeniu nie jest planowana lokalizacja przedsięwzięć, które można zaliczyć do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

8) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

Bezpośrednie sąsiedztwo z obwodnicą Zbąszynka (ul. Zachodnią) spowodowało, że obszar objęty zmianą Studium stał się terenem atrakcyjnym dla zabudowy. Ponadto celem zmiany Studium jest wyznaczenie nowego terenu pod dalszą rozbudowę struktury mieszkaniowej i usługowej Zbąszynka.

a) Wyniki analiz środowiskowych:

Podstawowa analiza środowiskowa opisująca stan i jakość środowiska gminy Zbąszynek oraz przedstawiająca ograniczenia i możliwości rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań środowiskowych, wykonana została w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym specjalnie dla potrzeb niniejszej zmiany Studium. Uwarunkowania wynikające ze stanu i jakości środowiska zaimplementowane zostały m.in. w rozdziale 3, 7, 12 i 14 części I zmiany Studium, a wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego uwzględniono w kierunkach zmiany Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na załączniku graficznym.

b) Wyniki analiz społecznych:

Jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania zmiany Studium prowadzono analizy wniosków złożonych przez mieszkańców gminy Zbąszynek, dotyczących zmiany polityki przestrzennej gminy w wybranych jego fragmentach. Również podczas całej procedury sporządzania zmiany Studium wpływały zarówno wnioski i postulaty, które były szczegółowo analizowane i część z nich została uwzględniona w przedmiotowej zmianie Studium. Ponadto szczegółowe analizy społeczne dotyczące takich zagadnień społecznych, jak: struktura demograficzna, zasoby mieszkaniowe, rynek pracy, stan oświaty i opieki zdrowotnej opisano poniżej w niniejszym punkcie 8.

c) Wyniki analiz ekonomicznych:

Uchwałą nr XXXVII/66/2021 z dnia 27 grudnia 2021 r. Rada Miejska w Zbąszynku uchwaliła budżet gminy na rok 2022.

Ustalono w nim dochody budżetu gminy Zbąszynek w wysokości 61.584.709,81 zł, z tego:

- dochody bieżące w wysokości 61.584.709,81 zł,
- dochody majątkowe w wysokości 7.708.421,00 zł.

Ustalono również wydatki budżetu gminy w wysokości 60.776.181,81 zł, z tego:

- wydatki bieżące w wysokości 48.344.516,75 zł,
- wydatki majątkowe w wysokości 12.431.665,06 zł.

Z wydatków o których mowa powyżej przeznacza się na :

- wydatki bieżące jednostek budżetowych, kwotę 35.759.231,36 zł, z czego:
 - wydatki na wynagrodzenia i składki od nich naliczane, stanowią kwotę 21.451.473,73 zł,
 - wydatki związane z realizacją zadań statutowych jednostek budżetowych, stanowią kwotę 14.307.757,63 zł,
- wydatki na dotacje na zadania bieżące, kwotę 4.600.062,68 zł,
- wydatki na świadczenia na rzecz osób fizycznych, kwotę 7.040.107,75 zł,
- wydatki na programy i projekty realizowane ze środków o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w łącznej kwocie 345.114,96 zł,
- wypłaty z tytułu poręczeń i gwarancji, kwotę 200.000,00 zł,
- wydatki na obsługę długu publicznego, kwotę 400.000,00 zł.

Wydatki budżetu obejmują plan wydatków majątkowych na łączną kwotę 12.431.665,06 zł, w tym: wydatki na programy i projekty realizowane ze środków o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w łącznej kwocie 165.240,00 zł.

Różnica pomiędzy dochodami, a wydatkami w kwocie 808.528,00 zł, stanowi planowaną nadwyżkę budżetu z przeznaczeniem na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Różnica pomiędzy dochodami, a wydatkami w kwocie 808.528,00 zł, stanowi planowaną nadwyżkę budżetu z przeznaczeniem na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Ustala się rozchody budżetu z tytułu spłaty otrzymanych kredytów i pożyczek, w kwocie 2.685.397,00 zł. Ustala się limit zobowiązań z tytułu zaciąganych kredytów i pożyczek sfinansowanie przejściowego deficytu, w kwocie 4.000.000,00 zł.

W budżecie utworzono rezerwy:

- rezerwę ogólną, w wysokości 200.000,00 zł,
- rezerwę celową na realizację zadań własnych z zakresu zarządzania kryzysowego, w wysokości 160.000,00 zł.

Ustalono dotacje udzielane z budżetu gminy podmiotom należącym i nie należącym do sektora finansów publicznych.

Ustalono:

- dochody z opłat z tytułu zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych w kwocie 220.000,00 zł oraz z części opłaty za zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych w obrocie hurtowym w kwocie 30.000,00 zł,
- wydatki na realizację zadań określonych w Programie Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w kwocie 225.000,00 zł,
- wydatki na realizację zadań określonych w Programie Przeciwdziałania Narkomanii, w kwocie 25.000,00 zł.

Ustalono plan dochodów w kwocie 30.000,00 zł z tytułu opłat i kar za korzystanie ze środowiska oraz plan wydatków w wysokości 30.000,00 zł, na realizację zadań z zakresu ochrony środowiska.

Ustalono plan dochodów w kwocie 2.688.000,00 zł z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz plan wydatków w kwocie 3.093.611,26 zł na pokrycie kosztów funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Ustalono dochody na kwotę 6 655 451,00 zł i wydatki na kwotę 6 655 451,00 zł związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych odrębnymi ustawami.

Ustalono dochody i wydatki związane z realizacją zadań wykonywanych na podstawie porozumień między jednostkami samorządu terytorialnego na kwotę 141.486 zł.

Ustalono wydatki budżetu, obejmujące zadania jednostek pomocniczych gminy, realizowane w ramach funduszu sołeckiego na kwotę 236.297,29 zł.

Burmistrz został upoważniony do:

- zaciągania kredytów i pożyczek na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu do wysokości 4.000.000,00 zł.,
- samodzielnego zaciągania zobowiązań do wysokości 3.500.000,00 zł.,
- udzielania w roku budżetowym poręczeń i gwarancji, do kwoty 200.000,00 zł.,
- do dokonywania zmian wydatków na wynagrodzenia ze stosunku pracy i wydatków majątkowych, z wyłączeniem przeniesień wydatków między działami,
- przekazania upoważnień kierownikom jednostek budżetowych gminy do dokonywania zmian w planie wydatków jednostki w ramach tego samego rozdziału klasyfikacji budżetowej, za wyjątkiem wydatków na wynagrodzenia i pochodne oraz wydatków majątkowych,
- lokowania wolnych środków budżetowych na rachunkach bankowych w innych bankach niż bank prowadzący obsługę budżetu gminy,
- przekazania uprawnień kierownikom jednostek budżetowych gminy do zaciągania zobowiązań z tytułu umów, których realizacja w roku budżetowym i w latach następnych jest niezbędna dla zapewnienia ciągłości działania jednostki i z których termin płatności wykracza poza rok budżetowy,
- dokonywania zmian w planie dochodów i wydatków związanych ze:
 - zmianą kwot lub uzyskaniem płatności przekazywanych z budżetu środków europejskich, o ile zmiany te nie pogorszą wyniku budżetu,
 - zmianami w realizacji przedsięwzięcia finansowanego z udziałem środków europejskich albo środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 3, o ile zmiany te nie pogorszą wyniku budżetu,
 - zwrotem płatności otrzymanych z budżetu środków europejskich.

Zadłużenie Gminy Zbąszynek w kolejnych latach budżetowych przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 1: Prognoza limitu zadłużenia na lata 2021 - 2032 (wzór z art. 243)

| Lata objęte WPF | Wskaźnik (R+O)/D (z uwzględnieniem spłaty zobowiązań związku współtworzonego przez j.s.t. - lewa część wzoru) | Maksymalny dopuszczalny poziom spłaty zobowiązań (prawa strona wzoru) | | Stopień spełnienia relacji | |
|-----------------|---|---|--|----------------------------|--------|
| | | Średnia z art. 243 ufp z uwzględnieniem wyłączeń (plan 3 kw.) | Średnia z art. 243 ufp z uwzględnieniem wyłączeń (wykonanie) | (3-2) | (4-2) |
| 2022 | 7,37% | 17,67% | 19,82% | 10,30% | 12,45% |
| 2023 | 7,96% | 16,86% | 19,01% | 8,90% | 11,05% |
| 2024 | 7,64% | 15,69% | 17,84% | 8,05% | 10,20% |
| 2025 | 6,00% | 14,92% | 17,07% | 8,92% | 11,07% |
| 2026 | 5,29% | 12,76% | 14,77% | 7,47% | 9,48% |
| 2027 | 5,04% | 11,65% | 13,66% | 6,61% | 8,62% |
| 2028 | 4,14% | 10,81% | 12,82% | 6,67% | 8,68% |
| 2029 | 3,94% | 11,95% | 11,95% | 8,01% | 8,01% |
| 2030 | 3,49% | 12,27% | 12,27% | 8,78% | 8,78% |

| | | | | | |
|-------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 2031 | 3,14% | 12,14% | 12,14% | 9,00% | 9,00% |
| 2032 | 1,54% | 12,05% | 12,05% | 10,51% | 10,51% |

Zródło: Wieloletnia prognoza finansowa.

Tabela 2: Harmonogram spłat i obsługi zadłużenia w latach 2021-2032

| Rok | Zadłużenie - Saldo wyjściowe | Przychody z tytułu kredytów i pożyczek bądź innych zobow. długoterm. | Splata zadłużenia | Zadłużenie- Saldo końcowe |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------------|
| 2021 | 26.571.015,67 zł | 0,00 zł | 2.105.996,19 zł | 24.465.019,48 zł |
| 2022 | 24.465.019,48zł | 0,00 zł | 2.685.397,00 zł | 21.779.622,48 zł |
| 2023 | 21.779.622,48 zł | 0,00 zł | 3.185.397,00 zł | 18.594.225,48 zł |
| 2024 | 18.594.225,48 zł | 0,00 zł | 3.185.399,00 zł | 15.408.826,48 zł |
| 2025 | 15.408.826,48 zł | 0,00 zł | 2.526.554,48 zł | 12.882.272,00 zł |
| 2026 | 12.882.272,00 zł | 0,00 zł | 2.298.104,00 zł | 10.584.168,00 zł |
| 2027 | 10.584.168,00 zł | 0,00 zł | 2.298.168,00 zł | 8.286.000,00 zł |
| 2028 | 8.286.000,00 zł | 0,00 zł | 1.957.000,00 zł | 6.329.000,00 zł |
| 2029 | 6.329.000,00 zł | 0,00 zł | 1.957.000,00 zł | 4.372.000,00 zł |
| 2030 | 4.372.000,00 zł | 0,00 zł | 1.807.000,00 zł | 2.565.000,00 zł |
| 2031 | 2.565.000,00 zł | 0,00 zł | 1.707.000,00 zł | 858.000,00 zł |
| 2032 | 858.000,00 zł | 0,00 zł | 858.000,00 zł | |

Zródło: Wieloletnia prognoza finansowa.

