

WÓJT GMINY KOLSKO

KOLSKO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR VII / 55 / 2003
RADY GMINY W KOLSKU W DNIU 4 LIPCA 2003 r.

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

	strony
I WPROWADZENIE	
- Charakterystyka studium.	1
- Aspekty prawne i formalne.	1
II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
- Wstęp.	3
- Uwarunkowania zewnętrzne.	3
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.	4
- Uwarunkowania środowiska kulturowego.	12
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne.	19
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną.	22
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze.	29
- Uwarunkowania strukturalne.	34
- Uwarunkowania formalno – prawne.	35
- Część graficzna (rysunki obrazujące zasoby i uwarunkowania w skali 1: 25000 sztuk 6).	
III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
- Cele przestrzenne.	39
- Główne funkcje.	40
- Sfera społeczno - gospodarcza	44
- Infrastruktura techniczna.	47
- Problematyka komunikacyjna.	54
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.	56
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.	60
- Realizacja polityki przestrzennej.	66
- Część graficzna (rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania całej gminy w skali 1: 25000 szt. 2 i w skali 1: 10000 szt. 1 oraz rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania wokół jednostek osadniczych w skali 1: 10000 szt. 14).	

IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

- Uchwała nr X / 45 / 99 Rady Gminy w Kolsku z dnia 30 czerwca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko.
- Uchwała nr VII / 55 / 2003 Rady Gminy w Kolsku z dnia 4 lipca 2003r w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko.
- Wnioski do studium szt. 8
- Opinie właściwych organów szt. .12

WPROWADZENIE

Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Kolsko, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania 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 sporządzenia i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalone przez Radę Gminy w Kolsku stanowi zobowiązanie własne samorządu do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.

Zgromadzony w studium materiał może być wykorzystywany do promocji gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz opracowania ofert inwestycyjnych.

Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej Rada Gminy w Kolsku podjęła uchwałę w sprawie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko.

**Zespół
autorski**

Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo – Projektowemu „KAPITOL „ z Zielonej Góry.

Zespół autorski:

Projektanci: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż upr. 872 / 89
arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90

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

Współpraca: Aleksandra Martin
Irena Musiał

**Aspekty
formalne**

Dokumenty opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji, instytucji lokalnych i wojewódzkich, w tym:

- strategię rozwoju województwa lubuskiego,
- plan zagospodarowania przestrzennego woj. lubuskiego
- „studium” zagospodarowania przestrzennego byłego województwa zielonogórskiego,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko /obowiązujące i zdeaktualizowane/,
- opracowanie fizjograficzne gminy Kolsko z 1986r,
- mapy sozologiczne omawianego terenu,
- materiały archiwalne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- program gazyfikacji byłego woj. zielonogórskiego,
- program gospodarki wodno – ściekowej gminy Kolsko.

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 zjawisk rzeczywistych, 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, z wynikłych konfliktów społecznych oraz opinii użytkowników terenu.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne Gmina Kolsko położona jest w południowo – wschodniej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu nowosolskiego, w odległości 24 km od Nowej Soli i 25 km od Wolsztyna. Od północy graniczy z gminami Kargowa i Wolsztyn, od wschodu z gminą Sława, od południa z gminą Nowa Sól, a od zachodu z gminą Bojadła.

Uwarunkowania społeczno gospodarcze Strefa oddziaływania gminy ogranicza się do terenów administracyjnych. Gmina znajduje się pod wpływem miasta Nowa Sól z racji świadczonych usług o funkcji powiatowej oraz miast Zielona Góra, Wolsztyn, Kargowa, Sława, które zaspokajają potrzeby związane z usługami o charakterze regionalnym.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturalne Gmina położona jest w makroregionie Pradolina Warciańsko-Odrzańska, na pograniczu dwóch mezoregionów Kotlina Kargowska i Wysoczyzna Leszczyńska.

Bariery zewnętrznych powiązań przestrzennych stanowią duże kompleksy leśne, pośród których położona jest gmina. Jediną naturalną granicą gminy są jeziora Rudno i Sławskie.

Występujące na terenie gminy kopaliny tj. ropy, piaski i torfy są fragmentami złóż, których zasięg nie wykracza poza granice gminy.

W najbliższym otoczeniu gminy zachowało się kilka obiektów o dużej wartości kulturowej. Zlokalizowane są one w miastach: Wolsztyn i Sława oraz na terenach wiejskich /Bojadła, Obra, Klenica, Świętno/.

Uwarunkowania techniczne

Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- drogami kołowymi o znaczeniu wojewódzkim nr 315 relacji Wolsztyn – Konotop - Nowa Sól i nr 278 relacji Szklarka Radnicka – Sulechów – Konotop – Sława - Wschowa
- szlakami kolejowymi o znaczeniu samorządowym Nowa Sól - /Lipiany Odrzańskie/ – Wolsztyn, Kolsko–Sława, Konotop-Sulechów,
- liniami napowietrznymi elektroenergetycznymi SN-15 kV
- szlakiem wodnym (rzeka Obrzyca i kanał Obra).

Współpraca zagraniczna

Gmina nie jest członkiem Euroregionu Sprewa – Nysa – Bóbr, i nie wykazuje większej aktywności w realizacji programów tej organizacji.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Położenie i rzeźba

Według regionalizacji fizyczno – geograficznej T.Bartkowskiego gmina Kolsko położona jest na pograniczu dwóch mezoregionów Kotliny Kargowskiej i Wysoczyzny Leszczyńskiej.

Kotlina Kargowska zajmuje północną i środkową część gminy i położona jest na wysokości 60 ÷ 78 m mnpm.

Wysoczyzna Leszczyńska zajmująca południową i południowo-wschodnią część gminy stanowi pofałdowane garby terenowe o przeważających spadkach < 5 %. Wzgórza i pagórki

charakterystyczne są dla moreny czołowej. Występują liczne dolinki i wcięcia terenowe o niewielkiej powierzchni i głębokości. Pradolina Kargowska położona jest na wysokości 56 ÷ 60 mnpm i stanowi bardzo rozległą płaską powierzchnię o spadkach nie przekraczających 3%.

Budowa geologiczna

Gminna leży na obszarze Monokliny Przedsudeckiej.

Geologia płytkiego podłoża jest skorelowana z czynnikami rzeźbotwórczymi, które miały miejsce w plejstocenie i holocenie. Głębsze podłoże zbudowane jest z utworów trzeciorzędowych wykształconych jako osady morskie w postaci piasków kwarcowych, iłów i mułków z niewielkimi soczewkami węgla brunatnego o stropie zalegania na głębokości około 70 mppt. Przykryte są one utworami czwartorzędowymi plejstoceniowymi i holoceniowymi w postaci piasków o różnej granulacji, glin piaszczystych i piasków gliniastych, lokalnie przewarstwionych warstwami o miąższości do 1,5 m.

Na fragmentach wzdłuż rzeki Obrzycy występują piaski drobne średnio zagęszczone w stropie luźnym.

Dolinę rzeki Obrzycy wypełniają holoceniowe piaski rzeczne, torfy, mułki, kreda jezierna o miąższości kilku metrów podścielone gytą ilastą i glinowo wapienną o miąższości 0,4÷2,0m.

Na znacznej części doliny piaski przykryte są warstwą torfów niskich i turzycowych o miąższości około 0,5÷3,0 m.

Surowce mineralne

Gmina jest uboga w surowce o znaczeniu gospodarczym.

Zasadniczym surowcem budowlanym są piaski budowlane udokumentowane w kilku lokalnych wyrobiskach. Nie posiadają one większego znaczenia gospodarczego. W obrębie doliny Obrzycy występują niewielkie złoża torfu o niewielkich zasobach. Nie nadają się one do celów energetycznych z uwagi na dużą popielność.

Gleby

Na terenie gminy występują gleby zróżnicowane gatunkowo i typologicznie w zależności od składu mechanicznego, położenia i warunków gruntowo – wodnych. Ich skład mechaniczny jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji.

Zasadniczy podział to gleby dolinne i pozadolinne.

W obrębie gleb dolinnych występują mady średnie i ciężkie wytworzone z glin podścielonych piaskami. Są to gleby żyzne IIIa – IVb klasy bonitacyjnej prawnie chronione przed zmianą użytkowania. Zaliczone są do kompleksów pszennych, dobrych zbożowo – pastewnych i żytnich bardzo dobrych. Są one odpowiednie dla intensywnej produkcji warzywniczej.

W rejonach o dużej wilgotności występują użytki zielone zaliczone do średnich. Są to gleby murszowe, oraz torfowe, brunatne wylugowane, mady, czarne ziemie właściwe.

W obrębie gleb pozadolinnych w 90% to gleby V – VI klasy bonitacyjnej tworzące kompleks żytni słaby, oraz użytki bardzo słabe. Są to gleby małożyzne lekkie i bardzo lekkie podatne do przesuszeń. Na pozostałych terenach występują gleby IIIa – IVb klasy bonitacyjnej. Są to gleby brunatne wylugowane, brunatne kwaśne, bielcowe wytworzone z pyłów bądź piasków gliniastych podścielonych pyłami i glinami. Tworzą one kompleks pszenno – żytni dobry, odpowiedni do intensywnego rolnictwa i sadownictwa.

Dominują gleby V i VI klasy bonitacyjnej. Grunty orne zajmują 2436 ha, w tym:

- III klasy – 55 ha
- IV klasy – 532 ha
- V klasy – 786ha
- VI klasy – 1063 ha

Użytki zielone zajmują 1188 ha w tym:

- IV klasy – 302 ha
- V klasy 662 ha
- VI klasy 224 ha

Szata roślinna

Lasy gminy Kolsko pod względem przyrodniczo – leśnym należą do III Krainy Wielkopolsko - Pomorskiej w południowej części Dzielnicy Pejzażu Lubuskiego. Zajmują one 3720 ha, co stanowi 45,93% powierzchni gminy. Dominują powierzchniowo siedliska boru świeżego i boru mieszanego świeżego. Niewielkie uzupełnienia stanowi las świeży, las mieszany, bór mieszany wilgotny, las łąkowy, ols, bór suchy.

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Domieszkę tworzy dąb, brzoza, akacja, buk, olsza. Wiekowo najliczniej jest reprezentowana grupa powyżej 50 lat. Uprawy leśne w wieku powyżej 100 lat zajmują niewielkie powierzchnie.

Podszyt tworzą głównie jarzębina i kruszyna. Runo buduje borówka czernica i brusznica, wrzos śmiałek, turzyca, szczawik zajęczy

Oprócz lasów gospodarczych na terenie gminy występują lasy ochronne:

- lasy glebochronne,
- lasy wodochronne,

W spisie obiektów chronionych znajdują się:

- rezerwat przyrody „Jezioro Świąte” o powierzchni 19,51ha, utworzony w 1983r, ujęty w rejestrze wojewódzkim pod nr 18, z otuliną o powierzchni 35,96 ha. Celem ochrony jest zachowanie jeziora zasilanego wodami podziemnymi oraz stanowiska rzadkich gatunków roślin wodnych, szczególnie zespołu roślin oczertowych i szuwarowych oraz roślin zanurzonych o liściach pływających.
- rezerwat przyrody Jezioro „Mesze” o powierzchni 19,85 ha, utworzony w 1983 r. Celem ochrony jest zachowanie zarastającego jeziora rynnowego z charakterystycznymi zespołami oraz rzadkimi gatunkami roślin wodnych i bagiennych. Na rezerwat składa się jezioro, otaczające torfowiska oraz fragmenty łąk i lasów.
- użytki ekologiczne:

- a. „W Olszynie” – obszar o powierzchni 2,73 ha w obrębie miejscowości Kolsko nr ewidencyjny 151,
 - b. „Ustronie” – obszar o powierzchni 2,52 ha w obrębie miejscowości Konotop nr ewidencyjny 152,
 - c. „Pośród Sosen” – obszar o powierzchni 0,78 ha w obrębie miejscowości Konotop nr ewidencyjny 153,
- pomniki przyrody:
- a. Konotop
 - 3 dęby w parku
 - dąb szypułkowy
 - b. gm. Kolsko
 - buk
 - sosna
 - długosz
 - c. Kolsko
 - 3 płatany kloniste obok szkoły
 - dąb szypułkowy – ośrodek zdrowia
- Na terenie gminy bardzo duży procent terenu objęty jest obszarem chronionego krajobrazu – 53.8% i zajmuje 4360,6 ha. Wyłączone są tereny na południe od wsi Konotop i na wschód od wsi Lipka, Kolsko, Jesiona, Jesionka.

Fauna

Do specyficznych elementów przyrody gminy odróżniających od innych gmin należą:

- różnorodność środowiska przyrodniczego od dużych siedlisk podmokłych, po wielkie siedliska suche, co powoduje występowanie różnych gatunków zwierząt, ptaków, owadów itd.,
- dolina Obrzycy stanowi obszar użytków z bardzo indywidualną fauną.

Na skraju doliny Obrzycy gniazduje wiele interesujących ptaków drapieżnych. Należą do nich przede wszystkim myszołowy, jastrzębie, kanie czarne i rude. Dolina to obszar występowania wielu rzadkich gatunków zwierząt. Spotkać tu można wydrę, żmiję zygzakowatą, żółwia błotnego, coraz częściej bobra. To środowisko licznej ilości owadów. W wodach rzeki Obrzycy i

jeziora Rudno występuje leszcz, płoć, kleń, ukleja, szczupak, boleń, miętus.

Ssaki na terenie gminy reprezentowane są między innymi przez sarny, jelenie, dziki, jeże, krety, lisy, zające, borsuki, jenoty.

Płazy i gady to głównie jaszczurki, zaskrońce, ropuchy, grzebiuszki.

Ptaki to dzięcioły, gęgoły, nurogęsi, czajki, myszołowy, bociany białe, kruki, słowiki, żurawie

Wody powierzchniowe

Zasadniczą osią hydrograficzną jest rzeka Obrzyca prawobrzeżny dopływ rzeki Odry. Rzeka ta powiązana z licznymi rowami i kanałami odwadnia 100% powierzchni gminy. Typowa rzeka nizinna, przepływająca przez jeziora, cechuje się niewielkimi spadkami. Koryto rzeki przegrodzone jest jazami będącymi elementami systemu melioracyjnymi doliny. Koryto porośnięte jest hydrofitami o głębokości 1,5÷2,5 m. Rzeka Obrzyca płynie w kierunku północnym, prowadzi wody częściowo zanieczyszczone pod względem fizykochemicznym i bakteriologicznym, rzeka prowadzi wody II klasy czystości.

Sieć wód powierzchniowych uzupełniają trzy zbiorniki wodne tj. jeziora Rudno, Świętobór, Mesze i małe stawy występujące na terenach podmokłych.

Największe z nich to jezioro Rudno o powierzchni 16,3 ha średniej głębokości 4,0m, przepływowe, zasilane przez Obrzycę i Kanał Obrzański, rów z jeziora Wilcze, odpływ rzeką Obrzycą, woda III klasy czystości wód.

Jezioro Świętobór o powierzchni 9,0 ha, średniej głębokości 2,4 m, zaliczane do entroficznych.