Zadłużenie na przedstawionym poziomie w pełni pozwala realizować zadania ustawowe Gminy.

Analiza SWOT:

Poniżej przedstawiono wyniki poszczególnych analiz w formie analizy SWOT, która jest jedną z najlepszych metod określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Pozwala ona na określenie silnych i słabych stron gminy (środowiska, dziedzin życia społecznego i gospodarczego) oraz wynikających z jego potencjału i czynników zewnętrznych szans i zagrożeń mogących mieć wpływ na rozwój.

Tabela 3: Analiza SWOT

| SILNE STRONY (ATUTY) | SŁABE STRONY/PROBLEMY |
|---|---|
| Położenie, ogólne warunki życia | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Położenie gminy na szlaku autostrady A2, drogi wojewódzkiej nr 302 oraz dróg powiatowych - Węzeł kolejowy Zbąszynek - Teren równinny - Brak terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, brak osuwisk - Brak zakładów wysokiego ryzyka wystąpienia poważnych awarii | <ul style="list-style-type: none"> - Duży udział terenów rolniczych - Brak terenów inwestycyjnych - Konieczność pracy i nauki wielu osób poza terenem gminy - Brak wystarczającej ilości lokali mieszkalnych - Zły standard mieszkaniowy i trudność w utrzymaniu/rozbudowie kubatur położonych w ramach strefy konserwatorskiej |
| Zagospodarowanie przestrzenne | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Realizacja założeń planistycznych jest szybka - Usługi jako dominujący rynek zatrudnienia | <ul style="list-style-type: none"> - Zbyt małe pokrycie mpzp - Rozproszenie zabudowy przez dzw - Brak czytelnego określenia przeznaczenia terenów - Ograniczenia konserwatorskie - Deficyt terenów pod aktywizację gospodarczą - Brak usług podstawowych poprawiających komfort życia mieszkańców: bary, restauracje, kluby sportowe, pracownie |

| | |
|--|---|
| | - Zanedbana promocja turystyki historyczno-rekreacyjnej |
| Drogi i komunikacja | |
| - Dobre powiązania komunikacyjne - Bliskość lotniska w Babimoście - Coraz lepszy jest stan dróg gminnych - Wybudowano chodniki i ścieżki rowerowe - Budowa obwodnicy Zbąszyńska jest realizowana | - Słaby stan części dróg - Mało ścieżek rowerowych - Coraz mniejsza skala komunikacji publicznej - Brak terenów pod inwestycje przy głównych ciągach komunikacyjnych - Wzrost liczby samochodów |
| Infrastruktura techniczna, czystość, środowisko | |
| - Dostępność do sieci wodociągowej - Skanalizowanie terenów przy głównych ciągach komunikacyjnych - Realizacja gazociągów - Światłowód w realizacji | - Problem niskiej emisji (w niektórych miejscach) - Brak kanalizacji na części terenu gminy - Brak jezior i rzek - Nie wszędzie dobry zasięg do sieci komórkowej i internetu - Niewielka ilość publicznych terenów zieleni urządzonej |
| Oświata | |
| - Rozbudowana struktura oświaty - Wystarczająca ilość szkół podstawowych i miejsc w tych szkołach dla uczniów | - Sale gimnastyczne - Szkoły ponadpodstawowe głównie poza gminą, problem dojazdów (jest dojazd tylko z większych miejscowości) - Potrzeba budowy przedszkoli, żłobków, szkół niepublicznych |
| Kultura, rozrywka | |
| - Znaczący GOK i szeroka oferta (szczególnie dla dzieci i młodzieży) - Biblioteka - Świetlice środowiskowe - Program dla seniorów | - Niedostateczne wykorzystanie świetlic wiejskich - Brak imprez masowych |
| Sport, rekreacja | |
| - Występują boiska, orliki | - Mało terenów rekreacyjnych - Boiska są niewystarczająco uzbrojone - Konieczność tworzenie nowych możliwości dla rozwoju kultury i turystyki - Konieczność poprawy stanu ekologicznego gminy – brak terenów zieleni urządzonej |
| Zdrowie, pomoc społeczna | |
| - Znajdują się ośrodki zdrowia (Zbąszynek) - Znajdują się apteki | - Brak lekarzy specjalistów |
| Bezpieczeństwo | |
| - Jednostka Policji na terenie gminy - Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie gminy | - Brak rozwiniętej sieci monitoringu na terenach publicznych przestrzeni |
| Gospodarka | |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Znaczny udział prywatnych podmiotów gospodarczych - Gmina stosuje ulgi dla podmiotów gospodarczych - Coraz większy odsetek dużych gospodarstw (większa efektywność) | <ul style="list-style-type: none"> - Dominacja rolnictwa, które blokuje rozwój działalności gospodarczej - Brak dużych zakładów przemysłu rolno-spożywczego i przetwórczego - Brak terenów inwestycyjnych od gminy - Rozwój średniego i małego biznesu - Konieczność wspierania budownictwa jako nośnika pobudzenia gospodarczego, - Niedostateczny rozwój agroturystyki |
|---|--|

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Strategii rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 roku

d) Prognoza demograficzna

Struktura demograficzna gminy Zbąszynek

Liczba ludności faktycznie zamieszkałej w gminie Zbąszynek na dzień 31 grudnia 2021 r., wynosiła 8288 osób. Liczbę ludności w ostatnich 10 latach, według faktycznego miejsca zamieszkania na dzień 31 grudnia, przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4: Liczba ludności gminy Zbąszynek

| Rok | Liczba mieszkańców | Liczba kobiet | Liczba mężczyzn |
|------|--------------------|---------------|-----------------|
| 2011 | 8371 | 4293 | 4078 |
| 2012 | 8366 | 4276 | 4090 |
| 2013 | 8387 | 4296 | 4091 |
| 2014 | 8313 | 4198 | 4115 |
| 2015 | 8382 | 4264 | 4118 |
| 2016 | 8360 | 4244 | 4116 |
| 2017 | 8351 | 4252 | 4099 |
| 2018 | 8315 | 4230 | 4085 |
| 2019 | 8353 | 4245 | 4108 |
| 2020 | 8273 | 4208 | 4065 |
| 2021 | 8288 | 4207 | 4081 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Zbąszynka

W analizowanym okresie liczba ludności systematycznie ulegała zmniejszeniu, jednakże spadek ten w ostatnich latach stabilizował się. Dane te stanowią wynik malejącego przyrostu naturalnego. Na terenie gminy, podobnie jak w całym powiecie i województwie licznie przeważają kobiety.

Na liczbę mieszkańców gminy zasadniczy wpływ mają urodzenia i zgony, czyli tzw. ruch naturalny ludności przedstawiony w tabeli nr 5.

Tabela 5: Ruch naturalny ludności gminy Zbąszynek

| Rok | Liczba urodzeń | Liczba zgonów |
|------|----------------|---------------|
| 2011 | 89 | 74 |
| 2012 | 105 | 74 |
| 2013 | 109 | 74 |
| 2014 | 85 | 70 |
| 2015 | 92 | 72 |
| 2016 | 96 | 71 |
| 2017 | 86 | 82 |
| 2018 | 79 | 105 |
| 2019 | 82 | 87 |
| 2020 | 70 | 117 |
| 2021 | 86 | 106 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Zbąszynka

Gminę cechuje przewaga liczby zgonów nad liczbą urodzeń, co przekłada się na ujemny przyrost naturalny.

Na przyrost naturalny nakładają się również emigracje ludności, mające wpływ na faktyczną liczbę mieszkańców gminy. Zauważyć jednak należy, że liczba urodzeń praktycznie na początku i na końcu dziesięciolecia została na tym samym poziomie. Wzrosła natomiast liczba zgonów.

Ponadto, oprócz ogólnej liczby ludności, ważną cechą struktury demograficznej jest podział na grupy wiekowe, w tym przede wszystkim na grupy ekonomiczne, tj. wiek produkcyjny oraz nieprodukcyjny. Podział na grupy ekonomiczne w gminie Zbąszynek w ostatnich latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6: Podział na grupy ekonomiczne ludności gminy Zbąszynek

| Rok | Wiek przedprodukcyjny 0-18 lat | Wiek produkcyjny 19-60(65) lat | Wiek poprodukcyjny powyżej 61(66) lat |
|------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 2011 | 1.902 | 5.496 | 973 |
| 2012 | 1.892 | 5.450 | 1.024 |
| 2013 | 1.902 | 5.405 | 1.080 |
| 2014 | 1.917 | 5.347 | 1.049 |
| 2015 | 1.937 | 5.244 | 1.201 |
| 2016 | 1.915 | 5.209 | 1.236 |
| 2017 | 1.883 | 5.197 | 1.271 |
| 2018 | 1.852 | 5.167 | 1.296 |
| 2019 | 1.929 | 5.077 | 1.347 |
| 2020 | 1.899 | 4.979 | 1.395 |
| 2021 | 1.927 | 4.931 | 1.430 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Zbąszynka

Gminę Zbąszynek charakteryzuje stosunkowo wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym i niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym. W analizowanym okresie systematycznie wzrastała jednak liczebność osób w wieku przedprodukcyjnym (do 18 lat). Ponadto, spadała liczebność osób w wieku produkcyjnym, natomiast rosła liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (od 66 lat dla mężczyzn i od 61 lat dla kobiet). Udział osób w wieku produkcyjnym w latach 2011 - 2021 związany był z urodzeniami osób w tzw. wyżu demograficznym lat 80-tych ubiegłego wieku. Wskaźnik udziału osób w wieku produkcyjnym w ogóle ludności jest ważnym czynnikiem wpływającym na rynek pracy. Przy wzroście gospodarczym pozwala to zaspokoić potrzeby rozwoju, jednak w przypadku recesji prowadzi do rosnącego bezrobocia i powstawania zjawisk patologicznych. Należy też zauważyć, że przy utrzymaniu się aktualnej tendencji przyrostu naturalnego, wskaźnik udziału ludności w wieku produkcyjnym w gminie Zbąszynek może jednak ulec polepszeniu.

Analiza zjawisk i trendów demograficznych w gminie Zbąszynek wskazuje, że cechuje się ona jednak właściwymi wskaźnikami przyrostu naturalnego i migracji. Sumarycznie w ostatnich latach liczba ludności wykazuje niewielką tendencję wzrostową, głównie ze względu na migracje, ponieważ ilość urodzeń i zgonów można uznać za stabilną. Migracja związana jest głównie z podjęciem pracy w zakładzie IKEA, którego zapotrzebowania na nowych pracowników rosną w związku z ciągłą rozbudową zakładu. Całość procesów klasyfikuje się jako pozytywne zjawiska demograficzne, porównując ze skalą całego kraju, a na pewno powiatu. Nowym zjawiskiem w skali gminy będzie starzenie się ludności, związane z przechodzeniem na emeryturę kolejnych roczników powojennego wyżu demograficznego.

Prognoza demograficzna nie uwzględnia migracji na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, gdyż aktualna Strategia dla gminy Zbąszynek powstała przed zmianami ustawowymi i nie uwzględnia obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Natomiast w zakresie przedmiotowej zmiany Studium odzwierciedleniem obszarów funkcjonalnych są wskazane w dalszej części kierunki rozwoju dla przedmiotowego terenu.

Prognoza demograficzna dla gminy Zbąszynek do roku 2051

Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne sporządzone przez Główny Urząd Statystyczny dla powiatu świebodzińskiego, liczba ludności w powiecie będzie minimalnie spadać i w roku 2050 osiągnie liczebność 47.835 osób.

Prognozując liczbę ludności gminy Zbąszynek w perspektywie najbliższych 30 lat tj. do roku 2051, wzięto pod uwagę przede wszystkim zmianę liczby ludności w gminie w ostatnich 10 latach oraz prognozę demograficzną dla powiatu świebodzińskiego wykonaną przez GUS.

Do 2021 r. liczba ludności minimalnie uległa zmniejszeniu. Były to wyniki malejącego przyrostu naturalnego i malejącego salda migracji. Zaznaczyć jednak należy, że od roku 2011 do chwili obecnej następuje sukcesywny spadek liczby ludności z 8371 do 8288 osób, czyli o 83 osoby, tj. o około -1%. Przyjmując dalszy sukcesywny spadek liczby ludności gminy, wynikający z ww. danych tj. o -0,1% mieszkańców rocznie, można prognozować, iż w perspektywie 30 lat liczba ludności gminy Zbąszynek zmniejszy się o około -3%. Wynika z tego, że w 2051 r. gminę Zbąszynek zamieszkiwałoby około 8039 osoby.

Z przedstawionej powyżej prognozy demograficznej dla gminy Zbąszynek wynika natomiast, że do 2051 r. nastąpi w nich spadek ludności o około 3%.

Prognozując liczbę ludności gminy Zbąszynek na najbliższe 30 lat, należy wziąć jednak również pod uwagę wzrost poziomu życia (mieszkańcy Zbąszynka oraz terenów wiejskich ze względu na ograniczone możliwości rozbudowy swoich budynków zlokalizowanych na terenach z ograniczeniami konserwatorskimi wyrażają silną chęć przeprowadzenia się do nowych domów) jako czynnik determinujący przyływ ludności do miasta z pobliskich miast i wsi, silny rozwój dużych przedsiębiorstw w gminie i zwiększenie miejsc pracy (nieustannie rozwijający się zakład IKEA na szeroką skalę poszukuje nowych pracowników) a także zmniejszenie stopy bezrobocia (w ciągu ostatnich 10 lat spadło ono z 122 na 62 osoby i osiągnęło poziom bezrobocia pożądanego dla gospodarki – 1,2%) a także należy wziąć pod uwagę rządowe i samorządowe inicjatywy prorodzinne zmierzające m.in. do zwiększenia dzietności. Pod uwagę należy wziąć również fakt, iż na strukturę demograficzną ostatnich lat wpływ miała pandemia Covid-19, która wyraźnie zaznaczyła się wysoką śmiertelnością osób w latach 2020 i 2021.

Analizując liczbę mieszkańców sprzed pandemii Covid-19 zauważyć należy, że liczba mieszkańców oscylowała na tym samym poziomie. Dodatkowo uwzględniając dane, które przedstawia piramida wieku, zauważyć należy, że społeczeństwo gminy, mimo iż składa się z ludności w wieku dojrzałym, to jednak nieznacznie odmłodziło.

Ostatecznie przyjęto zatem, że w 2051 r. liczba ludności gminy Zbąszynek zwiększy się o 5% i wynosić będzie 8.702 mieszkańców, tj. o 414 mieszkańców w skali 30 lat (13,8 mieszkańca na rok).

e) Możliwości finansowania przez gminę Zbąszynek wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Zbąszynek na poszczególne lata oraz możliwość pozyskania części środków istnieją możliwości finansowe realizacji ustaleń niniejszej zmiany Studium w przypadku ewentualnego wykupu terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i drogowej.

Gmina Zbąszynek wspiera nowe inwestycje m.in. poprzez zwalniania z podatku od nieruchomości przedsiębiorców tworzących nowe inwestycje i nowe miejsca pracy

na terenie Gminy Zbąszynek w ramach pomocy de minimi (Uchwała nr XVII/18/2016 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 31 marca 2016 r.). Zwolnienia dotyczą gruntów, budynków lub ich części oraz budowli związanych z nową inwestycją i utworzeniem nowych miejsc pracy, stanowiących własność lub znajdujące się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Gminy Zbąszynek. Okres zwolnienia z podatku od nieruchomości może wynosić do 5 lat. Zwolnienie adresowane jest do nowych inwestorów i przedsiębiorców już istniejących na terenie gminy Zbąszynek. Ma ona stanowić zachętę ekonomiczną do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy.

Ponadto, podkreślić należy, że w gminie zadbano o pełne zwodociągowanie terenów inwestycyjnych (z wyjątkiem pojedynczych gospodarstw). Znaczne nakłady kierowane są także na rozwój sieci kanalizacyjnej. Władze gminy planują dalszy rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej tworząc wieloletni plan inwestycyjny, co pozwala na kierunkowe uzbrajanie odpowiednich terenów i udostępnianie ich inwestorom. Ponadto należy podkreślić, że cele strategiczne rozwoju gminy zapisano w „Strategii rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 roku” oraz w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek”. Do celów tych zaliczono przede wszystkim:

- rozwój gazyfikacji,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej,
- budowa stacji uzdatniania wody na przejętych terenach PKP od strony Chlastawy, modernizacja istniejących hydroforni,
- realizacja programu „Agroturystyka Zbąszynek – Europa” a w ramach niego projekt i realizacja ścieżek rowerowych, promocja tras turystycznych Gminy i Regionu, promowanie sieci wypoczynkowych domów rodzinnych, estetyka Gminy (ogrodniki miejski, pomniki przyrody, ciekawe miejsca Gminy, zabytki, walory rekreacyjne i przyrodnicze),
- budowa obwodnicy Zbąszynka,
- przebudowa dróg powiatowych i gminnych.

Inwestycje realizowane będą zgodnie z harmonogramem zapisanym w wieloletnich programach inwestycyjnych i realizowane w latach kolejnych.

Tereny objęte ustaleniami zmiany Studium, ze względu na lokalizację przy granicach jednostek osadniczych wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, przyczynią się do wzrostu obciążeń budżetowych wynikających z konieczności realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, jednakże fakt sprzyjającej lokalizacji, koszty te będzie minimalizował a zysk uzyskany przełoży się na wieloletnie wsparcie finansowe dla gminy z podatków i innych opłat.

Na uwagę zasługuje fakt stałego wzrostu wydatków na rozwój sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej. Podkreślić należy tutaj planowane etapowanie tych prac.

Biorąc pod uwagę wystarczającą ilość szkół podstawowych i przedszkoli oraz założenie ich rozbudowy zarówno obecnie, jak również dla planowanej chłonności wyrażonej w liczbie ludności gminy Zbąszynek, należy podkreślić, że potrzeby związane z infrastrukturą społeczną w gminie są i będą w pełni zaspokojone. Studium, choć dopuszcza taką możliwość, to jednak nie zakłada obowiązku budowy nowych publicznych szkół, przedszkoli. Dla rozwoju edukacji wskazana jest lokalizacja prywatnych placówek, które swoim programem edukacji umożliwią wybór sposobu kształcenia dzieci. W gminie na chwilę obecną działają trzy szkoły podstawowe, jedna szkoła ponadpodstawowa i cztery przedszkola.

Na terenie gminy działa jedna biblioteka oraz gminny placówki kulturalne (jeden ośrodek kultury oraz cztery sale wiejskie). Ponadto, na terenie gminy znajduje się jeden ośrodek pomocy społecznej oraz jeden ośrodek wsparcia dla osób starszych. Gmina nie posiada ośrodka dla osób bezdomnych. W gminie znajduje się jeden ośrodek zdrowia. Podstawowa opieka

zdrowotna na terenie gminy realizowana jest przez trzy praktyki lekarza rodzinnego, dwa gabinety Stomatologiczne, podstację Pogotowia Ratunkowego oraz prywatne specjalistyczne praktyki lekarskie. Od 2022 r. opiekę specjalistyczną prowadzi Centrum Medyczne TOPMED w Sulechowie z filią w Zbąszynku przy ul. Długiej 1. Higienę szkolną prowadzą dwie prywatne praktyki pielęgniarskie kontraktujące usługi bezpośrednio w NFZ. Ponadto na terenie gminy znajdują się cztery apteki.

Gmina posiada dość dobry poziom rozwoju infrastruktury społecznej, w szczególności sportowej, jednak dziedzina ta powinna się w dalszym ciągu rozwijać. Na terenie gminy m.in. znajdują się: trzy boiska piłkarskie, trzy orliki, jeden kort tenisowy, pięć sal sportowych przyszkolnych, jeden stadion lekkoatletyki z bieżnią i boiskiem oraz jedna hala sportowa. Przy Jezioru w Chlastawie działa teren rekreacyjny.

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Zbąszynek na poszczególne lata, zamierzenia przedstawione w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek, które określa politykę przestrzenną gminy i nakreśla kierunki jej rozwoju, są możliwe do zrealizowania. Prognozowane wydatki majątkowe na przyszłe lata uwzględniają i zabezpieczają środki finansowe na realizację kontynuowanych zadań inwestycyjnych.

Ponadto, w celu obniżenia kosztów realizacji zaplanowanych inwestycji należy wziąć pod uwagę rozwiązania partnerstwa publiczno-prywatnego, które mogą umożliwić przeprowadzenie niektórych kosztownych inwestycji. Partnerstwo publiczno-prywatne może stanowić sposób realizacji przedsięwzięcia, jeżeli przynosi to korzyści dla interesu publicznego przeważające w stosunku do korzyści wynikających z innych sposobów realizacji tego przedsięwzięcia.