Wody gruntowe

Charakter wód gruntowych wykazuje generalnie powiązania z litologią i rodzajem użytkowania w obrębie występujących form morfologicznych. Podmokłości stałe występują w dolinie rzeki Obrzycy. Woda posiada kontakt hydrauliczny z rzeką. Wyróżnić

można następujące obszary występowania swobodnego lustra wody gruntowej:

- do głębokości 1.0 mppt, z okresowym wahaniami poziomu $\pm 0,5$ m w obniżeniach dolinnych wzdłuż rzeki Obrzyca,
- od 1.0 do 3.0 mppt na terenach pozostałych,
- głębiej niż 3.0 mppt w obrębie wysoczyzny w południowej części gminy,

Warunki hydrogeologiczne

Na terenie gminy występują dwa poziomy wodonośne:

- trzeciorzędowy składający się głównie z piasków przewarstwionych w ilach mioceńskich na głębokości poniżej 40,0 mppt, gdzie występująca woda jest mało przydatna dla eksploatacji z uwagi na małe zasoby,
- czwartorzędowy zbudowany z przepuszczalnych utworów piaszczystych i żwirowych przewarstwionych piaskami gliniastymi, pozwalaj na ujęcia wody z głębokości 30÷40 m. Ten poziom zasilany jest przez bezpośrednią infiltrację wód opadowych. Jest on zasobny w wodę pozwala na zaopatrzenie użytkowników gminy. Woda posiada zwiększoną zawartość związków żelaza.

Gmina położona jest poza zbiornikami wód podziemnych o wysokiej ochronie.

Klimat

Teren gminy, wg podziału W. Okołowicza na rejony klimatyczne Polski, przynależy do środkowej części Pogórza Śląsko – Wielkopolskiego, z przeważającym wpływem oceanicznym.

Amplitudy temperatur są mniejsze od przeciętnych w Polsce. Zima łagodna i krótka, z nietrwałą szatą śnieżną, lato wczesne i ciepłe. Rejon ten charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla wegetacji roślin.

Krajinę tę charakteryzują następujące średnie elementy klimatyczne:

- średnia roczna temperatura powietrza 8,3 °C
 - średni okres wegetacji 226 dni
 - liczba dni z przymrozkami 10÷15 dni
 - liczba dni mroźnych poniżej 0 °C 32÷35 dni
 - długość lata 98 dni
 - suma rocznych opadów 525 mm
- Przeważają wiatry zachodnie 22,5% i południowo-zachodnie 17,8%. Najmniejszy udział mają wiatry z kierunku północno-wschodniego 3,8%.

Klimat lokalny

Zróżnicowanie morfologiczne terenu, stosunkowo duża powierzchnia areałów leśnych, jak i gęsta sieć hydrograficzna w dużym stopniu decydują o lokalnym zróżnicowaniu warunków klimatycznych.

W aspekcie wyżej wymienionych czynników można wyróżnić 2 strefy o różniących się klimatach:

- rejon doliny rzeki Obrzycy odznacza się mniej korzystnym układem wilgotnościowym a także termicznym gdzie występuje duże uwilgotnienie, duża częstotliwość występowania mgieł, zwiększona częstotliwość występowania inwersji „płytkich”, częste stagnowanie chłodnych i wilgotnych mas powietrza, co nie jest wskazane do stałego pobytu człowieka.
- rejon południowo-wschodni gminy charakteryzuje się wyższymi temperaturami, dobrym przewietrzeniem, brakiem zastoisk chłodnego powietrza i zaciszą, przeciętnymi stosunkami solarnymi.

Modyfikującym elementem, wpływającym na klimat w gminie są duże skupiska leśne, przyczyniające się znacznie do złagodzenia dobowych przebiegów temperatury, wilgotności oraz wyhamowania prędkości wiatru. Działają również zdrowotnie, powodują filtrowanie powietrza i wydzielają bakteriologiczne olejki eteryczne.

Warunki budowlane	<p>Na terenie gminy można wyodrębnić cztery zasadnicze obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none">- korzystne bez ograniczeń,- korzystne z ograniczeniami,- mało korzystne,- zdecydowanie niekorzystne. <p>Najlepsze warunki budowlane, gdzie grunt stanowią bardzo dobre podłoże dla bezpośredniego posadowienia wszelkich obiektów budowlanych występują głównie na Wysoczyźnie Leszczyńskiej.</p> <p>Korzystne warunki budowlane, lecz z ograniczeniami występują głównie w rejonie wsi Kolsko, Konotop, Tyrzeliny, Jesionka, Jesiona, Tatarka, Uście, Sławocin. Lokalizacja obiektów kubaturowych jest możliwa pod warunkiem, że nie będą wymagały głębszego posadowienia z uwagi na poziom wody gruntowej. Mało korzystne warunki budowlane występują na terenach na północ od Kolska oraz w sąsiedztwie terenów zdecydowanie niekorzystnych. Zdecydowanie niekorzystne warunki budowlane dla posadowienia obiektów kubaturowych występują głównie w obniżeniu dolinym wzdłuż rzeki Obrzycy, oraz wzdłuż cieków wodnych z uwagi na mało nośne podłoże składające się z mad i wysokiego poziomu wody gruntowej.</p>
-------------------	--

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny	<p>Osadnictwo na terenie gminy Kolsko sięga czasów wczesnodziejowych. Na ten fakt wskazują stanowiska archeologiczne w rejonie Uścia, Tataraki, Jesiony, Jesionki, Kolska, Tyrzeliny, Konotopu i Zacisza.</p> <p>Metrykę średniowieczną posiadają wsie Kolsko, Konotop, Lipka, Mesze.</p> <p>W czasach nowożytnych powstały wsie Tyrzeliny, Sławocin, Jesiona, Uście.</p>
-----------------	---

Jako osady folwarczne w XIX w powstały: Marianki, Strumianki, Jesionka, Święte.

Kolsko i Konotop przez krótki okres miały prawa miejskie /wg zapisów z 1708r/.

Przez wieki Kolsko i Konotop stanowiły centrum dużych majątków ziemskich. Dużą rolę w rozwoju gospodarczym gminy odgrywały pobudowane folwarki, oraz linia kolejowa Nowa Sól – Wolsztyn, która powstała w latach 1902 – 1909 r.

Zasoby środowiska

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:

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

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy, do których zaliczyć należy:

- założenia urbanistyczne i ruralistyczne
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową,
- obiekty użyteczności publicznej,

- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe ,
- cmentarze,
- zachowaną zieleń urządzoną,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne.

Obiekty
wpisane
do rejestru

Na terenie gminy Kolsko ochroną prawną, poprzez wpisanie do rejestru zabytków, objęto następujące obiekty i założenia urbanistyczne:

- Kolsko
- kościół Św. Jana Chrzciciela nr rejestru 545,
 - dwonnica przy kościele poewangelickim, nr rejestru 1011,
 - Kościół poewangelicki nr rejestru 1026
 - park pałacowy nr rejestru 3206,
- Konotop
- kościół filialny pw. Św. Anny nr rejestru 208,
 - dzwonnica kościelna nr rejestru 546
 - park pałacowy nr rejestru 3069

Obiekty
objęte
ewidencja

Ewidencją, w poszczególnych miejscowościach gminy Kolsko, objęte zostały następujące obiekty:

- Głuszycza
- osada folwarczna
- Jesionka
- zabudowa zwarta kalenicowa (od poł. XIX w.),
- Jesionka
- folwark
- Kolsko
- zabudowa zwarta kalenicowa (od I poł. XIX w.),
78 domów,
 - kościół Św. Jana Chrzciciela (1706 –1707 r.
 - dawny kościół ewangelicki (1774 r.),
 - szkoła (XIX/XX w.),
 - stacja kolejowa PKP(poł. XIX w.), budynek gospodarczy PKP(pocz. XX w.),
 - pałac (szkoła) 4 ćw.XIX w),
 - 4 obory przy zagrodach (k. XIX w.),
 - 2 budynki gospodarcze przy zagrodach (k. XIX w.),
 - stodoła przy zagrodzie (3 ćw. XIX w.),

- 2 obory, 2 oficyny, spichlerz i wozownia w zespole folwarcznym (pocz. XX w.)
 - Konotop - zabudowa zwarta kalenicowa (od I poł. XIX w.),
93 domy,
- kościół fil. Św. Anny (2 poł. XVI w. 1706 r.),
- dzwonnica kościelna (XVIII - XIX w.
- kaplica grobowa pocz. XIX w.),
- pałac obok PGR (1696, 1791 r.),
- park (XVII – XIX w.),
- gorzelnia w zespole folwarcznym (k. XIX w.),
- remiza (4 ćw. XIX w),
- zespół folwarczy (k. XIX w),
- dwa budynki gospodarcze (k. XIX w.)
 - Lipka - zabudowa zwarta kalenicowa (od poł. XIX w.).
- Pełny wykaz obiektów figurujących w ewidencji konserwatorskiej zawiera aneks dołączony do studium na końcu części opisowej.

Założenia dla których wykonano zostało studium historyczno – architektoniczne Studium historyczno – architektoniczne sporządzone zostało, w 1986 roku, dla obiektu o charakterze pałacowym (ok. poł. XIXw.) położonego na terenie miejscowości Kolsko. Obiekt ten rozbudowano w 1867 roku, w 1945 zaś adoptowano na szkołę.

Obiekty posiadające kartę założenia Dla niżej wymienionych obiektów sporządzone zostały karty założenia:

Karszynek - folwark (3 – 4 ćw. XIX w.),

Kolsko - folwark (od pocz. XIX w.),
- cmentarz przykościelny (XIX w.) - zlikwidowany,
- cmentarz wiejski (XIX w.) – zlikwidowany, wtórne pochówki

Konotop - folwark z gorzelnią (poł. XX w.),

Marianki - folwark z zarządcówką i lamusem (od poł. XIX w.),

Strumianki - folwark (XIX w.),

Uście - cmentarz (XIX w.) – zlikwidowany;

- cmentarz (XIX w.) – zlikwidowany;

Stanowiska archeologiczne Do miejscowości, w których wymienia się stanowiska archeologiczne zaliczyć należy:

Jesiona	- 16 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych,
Kolsko	- 4 stanowisko wczesnodziejowe średniowieczne nowożytne,
Konotop	- 7 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych nowożytnych,
Tatarki	- 2 stanowiska wczesnodziejowe średniowieczne,
Tyrzeliny	- 1 stanowisko średniowieczne nowożytne,
Uście	- 8 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych;

Ruralistyka Na terenach przynależnych do gminy Kolsko wyróżnia się kilka rodzajów rozplanowania układów zabudowy.

Wśród nich wymienić należy:

- założenia folwarczne - Strumianki,
- osada - Święte,
- osada przekształcona w ulicówkę - Głuszycza, Mesze,
- założenia folwarczne przekształcone w ulicówkę - Jesionka, Marianki, Strumiany, Tatarki,
- ulicówkę - Jesiona, Sławocin, Tyrzeliny,
- układ ulicowo – placowy - Zacisze,
- rzędówkę - Lipka, Uście,
- wielodrożnicę - Kolsko, Konotop;

Żadna wieś nie posiada udokumentowanej historii rozwoju urbanistycznego, popartej opracowaniem studium historyczno-urbanistycznym. Zagrożeniem jest wyznaczenie nowych siedlisk w sposób przypadkowy bez uwzględnienia zagrożeń

kulturowych. Historyczne założenia przestrzenne są stosunkowo dobrze zachowane.

Założenia o charakterze rezydencjonalnym – rezydencjonalnym Obiekty o charakterze rezydencjonalnym reprezentowane są przez:
pałac (ok. poł. XIX w.) - Kolsko,
dwór (XVI w.) - Konotop;

Pałac w Kolsku jest w średnim stanie technicznym i pełni funkcję użytkową /szkoła/. Dwór w Konotopie jest w ruinie.

Obiekty i założenia sakralne Do obiektów sakralnych na terenie gminy zaliczyć należy:
Kolsko - kościół parafialny (1706r.- 1707r.),
 - grota Matki Boskiej,
Konotop - kościół filialny (II poł. XVI w.);
Obiekty są w dobrym stanie technicznym i są użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

Założenia folwarczne Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne:
Karszynek (3-4 ćw. XIX w.),
Kolsko (od pocz. XIX w.) – układ zniekształcony przez wprowadzenie współczesnej zabudowy,
Konotop – folwark z gorzelnią (od. poł. XIX w.),
Marianki - folwark z zarządcówką i lamusem (od poł. XIXw.),
Strumianki (XIX w.);

Zabudowa mieszkalna Wśród typów zabudowy mieszkaniowej występującej na te terenie gminy Kolsko można wyróżnić:
- zabudowę rozluźnioną kalenicową – Głuszycza, Uście, Zacisze (z pojedynczymi budynkami szachulcowymi),
- zabudowę rozproszoną kalenicową – Święte,
- zabudowę zwartą kalenicową – Jesiona, Kolsko, Konotop, Lipka, Sławocin, Strumiany, Tatarki, Tyrzeliny,

- zabudowę zwartą, kalenicową i szczytową – Marianki,
- zabudowę zwartą szczytową – Jesionka, Mesze;

Na terenie gminy przeważa zabudowa mieszkalna murowana, której powstanie datuje się na okres od poł. XIX do II poł. XX wieku. W latach następnych zaczęto wprowadzać w krajobraz tych miejscowości zabudowę dysharmonizującą istniejące układy. Szczególnie jest to widoczne w miejscowościach o charakterze rekreacyjnym, do których zaliczyć należy Uście i Jesionkę.

Obiekty użyteczności publicznej

Wśród obiektów użyteczności publicznej wyróżniono:

- dom ludowy - Konotop,
- dworzec kolejowy - Konotop – zespół dworcowy z wieżą ciśnień,
- gospody - Lipka, Tatarki (gospoda z salą taneczną),
- gajówka - Głuszyca,
- plebania - Kolsko,
- remiza strażacka - Uście,
- szkoły - Jesiona, Kolsko, Konotop (trzy), Lipka, Mesze, Uście, Tyrszeliny, Zacisze,
- stacja kolejowa - Kolsko;

Obiekty znajdują się w średnim stanie technicznym i w większości przypadków aktualnie pełnią inne funkcje.

Obiekty i urządzenia techniczne

Obiekty o funkcji produkcyjnej oraz urządzenia techniczne przedstawiające wartość kulturową, na terenie gminy, reprezentowane są przez:

- fabrykę cygar - Kolsko (obecnie pełni funkcję mieszkaniową),
- młyn - Konotop,
- stolarnię - Kolsko (były budynek przemysłowy)

- trafostacje - Kolsko, Konotop (X2), Lipka, Mesze, Sławocin, Święte, Tyrszeliny, Uście;

Cmentarze

Z założeń cmentarnych przedstawiających wartości historyczne wyróżnić należy:

- cmentarze - Sławocin,(zlikwidowany po 1945 r. Uście /dwa miejsca pocmentarne/,
- cmentarze przykościelne- Kolsko (zlikwidowany), Konotop,
- cmentarze wiejskie - Kolsko (zlikwidowany, wtórne pochówki); Konotop (rozszerzony po1945 r.),

Pełny wykaz cmentarzy w ewidencji konserwatorskiej zawiera aneks dołączony do studium na końcu części opisowej.