9) Stan prawny gruntów:

Tereny objęte zmianą Studium stanowią własność: prywatną, Gminy Zbąszynek oraz Skarbu Państwa (wykonawca prawa własności - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa).

10) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Teren opracowania nie posiada zabytków, stanowisk archeologicznych, które mogłyby stanowić świadectwo życia i działalności człowieka.

11) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

12) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. Obszar zmiany Studium w wyjątkiem części południowej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

Teren został objęty koncesją nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn”, ważną do dnia 12.10.2046 r.

13) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

14) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:

Teren położony jest przy drodze gminnej – ul. Zachodniej stanowiącej obwodnicę Zbąszynka. Od autostrady A2 teren oddalony jest o około 4 km. Od południa teren przylega do zamkniętych terenów kolei, przez które prowadzi droga powiatowa. Droga wojewódzka położona jest w linii prostej w odległości około 600 m od terenu objętego zmianą Studium. Zagospodarowanie przedmiotowego obszaru powinno uwzględniać zarówno zachowanie odległości od krawędzi jezdni dróg jak i zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów, poprzez ograniczenie nowych zjazdów i skrzyżowań z obwodnicą Zbąszynka.

Działki objęte zmianą Studium sąsiadują z terenami uzbrojenia technicznego i możliwa jest rozbudowa tych sieci wraz z realizacją przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Wymienione sieci przebiegają bezpośrednio przy granicach obszaru objętego zmianą Studium.

Gospodarowanie odpadami w gminie Zbąszynek odbywa się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zbąszynek.

15) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

Nie przewiduje się na tym terenie realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

16) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych.

17) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

a) Maksymalne w skali gminy Zbąszynek zapotrzebowanie na nową zabudowę:

W oparciu o wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognozę demograficzną dla gminy Zbąszynek w perspektywie nie dłużej niż 30 lat, tj. do roku 2051, sformułowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

W tym celu przeanalizowano przeciętną średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę oraz średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego. Jak wynika z danych GUS w 2020 r. przeciętna średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę wyniosła 28,7 m². Wartość ta klasyfikuje nas na końcu europejskiej stawki. Warto zaznaczyć, że europejska średnia powierzchnia przypadająca na jednego obywatela to ok. 40 m². Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych wyniosła 133,8 m², natomiast w budynkach wielorodzinnych – 53,1 m². Rozpatrując przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania według form budownictwa, największe mieszkania odnotowano w budownictwie indywidualnym (143,5 m²), najmniejsze w komunalnym (41,6 m²). Z danych z 2019 roku opublikowanych przez GUS wynika, że w ciągu 5 lat powierzchnia lokalu mieszkalnego na jedną osobę wzrosła o 2 m², natomiast w ciągu dekady – o 4 m².

Analizując dane z poprzednich lat zauważyć można, że powiększa się zarówno powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę, jak również średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Jednak z danych Eurostatu wynika, że 30 m² to zdecydowanie za mała powierzchnia, aby zapewnić komfort zamieszkania. Na statystycznego mieszkańca Danii przypadają 53 m² powierzchni użytkowej, Austrii – 52 m², Niemiec – 43 m², a Hiszpanii – 35 m². Na statystycznego Polaka przypada nieco powyżej 25 m². Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęto, iż optymalna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego na jedną osobę w gminie Zbąszynek, w perspektywie najbliższych 30 lat, powinna wnosić około 40 m².

Jak wynika z prognozy demograficznej w 2051 r. liczba ludności gminy Zbąszynek wzrośnie w stosunku do roku 2021 o 5% i wynosić będzie 8702 mieszkańców. Przyjęto zatem, że liczba ludności będzie wzrastać o 13,8 mieszkańca na rok.

Biorąc średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę podawaną przez GUS tj. 28,7 m², obliczono, że w 2021 r. ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Zbąszynek wynosiła 237.866 m². Zakładając natomiast, zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę do 40 m², przy jednoczesnym niewielkim wzroście liczby ludności na tym samym poziomie, szacuje się, że ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Zbąszynek wzrosnąć powinna w 2051 r. do 348.080 m², czyli zwiększy się o 110.214 m². Następnie przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, w związku z czym założono dalsze zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę o 30%. Zatem maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosić będzie **143.278 m²**.

Szacując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną, kierowano się przede wszystkim jednym z celów strategicznych rozwoju gminy, wynikających ze Strategii rozwoju gminy Zbąszynek do 2030 roku, tj. rozwój przemysłu oraz średniego i małego biznesu a także rozwój handlu i usług. Jak zapisano w strategii cel strategiczny - zapewnienie mieszkańcom Gminy jak najlepszego środowiska do życia – odbywać się będzie poprzez rozwój przemysłu oraz średniego i małego biznesu a także rozwój handlu i usług.

Rozwój gospodarczy jest podstawowym sposobem poprawy warunków życiowych i przeciwdziałania bezrobociu. Samorząd lokalny powinien podejmować działania wspierające działalność gospodarczą. W pierwszej kolejności powinny one polegać na efektywnym planowaniu przestrzennym, pozwalającym na przeznaczanie określonych terenów pod aktywność gospodarczą, a następnie – w miarę możliwości finansowych – na uzbrajaniu posiadanych terenów pod różnego rodzaju inwestycje. Duże znaczenie dla inwestorów ma także dobra obsługa ze strony urzędu gminy oraz wszelkie inne działania, ułatwiające prowadzenie biznesu, takie jak informacja i promocja gospodarcza, doradztwo, czy ulgi podatkowe.

W tym miejscu podkreślić należy, że od 1989 r. na terenie gminy Zbąszynek prężnie rozwija się przedsiębiorczość, czego dowodem jest stale wzrastająca liczba podmiotów gospodarczych według REGON. Na początku tego okresu w gminie Zbąszynek działały 7 przedsiębiorstwa, w roku 2001 już 78 a w roku 2021 - 359 podmioty. Sektor prywatny stanowił znaczną większość działających podmiotów gospodarczych, wśród których zdecydowaną przewagę mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W 2021 r. na terenie gminy działały podmioty sektora prywatnego: spółki z udziałem kapitału zagranicznego, spółki handlowe, spółdzielnie, a w sektorze publicznym: państwowo-samorządowe jednostki prawa budżetowego oraz spółki handlowe. Mieszkańcy gminy Zbąszynek odchodzą od rolnictwa i działalności w ramach jednostek budżetowych, by założyć własną działalność gospodarczą w sektorze usług i produkcji.

Tabela 7: Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Zbąszynek

| ROK | Liczba podmiotów gospodarczych |
|------|--------------------------------|
| 1989 | 7 |
| 2001 | 78 |
| 2011 | 173 |
| 2012 | 183 |
| 2013 | 195 |
| 2014 | 208 |
| 2015 | 225 |
| 2016 | 241 |
| 2017 | 259 |
| 2018 | 285 |
| 2019 | 307 |
| 2020 | 328 |
| 2021 | 359 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Zbąszynka

Ponadto, ogólnie znana tendencja rozwojowa na świecie sugeruje, iż należy dążyć do podjęcia działań w zakresie tworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy przez uruchamianie nowych terenów rozwojowych, gdyż to głównie osoby w wieku produkcyjnym i mobilnym (18-44 lata) są grupą wybierającą inne miasta jako miejsce zamieszkania, a często pracy. Dodatkowo już prowadzone podmioty gospodarcze będą podlegać dalszemu rozwojowi a w związku z tym potrzebne będą kolejne przestrzenie, na których możliwe będzie rozwijanie tej gałęzi gospodarki.

Na podstawie ostatnich dziesięciu lat zakłada się zatem przyrost ilości przedsiębiorstw o 19 rocznie. Wynika z tego, że w perspektywie 30 lat nastąpi wzrost o około 570 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. W tym miejscu zaznaczyć należy, że analizując obecne rozmieszczenie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą trzeba zauważyć, że poza firmami jednoosobowymi zarejestrowanymi w miejscu zamieszkania (w ramach 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), znajdują się również zakłady wyłącznie usługowo-produkcyjne na działkach o takiej samej funkcji. Firmy takie rozmieszczone są na terenie całej gminy, na działkach o zróżnicowanych powierzchniach, tj. od około 400 m² do kilkudziesięciu ha (obecnie działa około piętnastu firm, które zlokalizowane są na działkach o powierzchni około 1 ha oraz około pięciu firm, które zlokalizowane są na działkach o powierzchni powyżej 5 ha). W związku z powyższym do bilansu przyjęto, że przeciętna działka budowlana przeznaczona pod działalność usługową nie powinna być mniejsza niż 1500 m², a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej budynku usługowego około 500 m², natomiast działka pod działalność produkcyjną nie mniejsza niż 3000 m², a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej obiektu produkcyjnego około 1500 m².

Jak wynika ze struktury pracujących według rodzajów działalności w 2021 r. w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie pracowało 8,4%, w przemyśle i budownictwie 30,7% a w usługach 60,3%.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w 2051 r. wynosić będzie $570 \times 0,60 \times 500 \text{ m}^2 = 171.000 \text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **222.300 m²**.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono również, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w 2051 r. wynosić będzie $570 \times 0,30 \times 1500 \text{ m}^2 = 256.500 \text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **333.450 m²**.

b) *Chłonność obszarów rozumiana jako możliwość lokalizacji nowej zabudowy:*

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Zbąszynek. Granice obszarów zwartych, wyznaczono wyłącznie na potrzeby bilansu, kierując się: możliwością kontynuacji rozpoczętego rozwoju inwestycyjnego na danym obszarze, istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną i drogową. Decyzja o tym, co znajduje się w granicy wyznaczonego obszaru zwartej zabudowy jest subiektywna. Założono również, że uruchomienie tych obszarów nie będzie się wiązało z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ponad standardowe wydatki. Wszystkie tereny wzięte pod uwagę, zostały potraktowane jako możliwe do zagospodarowania i zainwestowania.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Zbąszynek w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny zurbanizowane, ale jeszcze nie w pełni zagospodarowane, położone w ramach obszarów o w pełni zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyniki tych obliczeń obrazuje tabela nr 8.

Wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową,
- tereny przewidziane pod zabudowę usługową,
- tereny przewidziane pod zabudowę produkcyjną.

W drugiej kolejności wzięto pod uwagę wszystkie tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wykluczając przy tym te plany, które zostały uchwalone na obszarach o w pełni zwartych strukturach funkcjonalno – przestrzennych.