Zachowana zielen

Wśród założeń o charakterze parkowym wymienić należy:

- parki krajobrazowe - Kolsko (3,5 ha),
- Konotop (park z kaplicą);

W stanie istniejącym jest zielen towarzysząca obiektom zabytkowym. Ich układy są zniekształcone i mało czytelne. Stan drzew wymaga pilnej konserwacji.

Miejsca pamięci narodowej

Pomnik poświęcony bohaterom I wojny - Kolsko

WARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne

Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych.

Strefy usługowe

W żadnej wsi gminy Kolsko nie wykształcił się obszar skoncentrowanej lokalizacji usług ponad podstawowych. Są one w większości przypadków rozmieszczone w oddalonych od

siebie miejscach (szkoły, przedszkola, placówki zdrowia, boiska sportowe itp.). Obiekty te usytuowane są na wydzielonych działkach lub w postaci usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Organizowanej koncentracji usług można się doszukać w przypadku miejscowości Kolsko i Konotop gdzie skupione są wzdłuż głównych ulic w postaci usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych.

Dla wielu mieszkańców wsi uciążliwością jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsc zamieszkania. Przyczyna tego stanu są układy osadnicze, charakteryzujące się wydłużonymi ulicówkami lub rozproszoną, na dużym obszarze, zabudową.

Taka sytuacja istnieje w przypadku wsi Uście, Tatarka, Jesiona, Jesionka, Lipka, Tyrszeliny, Sławocin gdzie program usług jest skromny i tylko w części zaspokaja lokalne potrzeby mieszkańców.

W przypadku miejscowości Święte, Głuszyca, Strumiany, Strumianki, Zacisze, Mesze brak jest usług podstawowych.

Strefa mieszkalnictwa

Na terenie gminy dominuje zabudowa jednorodzinna, która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakteryzuje się ona siedliskami zagospodarowanymi budynkami 1 – 2 kondygnacyjnymi, zwieńczonymi spadzistymi ceramicznymi dachami. Na tyłach działek usytuowane są duże obiekty gospodarcze. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych i dróg lokalnych.

Pojedyncze obiekty nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały zrealizowane w Kolsku i Konotopie,. Architektura tych budynków odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi. Są to obiekty dwukondygnacyjne z płaskimi dachami, o zunifikowanym wystroju architektonicznym.

Stare obiekty mieszkalne wielorodzinne znajdują się w Kolsku, Konotopie, Jesionie.

Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej i letniskowej występują w Kolsku, Konotopie, Uściu, Tatarce, Jesionce, Lubiatowie.

Podobnie jak w przypadku zabudowy wielorodzinnej wystrój architektoniczny tych osiedli nie nawiązuje do wyglądu obiektów posiadających metrykę historyczną. Największą dynamiką rozwoju w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego i letniskowego wykazały się w latach 1990 – 2002, wsie do których zaliczyć należy Jesionkę, Uście, Lubiatów, Tatarkę.

Strefy wytwórczości

Na terenie gminy funkcjonują większe zakłady produkcyjne i magazynowe w miejscowościach: Kolsko i Konotop.

W strukturze przestrzennej wyróżniają się obszary zajęte przez dawne wielkotowarowe gospodarstwa specjalizujące się w produkcji rolniczej, hodowlanej i obsługi rolnictwa w Kolsku, Konotopie, Tatarce, Mariankach, Strumiankach.

W większości przypadków obiekty znajdują się w złym stanie technicznym, a sposób zagospodarowania działek nie odpowiada wymogom sanitarnym i ochrony środowiska. Pośród zabudowy mieszkaniowej znajduje się zakład w Kolsku i powoduje uciążliwości dla mieszkańców. W tych gospodarstwach kontynuowany jest proces przekształceń własnościowych często związanych ze zmianą rodzaju prowadzonej działalności.

Strefy rekreacyjne

Duży udział powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenach w pobliżu jezior Rudno, Sławskie i Świąte, oraz wzdłuż rzeki Obrzycy.

Zieleń urządzoną reprezentuje jedynie park w Kolsku gdzie dominuje drzewostan liściasty a założenie jest bardzo zaniedbane.

Obiekty i urządzenia sportowe to głównie boiska, które znajdują się w Kolsku i Konotopie.

Wydzielone tereny pod boiska nieurządzone występują w: Tatarce, Tyrszelinach, Lipce, Jesionie, Uściu.

Strefy rekreacyjne i letniskowe obejmują wielkie obszary i rozmieszczone są dość swobodnie w jednostkach osadniczych: Uście, Tatarka, Jesionka, Lubiatów

Strefy usług komunalnych

Na terenie gminy ujęcia wody w większości przypadków znajdują się w pobliżu zabudowy ale mają zachowane bezpośrednie strefy ochronne i nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu.

Oczyszczalnia ścieków w Kolsku znajduje się poza terenami zainwestowanymi.

Dawne wysypiska śmieci zlokalizowane były poza terenami zainwestowanymi i zostały zlikwidowane bowiem nie spełniały warunków stawianych tego typu obiektom. Wysypisko w Kolsku jest usytuowane poza wsią.

Czynne cmentarze w Kolsku i Konotopie znajdują się poza wsiami i nie ograniczają ich rozwoju.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy istnieją dwa ujęcia wiejskie, oraz szereg ujęć po byłych zakładach rolnych, natomiast sieć wodociągową wiejską posiada pięć miejscowości, odcinek sieci zakładowej posiada jedna wieś. Część ludności gminy zaopatruje się w wodę z indywidualnych studni kopanych. Wydajność poszczególnych studni waha się od 1 - 6 m³/d.

Ujęcia wiejskie:

- Kolsko

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w południowo – zachodniej części wsi, przy drodze wylotowej do Nowej Soli.

Ujęcie stanowią dwie studnie wiercone SW-1 (o głębokości 35 m) i SW-2 (o głębokości 40 m) oraz Stacja Uzdatniania Wody typu „Hydrofiltr”.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą $Q = 90 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 2.9 \text{ m}$.

Woda wykorzystywana jest na cele konsumpcyjne, gospodarcze oraz do podlewania zieleni.

Wydajność stacji wynosi $Q = 30 - 60 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, jest to pas terenu o promieniu 10m wokół każdej studni. Teren Ujęcia jest ogrodzony i użytkowany zgodnie z obowiązującymi zasadami. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

- Konotop

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w południowo – zachodniej części wsi.

Ujęcie stanowią 4 studnie wiercone Nr 1,2,3,4 oraz Stacja Uzdatniania Wody . Studnie Nr 1(o zatwierdzonych zasobach w wysokości 21.5 m^3/h) i Nr 2 (o zatwierdzonych zasobach w wysokości 35 m^3/h) są wyłączone z eksploatacji, mogą funkcjonować jako źródła rezerwowe.

Obecnie są eksploatowane studnie Nr 3 i Nr 4 (odwiercone w 1980r.). Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą $Q_{\text{exp}}=100\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 1.75 \text{ m}$ i promieniu leja depresji $R = 140 \text{ m}$. Stacja Uzdatniania Wody jest po modernizacji i jej wydajność wynosi 26 50 m^3/h .

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, jest to teren o wymiarach 35 x 23 m (dla studni Nr 3) oraz teren o wymiarach 39 x 22 m (dla studni Nr 4). Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

Wodociągi grupowe:

- Kolsko – Jesiona – Jesionka

W chwili obecnej dobiega końca budowa tego wodociągu, dotychczas była jedynie sieć wodociągowa na terenie miejscowości Kolsko.

Sieć wodociągowa na terenie Kolska wykonana jest w układzie rozgałęźnym z rur z PVC i stalowych o średnicach 110 – 90 mm.

Rurociągi tranzytowe zasilające w wodę sieć wodociągową wsi Jesiona i Jesionka wykonane są z rur z PVC w zakresie średnic 110 mm.

Trasa rurociągów przebiega wzdłuż drogi Kolsko – Jesiona oraz Jesiona – Jesionka po polach uprawnych, łąkach i nieużytkach. Łączna długość tego rurociągu wynosi ok. 3531 mb.

Sieć rozdzielcza na terenach obu wsi wykonana jest z rur z PVC w zakresie średnic 110–60 mm. Rurociągi rozdzielcze rozprowadzone są głównie po ogrodach domostw oraz po drogach polnych.

- Konotop – Marianki

Sieć wodociągowa wykonana jest w układzie rozgałęźnym z rur z PVC i stalowych o średnicach 110 – 90 mm.

Rurociąg tranzytowy zasilający w wodę sieć wodociągową wykonany jest z rur z PVC w zakresie średnic 110 mm.

Wodociągi zbiorowe:

- Głuszyca z ujęciem na terenie wsi.

Pozostałe miejscowości nie posiadają własnych wodociągów, mieszkańcy zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych.

Oprócz wyżej wymienionych ujęć, na terenie gminy znajduje się szereg studni nie powiązanych ze zorganizowanym systemem ujmowania i dostarczania wody. Należy wymienić studnie we wsiach:

- Mesze (po byłym PGR),
- Marianki (po byłym PGR),
- Konotop (po byłym PGR),

- Kolsko (po bazie SKR),
- Głuszyca (należące do Nadleśnictwa Sulechów),
- Tatarka (po byłej fermie),
- Uście (po byłej szkole),
- Jesionka (ujęcie Nafty),
- Strumianki (po byłym PGR).

Studnie te mogą służyć jako ujęcia rezerwowe, w razie awarii wodociągów.

W chwili obecnej ujęcia wiejskie nie posiadają aktualnych opracowań, w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy brak jest, zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków obsługujących zespoły jednostek osadniczych. We wszystkich miejscowościach gminy ścieki odprowadzane są do najbliższych cieków bez oczyszczania, bądź gromadzone w bezodpływowych zbiornikach, a następnie wywożone w nieznane miejsca. Ścieki deszczowe z istniejących dróg odprowadzane są powierzchniowo do najbliższych cieków. We wsi Kolsko istnieje biologiczna oczyszczalnia ścieków, jest ona w bardzo złym stanie technicznym i w tej chwili jest nieczynna.

Gospodarka odpadami

Gminne wysypisko stałych odpadów komunalnych zlokalizowane jest na gruntach wsi Kolsko w odległości 0.5 km od zabudowań tej wsi. Wysypisko zlokalizowane jest na terenie powyrobowiskowym po surowcach mineralnych (piasek). Ze wszystkich stron do wysypiska przylegają pola uprawne, stanowiące własność prywatnych użytkowników. Na wysypisku składowane były odpady komunalne, pochodzą głównie z gospodarstw domowych, instytucji i urzędów, lokali handlowych i usługowych, a także z zakładów produkcyjnych. W chwili obecnej

na wysypisku składowane będą odpady związane z ruchem turystycznym.

Powierzchnia pola składowego odpadów wynosi 0.28 ha, pojemność pola składowego odpadów 6.7 m³. Całkowita powierzchnia wysypiska wynosi 2.44ha. Po zakończeniu eksploatacji przewidziane jest do rekultywacji.

Odpady komunalne są wywożone poza teren gminy.

Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Obecnie na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe gospodarstwa rolne, z których, zasilane w ciepło były własne obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. W chwili obecnej większość tych kotłowni nie jest użytkowana, o ich stanie technicznym brak konkretnych informacji. Pozostali mieszkańcy posiadają ogrzewanie z własnych lokalnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków.

Przez teren gminy nie przebiega żaden odcinek gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Żadna miejscowość gminy nie posiada gazu ziemnego, odbiorcy korzystają jedynie z gazu bezprzewodowego propan-butan. Obszar gminy objęty jest gazyfikacją bezprzewodową.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Kolsko zaopatrzona jest w energię elektryczną trzema napowietrznymi liniami średniego napięcia SN 15 kV z Głównych Punktów Zasilania 110 / 15 kV w Nowej Soli, Sławie, Wolsztynie. Rozsył energii elektrycznej po terenie gminy odbywa się liniami napowietrznymi SN-15 kV do stacji transformatorowych 15 / 04 kV typu miejskiego, wieżowego i słupowego. Ciągi główne przesyłu energii elektrycznej wykonane są liniami o przekroju AFL 70 mm². Wiele stacji zasilanych jest jednostronnie. Dystrybucja energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców odbywa się siecią rozdzielczą NN – 0.4 kV w przeważającej mierze napowietrznymi liniami AL. 70 / 50 / 35 mm².

- Telekomunikacja** Gminę Kolsko obsługują automatyczne centrale telefoniczne zlokalizowane w Nowej Soli i Kolsku. Sieć telefoniczna na terenie gminy wykonana jest w przeważającej części jako linia napowietrzna, w pozostałych przypadkach w postaci linii kablowych. Liczba przyłączonych abonentów telefonicznych w 2000 r wynosiła 557 co daje wskaźnik 172.9 liczby telefonów na 1000 mieszkańców. Gmina pod tym względem znacznie odbiegała od średniego wskaźnika gmin wiejskich powiatu nowosolskiego który wynosił 118,4. Natomiast wskaźnik charakteryzujący gminę jest większy od wskaźnika dla obszarów wiejskich województwa Lubuskiego, który wynosił 122.4. Przez teren gminy przebiega światłowodowa linia kablowa relacji Lipka – Kolsko - Tyrszeliny. Na terenie gminy funkcjonują placówki pocztowe w: Kolsku i Konotopie.
- Cmentarze** Na terenie gminy znajdują się trzy cmentarze wyznaniowe. Zlokalizowane są one w: Kolsku i Konotopie /dwa/. Ślady nieczynnych cmentarzy znajdują się w rejonie wsi Uście /dwa/, Sławocin, Kolsk i Konotop. Ich rozplanowanie jest trudne do rozpoznania.
- Układ komunikacyjny** System komunikacyjny tworzy sieć kołowa, kolejowa i ciągi piesze .
- Komunikacja kołowa** Przez gminę przebiegają drogi o znaczeniu wojewódzkim nr 315 relacji Wolsztyn – Sław – Nowa Sól i nr 278 relacji Szklarka Radnicka – Sulechów – Konotop – Sława – Wschowa. Poruszanie się na nich pojazdów jest utrudnione z uwagi na zakręty, zbyt małą szerokość jezdni, liczne odcinki drogi z ograniczoną widocznością, obudowanie jezdni na terenach wiejskich, jednopoziomowe skrzyżowania z innymi drogami kołowymi i ciągami pieszymi, natężeniem ruchu. Stan techniczny tras, oraz ich utrzymanie jest zadowalające.

Sieć dróg powiatowych wynosi 21,79 km, przebiegają one w relacjach:

- nr F1022 Nowy Jaromierz – Uście - Kolsko,
- nr F1021 Jesiona – Jesionka – Rudno – Wilcze,
- nr F1023 Konotop – Mesze – Okopiec,
- nr F1019 Radzyń – Józefów – Lubiatów,
- nr F1020 Kolsko – Tyrzeliny – Sławocin
- nr F1427 stacja kolejowa Kolsko.

Drogi posiadają jezdnie utwardzone, utrzymane w średnim stanie technicznym, jedynie droga nr 449 jest częściowo utwardzona. Korekty wymagają profile poziome z uwagi na zbyt ostre zakręty. Wszystkie skrzyżowania dróg kołowych są jednopoziomowe.