Poniższa tabela pokazuje rezultaty szacunku chłonności, z podziałem na funkcje, terenów położonych w gminie Zbąszynek w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych, na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 8: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych

| Tereny | Powierzchnia (ha) | Udział % w ogólnej powierzchni gminy | % powierzchni zabudowy | Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m²) | Przeważająca liczba kondygnacji | % powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m²) |
|------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|---|--|--|--|
| Zabudowa mieszkaniowa | 6,3 | 0,06 | 20 | 12.600 | 1,5 | 70 | 13.230 |
| Zabudowa usługowa | 12,2 | 0,13 | 30 | 36.600 | 1 | 80 | 29.280 |
| Zabudowa produkcyjna | 2,8 | 0,03 | 40 | 11.200 | 1 | 80 | 8.960 |

Źródło: Opracowanie własne

Do oszacowania chłonności przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnej, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji,
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji,
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 40% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożona przez liczbę kondygnacji.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Zbąszynek w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego stanowią 15,6% powierzchni gminy tj. około 1464,9 ha. Na terenie gminy obowiązuje 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku analizy obliczono, że łącznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod zabudowę około 1.063.000 m², tj. 106,3 ha, a reszta powierzchni dotyczy terenów wyłączonych z zabudowy a także terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację. Znaczna część tych terenów jest już zainwestowana.

W tym miejscu należy stwierdzić, że powierzchnie zabudowy w podziale na poszczególne funkcje obarczone są dużym błędem, ponieważ w większości planów miejscowych funkcja zapisana jest elastycznie np. P,U, MN/U, P/U. Biorąc to pod uwagę, ustandaryzowano i zagregowano poszczególne funkcje w następujący sposób:

- za funkcję mieszkaniową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: M, MN, MW, MN/U, MU, MN,MW,
- za funkcję usługową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: U, UR, UKS, US, RU, UP,
- za funkcję produkcyjną przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: P, S, B, PV, P/U, U/P, P/MN.

W przypadku funkcji łączonych przyjęto równy udział każdej z funkcji.

Ponadto przyjęto, że powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji stanowić będzie odpowiednio:

- dla funkcji mieszkaniowej – 70% powierzchni całkowitej budynku,
- dla funkcji usługowej – 80% powierzchni całkowitej budynku,
- dla funkcji produkcyjnej – 80% powierzchni całkowitej budynku.

Przyjęto również liczbę kondygnacji, gdyż w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano głównie wysokość zabudowy bez określania liczby kondygnacji.

Ponadto wartość procentu powierzchni zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest określona jako maksymalna. Wartość ta w rzeczywistości nie jest całkowicie wykorzystywana.

Jak wynika natomiast ze zrealizowanych inwestycji budowlanych, najczęściej powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej nie przekracza 20% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy usługowej nie przekracza 30% a dla zabudowy produkcyjnej nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej, stąd w celu obliczenia realnej chłonności dla nowej zabudowy w podziale na poszczególne funkcje, nie zaś maksymalnej intensywności zabudowy dopuszczonej w planach miejscowych, przyjęto, że średnia powierzchnia zabudowy:

- dla terenów mieszkaniowych wynosi 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów usługowych 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenów produkcyjnych 40% powierzchni działki budowlanej.

Tabela 9: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

| Tereny zabudowane | Powierzchnia (ha) | Udział % w ogólnej powierzchni gminy Zbąszynek | % powierzchni zabudowy | Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m ²) | Przeważająca ilość kondygnacji | % powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) |
|-----------------------|-------------------|--|------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| Zabudowa mieszkaniowa | 23,6 | 0,25 | 20 | 47.200 | 1,5 | 70 | 49.560 |
| Zabudowa usługowa | 15 | 0,16 | 30 | 45.000 | 1 | 80 | 36.000 |
| Zabudowa produkcyjna | 47,9 | 0,50 | 40 | 191.600 | 1 | 80 | 153.280 |

Źródło: Opracowanie własne

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto przeciętną średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na jedną osobę - 30 m². Średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 120 m². Natomiast średnią liczbę osób na budynek mieszkalny przyjęto 2,5 osoby.

Tabela 10: Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

| Tereny zabudowane | Powierzchnia (ha) | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) | Szacunkowa ilość nowych budynków mieszkalnych, przy założeniu 2,5 os./1 budynek mieszkalny | Szacunkowa ilość nowych mieszkańców |
|-----------------------|-------------------|---|--|-------------------------------------|
| Zabudowa mieszkaniowa | 23,6 | 49.560 | 661 | 1.652 |

Źródło: Opracowanie własne

- c) *Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych gminy oraz wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust. 5. pkt 4 ustawy opizp):*

Przeprowadzone porównania określono na 30 lat a wyniki symulacji obrazują poniższe tabele.

Tabela 9: Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

| Tereny zabudowane | Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) z podziałem na poszczególne funkcje | | |
|---|---|---------------------------|------------------------------|
| | Tereny zabudowy mieszkaniowej | Tereny zabudowy usługowej | Tereny zabudowy produkcyjnej |
| Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1 uopizp) | 110.214 | 171.000 | 256.500 |
| Tereny w ramach istniejących wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp): | 13.230 | 29.280 | 8.960 |
| Tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3) | 49.560 | 36.000 | 153.280 |
| Porównanie | 47.424 | 105.720 | 94.260 |

Źródło: Opracowanie własne

Z powyższych danych wynika, iż w perspektywie następnych 30 lat bilans pokazuje dodatni wynik porównania. Z otrzymanej analizy wyników można wniesić, iż istniejące obszary inwestycyjne w gminie Zbąszynek nie są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 30 lat. Oznacza to, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w zmianie Studium pod te trzy funkcje, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 10: Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów (zwiększając o 30%)

| Tereny zabudowane | Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²) z podziałem na poszczególne funkcje | | |
|--|---|---------------------------|------------------------------|
| | Tereny zabudowy mieszkaniowej | Tereny zabudowy usługowej | Tereny zabudowy produkcyjnej |
| Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1) | 143.278 | 222.300 | 333.450 |
| Tereny w ramach istniejących wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z | 17.199 | 38.064 | 11.648 |

| | | | |
|---|---------------|----------------|----------------|
| podziałem na funkcje zabudowy (częściowo art.10 ust.5 pkt 2 uopizp): | | | |
| tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (częściowo art. 10 ust. 5 pkt 2 i art. 10 ust.5 pkt 3) | 64.428 | 46.800 | 199.264 |
| Porównanie | 61.651 | 137.436 | 122.538 |

Źródło: Opracowanie własne

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wynik dodatni porównania dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Oznacza to, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium dla funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Brakujące ilościowe wartości zapisane w ww. tabeli wyrażone są w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe.

Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać z wnikliwej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych) ani w drugiej (w ramach uchwalonych mpzp). W procesach dalszych opracowań planistycznych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym Studium pod zabudowę, uwzględniały tereny z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy z 2003 r. (ze względu na ewentualne konsekwencje prawne i odszkodowawcze, jakie nadal może nieść za sobą dla gminy) oraz tereny wynikające z wydanych decyzji administracyjnych, tj. wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Tabela nr 11: Bilans terenów pod zabudowę wg określonych w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lipiec 2022 r.) - Kierunki przeznaczenia

| Tereny przeznaczone pod zabudowę w projekcie zmiany Studium - bilans: | Powierzchnia (ha) | % w skali gminy |
|--|--------------------------|------------------------|
| Zabudowa mieszkaniowa | 6,16 | 0,06 |
| Zabudowa usługowa | 7,20 | 0,07 |
| Tereny wyłączone z zabudowy oraz tereny infrastruktury i komunikacji | 33,64 | 0,36 |

Źródło: Opracowanie własne

d) *Prawomocne decyzje administracyjne:*

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Zbąszynek w latach 2011-2021 zawierają łącznie 1978 pozycji.

W poszczególnych latach została wydana porównywalna ilość decyzji o warunkach zabudowy.

Tabela nr 12: Zestawienie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2021

| Rok | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ilość decyzji | 35 | 33 | 42 | 47 | 44 | 61 | 47 | 46 | 52 | 35 | 45 |

Zródło: Opracowanie własne

Największą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy charakteryzuje się Zbąszynek. Poza Zbąszynkiem znaczna ilość decyzji wydana została dla terenów położonych w Dąbrówce Wlkp. i Chlastawie. Dominującą funkcją wśród wydanych decyzji była zabudowa mieszkaniowa. Inwestorzy wnioskowali również o funkcję usługową i produkcyjną. Natomiast decyzji związanych z działalnością rolniczą stanowiło kilka na każdy rok. Koncentracja realizacji inwestycji z zakresu usług skupiała się głównie w Zbąszynku, a produkcji w Dąbrówce Wlkp. i Chlastawie (zanim tereny objęte zostały w znacznej części mpzp). Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wydane zostały głównie dla Zbąszynka, Dąbrówki Wlkp. i Kosieczyna. W Dąbrówce Wielkopolskiej to właśnie ta funkcja dominowała w rozwoju wsi a zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, często w ramach tych samych kwartałów zabudowy, przemieszana była zabudową zagrodową. Analizując rejestr decyzji o warunkach zabudowy uwagę zwraca również znaczna ilość decyzji wydanych na budowę budynków gospodarczych, garażowych w miejscowości Zbąszynek. W ostatnim roku zostało również wydanych wiele decyzji dla inwestycji OZE. Ruch budowlany na terenie Zbąszynka jest większy niż na terenach wiejskich. W gminie Zbąszynek dominujący jest sektor budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (w samym mieście Zbąszynek również wielorodzinnego). Gmina Zbąszynek jest zatem atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, jak i znalezienia miejsc pracy. Ze względu na dogodnie połączenia komunikacyjne i dobrą lokalizację, w gminie koncentruje się wiele zakładów pracy. Z uwagi na niewielkie pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego duża część zamierzeń inwestycyjnych lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Prawie całość wydanych decyzji administracyjnych pokrywa się z terenami w ramach obszarów o zwartych strukturach funkcjonalno – przestrzennych, ale są też takie, które zostały wydane na terenach położonych w oddali (w skali gminy są to niewielkie tereny). Obszary te nie zostały ujęte w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą o pizp do żadnej z dwóch grup: ani do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

e) Podsumowanie:

W perspektywie następnych 30 lat, w tym uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wychodzący częściowo dodatni wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. W związku z powyższym istnieje potrzeba wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, gdyż terenów inwestycyjnych w ramach tych funkcji będzie brakować. Na podstawie przeprowadzonych powyższych analiz będzie istniała możliwość wyznaczenia nowych obszarów w Studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających

z obowiązujących planistycznych dokumentów, dla funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Ponadto, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek istnieją tereny, które nie zostały ujęte, ani w pierwszej grupie badanych terenów pod zabudowę (w ramach obszarów o w pełni wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych) ani w drugiej grupie (uchwalone mpzp). W ramach dalszych prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innymi opracowaniami funkcjonalno-przestrzennymi sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym Studium pod zabudowę oraz z terenami, na których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i decyzje pozwolenia na budowę. W ten sposób zachowana zostanie ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Ze względu na kontekst przestrzenny, na terenie objętym zmianą Studium wyznaczone zostaną tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Pozostałe tereny wynikające z bilansu zostaną terenami niezabudowanymi. Ze względu na położenie terenów bezpośrednio przy centralnej części miejscowości Zbąszynek, wyznaczanie terenów pod produkcję uznano za sprzeczną z zasadami polityki przestrzennej. Dodatkowo pozostawienie pozostałych terenów jako wyłączonych z zabudowy, znajduje uzasadnienie w świetle sąsiedztwa z silnie zabudowanym terenem Zbąszynka – teren stanowić będzie rezerwę pod tereny zieleni, których zdecydowany deficyt jest zauważalny w strukturze przestrzennej Zbąszynka.