Sieć dróg gminnych stanowią drogi relacji :

- nr F002205 Kolsko – Głuszycza,
- nr F002201 dr. woj. nr 315 – Zacisze – Stawy,
- nr F002206 Kolsko – Jesionka,
- nr F002013 Karszyn – Uście – Wilcze,
- nr F002202 Kolsko – Lubiatów,
- nr F002203 Kolsko – Droniki,
- nr F002207 Sławocin – Jesionka,
- nr F002204 Tyrzeliny – Ciosaniec,
- nr F002208 Mesze – Radzyń,
- nr F002209 Konotop - Głuszycza

Łączna długość dróg gminnych wynosi 24,5 km, z tego o nawierzchni gruntowej jest 23,5 km, a o nawierzchni twardej 10 km. Sieć kołową uzupełniają ulice w poszczególnych wsiach. Na terenie gminy znajdują się cztery stacje paliw, w Kolsku jedna i w Konotopie trzy, i jedna stacja obsługi pojazdów zlokalizowana w Kolsku.

Komunikacja kolejowa

Komunikacja kolejowa na terenie gminy reprezentowana jest przez trzy linie o znaczeniu samorządowym :

- Nowa Sól – Wolsztyn
- Konotop – Sulechów

- Kolsko - Sława

Czynna jedynie jest linia relacji Nowa Sól – Wolsztyn na odcinku od miejscowości, Lipiny Odrzańskie – Wolsztyn. Most na rzece Odrze po ostatniej powodzi nie został odbudowany co powoduje że nie można dojechać do Nowej Soli. W Kolsku i Konotopie znajdują się czynne przystanki kolejowe z bocznicami do odbioru towarów. Na pozostałych układach kolejowych ruch pociągów jest zawieszony.

Komunikacja wodna

Przez teren gminy przepływa rzeka Obrzyca, która stanowi szlak kajakowy o znaczeniu regionalnym jezioro Sławskie - jezioro Rudzieńskie – jezioro Zbąszyńskie. Przydatność tej rzeki dla żeglowności nie jest możliwy.

Rzeka stanowi barierę komunikacyjną z uwagi na brak mostów. Pozostałe kanały i ciek i nie stanowią szlaków komunikacyjnych.

Komunikacja piesza

Na terenie gminy wytyczone i oznakowane są dwa turystyczne szlaki piesze relacji::

- Jeziorna - rezerwat „Jezioro Mesze” i „Jezioro Święte” - Lubiatów
- Jeziorna – Józefów – rezerwat „Jezioro Święte” - Konotop

Komunikacja rowerowa

Na terenie gminy brak jest ścieżek rowerowych.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

Demografia

Charakterystyka stanu istniejącego.

Zmiany wielkości liczby ludności gminy Kolsko, w wybranych latach, kształtowały się w sposób następujący:

2001r	-	3242 mieszkańców
2000r	-	3187 mieszkańców
1999r	-	3222 mieszkańców

1995r - 3213 mieszkańców

1988r - 3340 mieszkańców

Liczba ludności w analizowanym okresie ulega niewielkim wahaniom i nie ma stałego określonego trendu. W przedziale 13 lat prawie się nie zmieniła, co wskazuje na stabilizację demograficzną.

W gminie na 1km² przypada 40.99 osób, podczas gdy średnia w powiecie nowosolskim wynosi 36.0 osób, a średnia gmin wiejskich 42.0 osób.

Wg stanu na dzień 01.01.2000r najwięcej osób zamieszkiwało w:

- Konotopie 1156
- Kolsku 976
- Jesionie 217
- Lipce 187
- Tyrszelinach 135

W gminie w ostatnich latach obserwuje się niewielkie wahania salda migracji:

- 2001 - Ubyło 8 osób
- 2000r - przybyło 4 osoby
- 1999r - ubyło 11 osób
- 1998r - równowaga 0 osób
- 1995r - ubyło 8 osób

Oznacza to, że gmina Kolsko jest średnio atrakcyjna jako miejsce zamieszkania.

Zatrudnienie

Porównując dane dotyczące pracujących w gospodarce uspołecznionej odnotować należy ogólną tendencję do spadku tej liczby praktycznie we wszystkich gałęziach produkcji. Przy spadku liczby przedsiębiorstw państwowych, wzrasta rozwój gałęzi prywatnej. W części przypadków proces ten wiąże się z prywatyzacją i przekształceniami formy prawnej istniejących jednostek.

W gospodarce narodowej pracowało osób:

- 2001r - ogółem 161 w tym w rolnictwie -, przemyśle 48, edukacji 44
- 1999r - ogółem 162 w tym w rolnictwie 13, przemyśle 39, edukacji 51
- 1995r - ogółem 190 w tym w rolnictwie 51, przemyśle 36, edukacji 45

Dochodzi również do powstawania nowych przedsiębiorstw. Zwiększa się liczba prowadzących działalność gospodarczą w grupie inwestycji prywatnych.

Problem bezrobocia w gminie Kolsko, tak jak większości rejonów Polski jest ważnym problemem do rozwiązania. Należy zauważyć, że liczba bezrobotnych w gminie utrzymuje się na względnie zbliżonym poziomie. Wahania są niewielkie w 1995r 381 osób, w 1999r – 332 osób, w 2001r – 457 osób. Niepokojącym jest fakt, iż wciąż powiększa się liczba kobiet bez pracy. Jest to dowodem na zanik w tym rejonie działalności związanych z typowymi zawodami uprawianymi przez kobiety.

W 2001r bezrobotnych pozostających bez pracy powyżej 12 m-cy było 90 osób. Wśród bezrobotnych dominują osoby z wykształceniem zawodowym 180 osoby, oraz z grupy wiekowej 35 – 44 lata tj.136 osób.

Mieszkalnictwo

Generalnie warunki mieszkaniowe w gminie Kolsko pod względem standardów powierzchniowych w 2001r były bardzo zbliżone do wielkości średnich dla obszarów wiejskich w powiecie Nowosolskim i wynosiły:

- a) pow. użytkowa mieszkania w m² na osobę - 19.4
- b) liczba osób na mieszkanie - 3.81
- c) liczba osób na izbę - 0,94

W 2001 roku w gminie liczba osób na mieszkanie wynosiła 3.81 podczas gdy w 1995 roku na mieszkanie przypadało 3.81 osoby. Świadczy to o braku wzrostu liczby nowych zasobów mieszkaniowych.

Korzystnie oceniony obecny wskaźnik powierzchni mieszkalniowej, przypadającej na jednego mieszkańca, wynoszący w 2001 roku 19.4 m², wciąż jeszcze odbiega od standardów europejskich (gdzie wskaźnik ten przybiera wartości bliskie 30 m² na osobę). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 2000 roku wynosiła 100.0 m².

Ruch budowlany jest niewielki i utrzymuje się od lat na zbliżonym poziomie. Dominuje budownictwo letniskowe.

Usługi socjalne

Za usługi socjalne uznaje się w tym opracowaniu aktywności i związane z nimi obiekty, które utrzymywane są lub też dotowane ze środków budżetowych. Należą do nich usługi z grup:

- a) ochrona zdrowia i opieka społeczna,
- b) oświata i wychowanie oraz nauka kultura,
- c) kultura,
- d) sport i rekreacja.

Wymienione usługi często posiadają układ hierarchiczny, związany z zasięgiem oddziaływania. W tym przypadku można mówić o ośrodkach o znaczeniu gminnym. Jednak położenie gminy w sąsiedztwie hierarchicznie znacznie silniejszych ośrodków – Nowej Soli i Wolsztyna, powoduje naturalne zawężenie zarówno zasięgu oddziaływania w sensie przestrzennym, jak również asortymentu proponowanych usług. W związku, z czym naturalnym staje się, iż sytuacja tego typu wymusza rozwój usług o znaczeniu podstawowym i zaspokajającym potrzeby na poziomie gminnym.