USTALENIA ZMIANY STUDIUM ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego:

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów obowiązującego Studium dla wybranego terenu. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- zmiana kierunku zagospodarowania z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmiana kierunku zagospodarowania z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) na teren zabudowy usługowej,
- zmiana kierunku zagospodarowania z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) na teren zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonej z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte).

Zaleca się lokalizację terenów usługowych w części południowej obszaru.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek w przypadku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dotyczyć będzie powierzchni 6,16 ha, terenu zabudowy usługowej 7,2 ha, natomiast terenu zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonej z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) 33,64 ha. Dla pozostałych terenów planuje się wyłączenie terenów z zabudowy. Zaleca się utrzymanie terenów wyłączonych z zabudowy na obszarach

odsuniętych od istniejących ciągów komunikacyjnych a także w miejscach oddalonych od terenów zurbanizowanych.

W ramach przyjętych kierunków zagospodarowania dopuszcza się wyznaczenie terenów infrastruktury i komunikacji.

Z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru objętego zmianą Studium nie uwzględnia się uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, ani też nie określa się wytycznych z audytu krajobrazowego granic krajobrazów priorytetowych.

2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone pod zabudowę:

Wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania terenów pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) zabudowę usługową,
- 3) zielen i rolniczą przestrzeń produkcyjną (pola) wyłączony z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte),

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się następujące ustalenia:

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m,
- b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, z uwzględnieniem dopuszczenia wyznaczenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² w celu wytworzenia przestrzeni spójnej ze zurbanizowaną już strukturą zabudowy mieszkaniowej Zbąszynka, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem dopuszczenia zwiększenia powierzchni zabudowy o dodatkowe 5% w celu wytworzenia przestrzeni spójnej ze zurbanizowaną już strukturą zabudowy mieszkaniowej Zbąszynka, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75,
- f) jako preferowany rodzaj zabudowy wskazuje się zabudowę wolno stojącą,
- g) zaleca się dachy strome,
- h) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- i) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
- j) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.

4. Dla terenu zabudowy usługowej przyjmuje się następujące ustalenia:

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,

- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - f) jako preferowany rodzaj zabudowy wskazuje się zabudowę wolno stojącą,
 - g) dachy płaskie lub strome,
 - h) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - i) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
 - j) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.
5. Dla terenu zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (poła) wyłączzonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) przyjmuje się następujące ustalenia:
- a) utrzymanie dotychczasowych wytycznych określonych dla obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (poła) wyłączzonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) {E5},
 - b) dopuszcza się wyznaczenie terenów zieleni ogólnodostępnej w formie parków, zieleńców, skwerów,
 - c) na terenach pod zielen dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji infrastrukturą techniczną nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, rodzaj i intensywność zabudowy, standardy przestrzenne i standardy wyposażenia technicznego zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym należy uwzględnić przyjęte w niniejszej zmianie Studium określone wskaźniki.

W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na gruntach klasy III należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodę taką należy uzyskać przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się wyłączenie gruntów klasy III z zabudowy, głównie w zakresie terenów oddalonych od ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenach pod warunkiem określenia kontekstu przestrzennego na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym ilość terenów pod zabudowę nie może przekraczać wytycznych z bilansu.

3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych.

Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić zasady odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych.

Nie przewiduje się wprowadzenia inwestycji stanowiącej zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości do zajmowanego terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, co gwarantuje dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zmiany Studium.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi.

Na działkach planuje się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla terenów wymagających ochrony akustycznej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych, w zależności od funkcji wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przebieg rowów melioracyjnych.

Zagospodarowanie terenu powinno być związane z ograniczeniem do niezbędnych potrzeb występowania powierzchni uszczelnionej.

Należy dążyć do pozostawienia terenów z gruntami najwyższych klas jako terenów niezabudowanych, głównie terenów oddalonych od ciągów komunikacyjnych, wewnątrz kwartałów.

Planowane inwestycje nie będą wpływać negatywnie na ustanowione prawem formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000 z uwagi na ich znaczne oddalenie.

Obszar zmiany Studium w wyjątku części południowej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska, dlatego przy projektowaniu należy uwzględnić występowanie GZWP.

Zmiana Studium nie spowoduje przecięcia ciągami komunikacyjnymi korytarzy ekologicznych dolin rzecznych i dróg migracji zwierząt, roślin i grzybów.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym również z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zbąszynek.

4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze nie występują zabytki ruchome i nieruchome. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków oraz poza terenami układów ruralistycznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

W związku z powyższym nie wskazuje się kierunków zagospodarowania w tym zakresie.

5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą Studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wymusi zmiany w rozwoju systemu komunikacyjnego gminy poprzez jego rozbudowę, jednakże należy układ dróg projektować z zasadą transportochłonności oraz postępować w sposób ograniczający ilość bezpośrednich zjazdów na istniejące drogi publiczne. Na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć przeprowadzenie drogi łączącej ulicę Zachodnią z działką drogową (nr ewid. 577/2) w Kosieczynie w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnego od

strony południowej. Dla dróg istniejących dopuszcza się poszerzenia w celu uzyskania odpowiednich parametrów. Wprowadzone zmiany komunikacyjne nie spowodują zmian sieci najważniejszych ciągów układu komunikacyjnego gminy Zbąszynek.

W związku z przyjęciem kierunku zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, zatem postuluje się realizację miejsc postojowych na terenie danej inwestycji, a także postuluje się wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaganej liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Teren znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego (sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna zlokalizowane są w liniach rozgraniczających dróg publicznych, które bezpośrednio sąsiadują z obszarem objętym zmianą Studium); uzbrojenie terenu będzie odbywać się poprzez rozbudowę sieci i realizację poszczególnych przyłączy.

W zakresie infrastruktury technicznej określa się:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnego ujęcia wody w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
- e) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej,
- f) gospodarka cieplna – zalecane zaopatrzenie w energię cieplną z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania (np. gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.),
- g) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika),
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zbąszynek,
- i) zapewnienie dostępu do usług telekomunikacyjnych możliwe jest także z wykorzystaniem urządzeń do transmisji bezprzewodowych.

6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej oraz gazowej) jak i komunikacji (m.in. budowa i rozbudowa sieci dróg). Dodatkowo, jeżeli zajdzie potrzeba, w ramach terenów zabudowy usługowej możliwa będzie lokalizacja usług podstawowych. Ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone – w zależności od potrzeb na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8) Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznych:

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Dla przedmiotowego terenu Rada Miejska w Zbąszynku w dniu 29 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVI/57/2021 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kosieczyn – rejon ulicy Zachodniej”.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest z uwagi na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze a także wprowadzenie kompleksowych rozwiązań planistycznych w celu wytworzenia optymalnej przestrzeni.

10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Ze względu na przyjęty kierunek zmian w strukturze przestrzennej terenu objętego zmianą Studium, tzn. utrzymanie na niektórych terenach rolniczego charakteru, dotychczasowe wytyczne określone w obowiązującej treści Studium dla obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączono z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte), pozostają utrzymane.

11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich terenów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120):

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane:

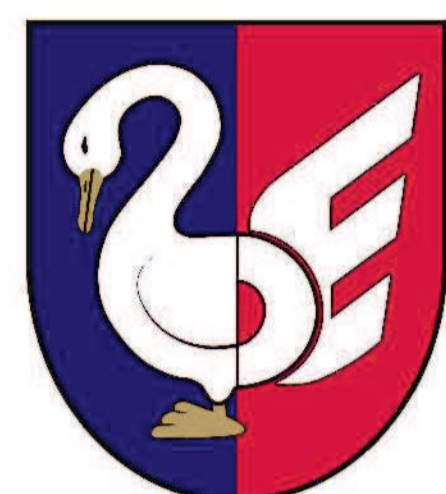
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz nie występują obszary zdegradowane.

15) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie

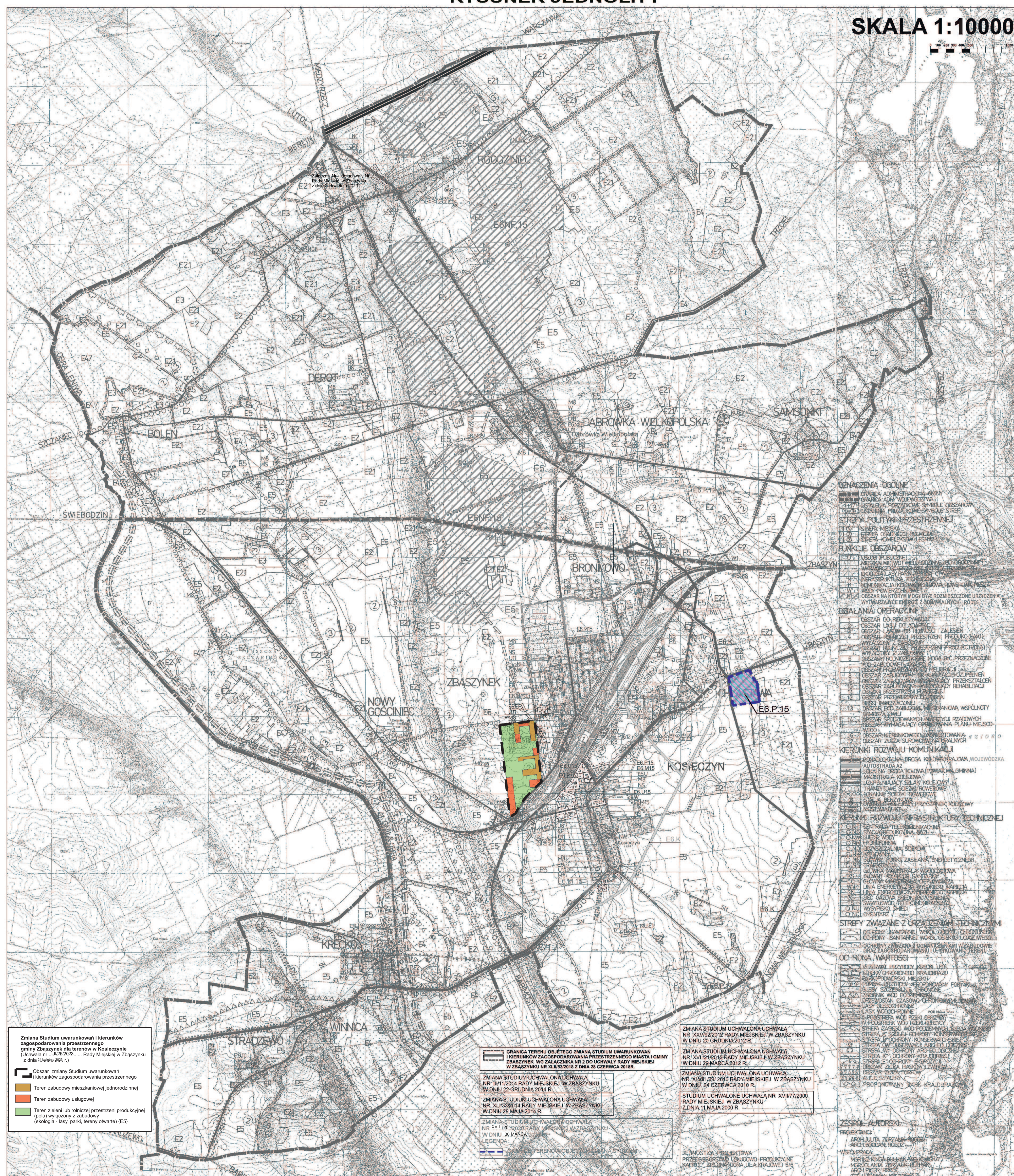
Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Załącznik nr 3



MIASTO I GMINA ZBĄSZYNEK STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RYSUNEK JEDNOLITY



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszynku
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga, co następuje – do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie, uwagi nie zostały wniesione.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie

1. PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY STUDIUM

Potrzeba wykonania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek” (Uchwała Nr XVII/77/00 r Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 11 maja 2000 z późn. zm.) wynikała z rozpatrzenia przez Burmistrza Zbąszynka wniosku właścicieli części nieruchomości wchodzących w granice opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek i przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzupełnioną zabudową usługową a następnie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz Zbąszynka stwierdził, że sposób zagospodarowania terenu objętego uchwałą jest sprzeczny z ustaleniami obecnie obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek”, według którego przedmiotowy teren określony został jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonej z zabudowy (ekologia – lasy, parki, tereny otwarte). W związku z powyższym rozstrzygnął o zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie”.

Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały nr XXXV/50/2021 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem zmiany Studium jest m. in.: zmiana kierunków zagospodarowania działek z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy (ekologia – lasy, parki, tereny otwarte) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzupełnioną zabudową usługową mając nadzieję, że przyczyni się ona do rozwoju gospodarczego gminy, umożliwiającego jednocześnie podnoszenie standardów życia obecnych i przyszłych pokoleń.

Dodatkowo celem opracowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy było dostosowanie problematyki i procedury sporządzania studium do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana Studium, składa się z:

- ujednoczonego tekstu „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

- przestrzennego gminy Zbąszynek”,
- fragmentu ujednoliconego rysunku „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie - Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
 - ujednoliconego rysunku „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek – Miasto i Gmina Zbąszynek. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rysunek jednolity”,
 - rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Zbąszynku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie,
 - uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie.

Zmiana Studium uzupełniona została przede wszystkim o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony 18 listopada 2015 r. wraz z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398).

Zapisy zmiany Studium wyznaczają m. in.: ogólne zasady i kierunki kształtowania zabudowy, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, ochrony dziedzictwa kulturowego, które zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

W poniższej syntezie ujęte zostały przede wszystkim te uwarunkowania, które miały bezpośredni wpływ na ustalenie kierunku i zasady zagospodarowania przestrzennego ww. obszaru.

Analiza struktury przestrzennej, w tym: sposobu zagospodarowania terenów, fizjonomii miejscowości, wartości estetycznych struktur przestrzennych a także kontekst otoczenia i lokalizacji miejsca - pozwoliły ocenić predyspozycje terenu do przyjętego rodzaju przekształceń.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 47 ha i położony jest w centralnej części województwa lubuskiego, w powiecie świebodzińskim, w gminie Zbąszynek. Opracowanie obejmuje teren położony we wschodniej części miejscowości Kosieczyn, w sąsiedztwie terenów rolniczych, kolejowych terenów zamkniętych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren ten jest niezabudowany i stanowią go grunty rolne, nieużytki i tereny dróg gminnych. Obszar opracowania jest płaską pozbawioną deniwelacji równiną wyniesioną na wysokość od 75 m do 80 m n.p.m., delikatnie opadającą w centralnej części obszaru. Z uwagi na klasy bonitacyjne gleb RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV i N ich przydatność rolnicza jest zróżnicowana. Dodatkowo użytki stanowią strukturę znacząco urozmaiconą w zakresie ich powierzchni i geometrii. Zarówno w sąsiedztwie terenów jak i na terenie objętym powyższą zmianą Studium lasy nie występują. Obszar porośnięty jest roślinami uprawnymi jak i łąkami. Zadrzewienia są pojedyncze.

Na analizowanym terenie, nie występują żadne cieki i zbiorniki wodne. W części południowej występuje wyłącznie jeden rów melioracyjny.

W granicach analizowanego obszaru poziom wód gruntowych kształtuje się głównie na głębokości od 2 m do 5 m p.p.t. Poziom wód gruntowych obniża się w północnym kierunku. Obszar zmiany Studium w wyjątkiem części południowej położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska.

Teren został objęty koncesją nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn”, ważną do dnia 12.10.2046 r.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych.

Wyniki przeprowadzonego bilansu dowiedziono, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. W związku z powyższym istnieje możliwość wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, gdyż terenów inwestycyjnych w ramach tych funkcji będzie brakowało. Ze względu na kontekst przestrzenny, na terenie objętym zmianą Studium wyznaczone zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Pozostałe tereny wynikające z bilansu zostały terenami niezabudowanymi. Ze względu na położenie terenów bezpośrednio przy centralnej części miejscowości Zbąszynek, wyznaczanie terenów pod produkcję uznano za sprzeczną z zasadami polityki przestrzennej. Dodatkowo pozostawienie pozostałych terenów jako wyłączonych z zabudowy, znajduje uzasadnienie w świetle sąsiedztwa z silnie zabudowanym terenem Zbąszynka – teren stanowić będzie rezerwę pod tereny zieleni, których zdecydowany deficyt jest zauważalny w strukturze przestrzennej Zbąszynka.

W sąsiedztwie terenów objętych zmianą Studium prowadzony jest ruch samochodowy i kolejowy. Na skutek zmiany kierunku zagospodarowania terenu strukturalny szkielet gminy nie ulegnie zmianie. Układ najważniejszych ciągów komunikacyjnych pozostanie niezmienny.

Obszar znajduje się również w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. Zasięg istniejącej sieci stał się podstawą do określenia sposobu wykorzystania i zaopatrzenia budynków w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Gospodarowanie odpadami w gminie Zbąszynek odbywa się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Przyjęte zatem rozwiązania ujęte w zmianie Studium wynikają również z predyspozycji terenu do wyznaczenia innego kierunku rozwoju.

4. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Zmiana Studium wyznacza kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę usługową,
- zieleń i rolniczą przestrzeń produkcyjną (pola) wyłączony z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte),

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek pozwoli na rozwój mieszkalnictwa oraz usług, tj. dokończenie założenia urbanistycznego kształtowanego wzdłuż obwodnicy Zbąszynka (ul. Zachodniej). Zmiana Studium ma dać możliwość wyznaczenia nowego terenu pod dalszą rozbudowę Zbąszynka, gdyż teren sąsiaduje z obszarem centralnym tej miejscowości.

Uznano, że gwarancją optymalnego wkomponowania nowej zabudowy jest dostosowanie jej do już istniejącej na działkach sąsiednich w Zbąszynku.

Realizacja zmiany Studium, a następnie opracowanie planu prowadzić będzie zatem do uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Stopień zainwestowania terenów został określony poprzez rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziałów na działki budowlane oraz powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto następujące ustalenia:

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m,
- b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, z uwzględnieniem dopuszczenia wyznaczenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² w celu wytworzenia przestrzeni spójnej ze zurbanizowaną już strukturą zabudowy mieszkaniowej Zbąszynka, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem dopuszczenia zwiększenia powierzchni zabudowy o dodatkowe 5% w celu wytworzenia przestrzeni spójnej ze zurbanizowaną już strukturą zabudowy mieszkaniowej Zbąszynka, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75,
- f) jako preferowany rodzaj zabudowy wskazuje się zabudowę wolno stojącą,
- g) zaleca się dachy strome,
- h) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,

- i) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
 - j) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.
2. Dla terenu zabudowy usługowej przyjęto następujące ustalenia:
- a) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - f) jako preferowany rodzaj zabudowy wskazuje się zabudowę wolno stojącą,
 - g) dachy płaskie lub strome,
 - h) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - i) bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
 - j) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.
3. Dla terenu zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) przyjęto następujące ustalenia:
- a) utrzymanie dotychczasowych wytycznych określonych dla obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) {E5},
 - b) dopuszcza się wyznaczenie terenów zieleni ogólnodostępnej w formie parków, zieleńców, skwerów,
 - c) na terenach pod zielenią dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji infrastrukturą techniczną nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Do zmiany Studium wprowadzono liczne ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu. Podkreślić należy, że zmiany, jakie nastąpią w krajobrazie na skutek realizacji inwestycji będą znaczne dla części terenów, gdyż na terenach dotychczas

użytkowanych rolniczo wprowadzona zostanie nowa zabudowa. Dodatkowo dla potrzeb poprawy komfortu życia mieszkańców (nowych, jak i już zamieszkujących tereny Zbąszynka) wyznaczono teren, na którym możliwa będzie realizacja terenu zieleni w formie m.in. parku. Zmiana Studium w sposób szczegółowy określiła również zasady ochrony środowiska. Zapisy zmiany Studium, pomimo wprowadzonych nowych kierunków zagospodarowania pozwolą na wytworzenie terenów o korzystnych walorach krajobrazowych i umożliwią zachowanie zdolności biologicznych terenów znajdujących się w granicach zmiany Studium.

W zmianie Studium uwzględniono zasady ochrony środowiska poprzez m.in. zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający do niezbędnych potrzeb występowanie powierzchni uszczelnionej, zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w zależności od funkcji wskazanej w miejscowym planie, ustalenie zasad odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych, zaopatrzenie w wodę, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi. Dopuszczono pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaiki).

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale również na poprawę komfortu użytkowników terenu.

Zapisy zmiany Studium korespondują z *Programem Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024*. Program ten określa sposoby ochrony dziedzictwa przyrodniczego i zasobów przyrody, zrównoważone wykorzystanie materiałów, wody i energii, sposób dalszej poprawy jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego a także przedstawia zarządzenie programem ochrony środowiska. Część z tych sposobów realizacji programu ochrony środowiska znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianego dokumentu: dotyczących funkcji terenu, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, obowiązku zastosowania rozwiązań przeciwhałasowych, obowiązku zachowania wód powierzchniowych itp.

Ustalenia zmiany Studium korelują z dokumentami ustanowionymi również na szczeblu międzynarodowym tj. Dyrektywą Rady z dnia 21 maja 1991 r. *dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych* (91/271/EWG), nakładającą na Państwa Członkowskie wymóg wyposażenia aglomeracji w systemy zbierania ścieków komunalnych – cel szczególnie istotny z uwagi na występowanie w obszarze opracowania zabudowy (realizowany w zmianie Studium poprzez wprowadzenie zapisów regulujących prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze opracowania) oraz Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. *w sprawie jakości powietrza i czystszej powietrza dla Europy, która ustanawia cele jakości powietrza, w tym ambitne, ekonomicznie opłacalne cele na rzecz poprawy stanu zdrowia ludzkiego i jakości środowiska do 2020 r.* (realizowany w zmianie Studium poprzez zapisy ustalające, że należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi a także poprzez dopuszczenie pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaiki) oraz, że w zakresie gospodarki cieplnej zalecane jest zaopatrzenie w energię ciepłą z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania [gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.]).

Zmiana Studium zakłada, że wyznaczone kierunki zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz pod teren zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączzonego z zabudowy (ekologia - lasy, parki, tereny otwarte) umożliwią rozwój infrastruktury technicznej i sieci dróg, które zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zmianie Studium poprzez określenie maksymalnego wykorzystania istniejącego układu dróg, przyjęcie optymalnych z uwagi na sąsiedztwo obwodnicy Zbąszyńka kierunków zagospodarowania, określenie odpowiedniej wielkości działek, wprowadzono ograniczanie transportochłonności nowego układu przestrzennego. Ustalenia zmiany Studium zmierzają do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych poprzez dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -przestrzennej, jednocześnie dbając o ochronę warunków przyrodniczych.

W zmianie Studium określono zapewnienie powiązania przedmiotowego obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym. na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wymusi zmiany w rozwoju systemu komunikacyjnego gminy poprzez jego rozbudowę, jednakże należy układ dróg projektować z zasadą transportochłonności oraz postępować w sposób ograniczający ilość bezpośrednich zjazdów na istniejące drogi publiczne. Na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć przeprowadzenie drogi łączącej ulicę Zachodnią z działką drogową (nr ewid. 577/2) w Kosieczynie w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnego od strony południowej. Dla dróg istniejących dopuszczono poszerzenia w celu uzyskania odpowiednich parametrów. Wprowadzone zmiany komunikacyjne nie spowodują zmian sieci najważniejszych ciągów układu komunikacyjnego gminy Zbąszynek.

Ponadto teren znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego (sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna zlokalizowane są w liniach rozgraniczających dróg publicznych, które bezpośrednio sąsiadują z obszarem objętym zmianą Studium); uzbrojenie terenu będzie odbywać się poprzez rozbudowę sieci i realizację poszczególnych przyłączy.

W zmianie Studium podkreślono, że w związku z przyjęciem kierunku zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, zatem postuluje się realizację miejsc postojowych na terenie danej inwestycji, a także postuluje się wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaganej liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu zmiany Studium z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały zatem częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć

dróg. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej oraz gazowej) jak i komunikacji (m.in. budowa i rozbudowa sieci dróg). Dodatkowo, jeżeli zajdzie potrzeba, w ramach terenów zabudowy usługowej możliwa będzie lokalizacji usług podstawowych. Ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone – w zależności od potrzeb na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują:

- zabytki ruchome i nieruchome,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego,
- pomniki zagłady ani ich strefy ochronne,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz nie występują obszary zdegradowane,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

Podsumowując, kierunek rozwoju określony w zmianie Studium stanowić będzie wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru. Z kolei plan miejscowy będzie narzędziem, które umożliwi odpowiednie zagospodarowanie terenu, wprowadzenie nowej zabudowy z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz określi właściwą obsługą komunikacyjną. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu wymagane jest w tym przypadku z uwagi na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LII/25/2023
Rady Miejskiej w Zbąszynku
z dnia 24 kwietnia 2023 r.
Zalacznik6.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

dotyczące uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 47 ha i położony jest w centralnej części województwa lubuskiego, w powiecie świebodzińskim, w gminie Zbąszynek. Opracowanie obejmuje teren położony we wschodniej części miejscowości Kosieczyn, w sąsiedztwie terenów rolniczych, kolejowych terenów zamkniętych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren ten jest niezabudowany i stanowią go grunty rolne, nieużytki i tereny dróg gminnych.
2. Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały nr XXXV/50/2021 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie. Wywołanie zmiany studium poprzedzone było wnioskami właścicieli części nieruchomości wchodzących w granice opracowania.
3. Celem zmiany Studium jest m. in.: zmiana kierunków zagospodarowania działek z obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy (ekologia – lasy, parki, tereny otwarte) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną uzupełnioną zabudową usługową mając nadzieję, że przyczyni się ona do rozwoju gospodarczego gminy, umożliwiającego jednocześnie podnoszenie standardów życia obecnych i przyszłych pokoleń.
4. Zapisy zmiany Studium wyznaczają ogólne zasady i kierunki kształtowania zabudowy, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, ochrony dziedzictwa kulturowego, które zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Zapisy zmiany Studium korespondują z zapisami „Programu ochrony środowiska dla powiatu Świebodzińskiego na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024”. Program ten określa sposoby ochrony dziedzictwa przyrodniczego i zasobów przyrody, zrównoważone wykorzystanie materiałów, wody i energii, sposób dalszej poprawy jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego a także przedstawia zarządzenie programem ochrony środowiska. Część z tych sposobów realizacji programu ochrony środowiska znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach omawianej zmiany Studium m. in. poprzez: obowiązek dążenia do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, zalecenie zaopatrzenia w energię cieplną z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania, wymagania ochrony akustycznej poprzez określenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określenie sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzania ścieków.
6. Ustalenia zmiany Studium korelują z dokumentami ustanowionymi również na szczeblu międzynarodowym tj. Dyrektywą Rady z dnia 21 maja 1991 r. *dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych* (91/271/EWG), nakładającą na Państwa Członkowskie wymóg wyposażenia aglomeracji w systemy zbierania ścieków komunalnych – cel szczególnie istotny z uwagi na występowanie w obszarze opracowania zabudowy (realizowany w zmianie Studium poprzez

- wprowadzenie zapisów regulujących prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze opracowania) oraz Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystszej powietrza dla Europy, która ustanawia cele jakości powietrza, w tym ambitne, ekonomicznie opłacalne cele na rzecz poprawy stanu zdrowia ludzkiego i jakości środowiska do 2020 r. (realizowany w zmianie Studium poprzez zapisy ustalające, że należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń m.in. poprzez stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi a także poprzez dopuszczenie pozyskiwanie ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaika) oraz, że w zakresie gospodarki cieplnej zalecane jest zaopatrzenie w energię cieplną z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności spalania [gaz płynny, olej, energia elektryczna, itp.]).
7. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek” (Uchwała Nr XVII/77/00 Rady Miasta i Gminy Zbąszynek z dnia 11 maja 2000 z późn. zm.), wskazuje dla przedmiotowego terenu obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączonej z zabudowy (ekologia – lasy, parki, tereny otwarte).
 8. Przedmiotowa zmiana Studium dotyczy określenia nowych kierunków zagospodarowania tj. wyznaczenia:
 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - terenu zabudowy usługowej,
 - terenu zieleni lub rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączony z zabudowy (ekologia lasy, parki, tereny otwarte), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
 9. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,
 - „Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie, które rozpoznaje i charakteryzuje stan oraz funkcjonowanie środowiska, określa różnorodność biologiczną, wskazuje powiązania przyrodnicze obszaru z otoczeniem i identyfikuje jego zagrożenia.
 10. W trakcie procedury sporządzania zmiany Studium osoby zainteresowane tematyką sporządzanej zmiany mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu zmiany Studium, sposób rozstrzygnięcia wniosków.
W terminie od 28 grudnia 2021 r. do 10 lutego 2022 r. zbierane były wnioski do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek dla terenów położonych w Kosieczynie.
 11. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt zmiany Studium uzyskał

wymagane opinie i uzgodnienia (zbierane od 28 lipca 2022 r. do 30 sierpnia 2022 r. oraz od 23 listopada 2022 r. do 27 grudnia 2022 r.).

12. Projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 stycznia 2023 r. do 13 lutego 2023 r. W dniu 27 stycznia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. W ustawowo wyznaczonym terminie, tj. do 08 marca 2023 r. uwagi nie zostały złożone. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt zmiany Studium został udostępniony na stronie internetowej Gminy Zbąszynek – [www.,bip.zbaszynek.pl](http://www.bip.zbaszynek.pl).
13. Burmistrz Zbąszynka, zgodnie z art. 11 pkt 12 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami.
14. Załącznik nr 6 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie następujące dane przestrzenne:
 - lokalizację przestrzenną obszaru objętego zmianą Studium w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - atrybuty zawierające informacje o zmianie Studium,
 - część graficzną zmiany Studium w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
15. Sporządzenie i uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek pozwoli na rozwój mieszkalnictwa i usług, tj. dokończenie założenia urbanistycznego kształtowanego wzdłuż obwodnicy Zbąszynka (ul. Zachodniej). Wejście w życie zmiany Studium, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy wytyczną do późniejszego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.