Zdrowie i opieka społeczna

Na terenie gminy działają następujące placówki służby zdrowia,

- Praktyka Lekarza Rodzinnego w Kolsku /dwóch lekarzy/,
- Praktyka Lekarza Rodzinnego W Konotopie /jeden lekarz/,
- apteka w Kolsku /prywatna/.

Na terenie gminy nie ma żłobka.

**Usługi
oświaty**

Wychowanie przedszkolne w gminie prowadzą przedszkola w:

- Kolsku 3 oddziały i uczęszcza 54 dzieci,
- Konotopie 2 oddziały uczęszcza 38 dzieci,

Oddziały przedszkolne dla sześciolatków, działają przy szkołach podstawowych w Kolsku i Konotopie.

Baza oświatowa w gminie to:

- Publiczna Szkoła Podstawowa w Kolsku – 10 oddziałów, uczęszcza 193 dzieci,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Konotopie – 6 oddziałów, uczęszcza 111 dzieci,
- Publiczne Gimnazjum gminne działa w Kolsku i posiada 6 oddziałów, do których uczęszcza 140 uczniów.

**Kultura
sport i
wypoczynek**

Na terenie gminy Kolsko funkcjonują następujące obiekty związane z rozwojem kultury, sportu i wypoczynku:

- świetlice wiejskie w Konotopie, Jesionie, Mesze, Lipce, Tyrszelinach, Uściu,
- biblioteki szkolno-gminne w Kolsku i Konotopie,
- boiska sportowe w Kolsku i Konotopie oraz boiska nieurządzone w Tyrszelinach, Lipce, Jesionie, Uściu,
- piłkarski klub sportowy „Mieszko” w Konotopie,
- Miejsca noclegowe w 4 ośrodkach w Lubiatowie, Jesionce, Uściu dysponujących 191 miejscami.

W dalszym rozwoju gminy, dążyć należy do utrzymania istniejącej obecnie bazy przynajmniej na dotychczasowym poziomie. Istnieje też potencjalna możliwość rozwoju placówek i imprez kulturalnych wyższego rzędu przy ścisłej współpracy z ośrodkiem o znaczeniu powiatowym.

Administracja

Kolsko jako ośrodek gminy skupia na swoim terenie następujące finanse i jednostki administracyjne :

- Urząd Gminy,
- dwie placówki pocztowe w Kolsku i Konotopie,

- zabezpieczenie przeciwpożarowe zapewnia Ochotnicza Straż Pożarna w Kolsku i Komenda Powiatowej Straży Pożarnej w Nowej Soli,
- zabezpieczenia energetyczne – pogotowie energetyczne w Kolsku i Rejon Energetyczny w Wolsztynie,
- nad bezpieczeństwem ludności czuwa Komisariat Policji w Kolsku i Komenda Powiatowa Policji w Nowej Soli.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Bilans

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 80,57 km². Wg stanu na dzień 31.05.2000 r. użytki rolne zajmują 3582 ha, w tym grunty orne i sady 2387 ha, łąki i pastwiska 1195 ha. Użytki leśne zajmowały 3720 ha, a lesistość wynosiła 40.6%. Lasy Państwowe o powierzchni 3625 były są zarządzane przez Nadleśnictwo Sława i Sulechów.

Grunty zabudowane stanowiły 755 ha, w tym między innymi tereny :

- mieszkaniowe 119 ha
- komunikacji 291 ha
- rekreacyjne 21ha
- wody 204 ha

Grunty pod wodami zajmowały 204 ha w tym pod wodami płynącymi 178 ha ,pod wodami stojącymi 26, nieużytki 66 ha.

Tereny zajęte pod drogi kołowe wynosiły 242 ha, a drogi kolejowe 49 ha.

Przez gminę przepływa rzeka Obrzyca. Na terenie gminy znajduje się kilka zbiorników wodnych.

Władanie gruntami

W strukturze władania gruntami w gminie dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych, które łącznie zajmują 5589 ha tj. 69.4 % terenów, w tym powierzchnia

użytków rolnych wynosi 1482 ha, lasów 3662 ha, grunty zabudowane 199 ha. Grunty gminne i związków międzygminnych stanowią 190 ha w tym, własności komunalnej stanowią tylko 25 ha, tj. 13.2 % powierzchni. Osoby fizyczne gospodarują na 2111 ha, tj. 26.2 % powierzchni gminy, w tym użytki rolne 1959 ha, lasy 34 ha, grunty zabudowane 103 ha, wody 6 ha.

Struktura gospodarstw rolnych na dzień 19.12..2001 roku przedstawiała się następująco :

- od 1,01 ha do 2.00 ha	93 gospodarstw
- od 2.01 ha do 5.00 ha	63 gospodarstw
- od 5.01 ha do 7.00 ha	15 gospodarstw
- od 7.01 ha do 10.00 ha	21 gospodarstw
- od 10.01 ha do 15,00 ha	18 gospodarstwa
- powyżej 15.01 ha	50 gospodarstw

Łącznie na terenie gminy znajdowało się 260 gospodarstw rolnych.

Zjawisko przejmowania gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne występują w umiarkowanej skali.

Niewielki jest udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 34 ha, co stanowi 0,42% powierzchni gminy.

UWARUNKOWANIA FORMALNO - PRAWNE

Organizacja

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 80,57 km². Siedziba organów gminy mieści się w Kolsku.

W skład gminy wchodzi:

- wsie sołeckie: Jesiona, Kolsko, Lipka, Sławocin, Tyrszeliny, Uście, Konotop, Mesze,
- przysiółki: Jesionka, Karszynek, Tatarka, Głuszycza, Marianki, Strumianki, Święte, Zacisze,

Organami gminy są:

- Rada Gminy w Kolsku, jako władza ustawodawcza,

- Wójt Gminy Kolsko, jako organ wykonawczy.

Plany miejscowe

Materiałami wyjściowymi do sporządzenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy były aktualnie obowiązujące i nieobowiązujące plany miejscowe. Podstawowym dokumentem planistycznym, który rozstrzygał o sposobie zagospodarowania gminy był miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kolsko uchwalony przez Radę Gminy w Kolsku uchwałą nr IV / 21 / 90 z dnia 19 września 1990r. Plan ten został zmieniony uchwałą Rady Gminy w Kolsku nr XXIV / 114 / 93 z dnia 01 lutego 1993 roku i uchwałą Rady Gminy w Kolsku nr XXXVI / 158 / 94 z dnia 25 maja 1994 r.

Zmiany dotyczyły wielu terenów rozmieszczonych w różnych fragmentach gminy. Ich uchwalenie nie wpłynęło w sposób istotny na pierwotne ustalenia planu ogólnego gminy z 1990 roku.

Ponadto gmina dysponuje następującymi miejscowymi planami szczegółowymi uchwalonymi przez Gminną Radę Narodową w Kolsku :

- uchwałą nr XXXIV / 85 / 83 z dnia 12 grudnia 1993r. dotyczącą budownictwa jednorodzinnego w rejonie parku wiejskiego w Kolsku,
- uchwałą nr XXXIV / 86 / 83 z dnia 12 grudnia 1993r. dotyczącą budownictwa jednorodzinnego w Konotopie,

Rada Gminy w Kolsku uchwaliła następujące plany:

- uchwałą nr IV / 22 / 90 z dnia 19 września 1990 dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu nad jeziorem Wilcze zmienioną uchwałą nr XXIV / 115 / 93 z dnia 01.02.1993 r.,
- uchwałą nr IV / 23 / 90 z dnia 19 września 1990 dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu nad jeziorem Rudno,
- uchwałą nr XXII / 98 / 92 z dnia 16 grudnia 1992 dotyczącą osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Sportowej, zmienioną uchwałą nr XXIV / 113 / 97 z dnia 12.02.1997 r.,

- uchwałą nr XXIV / 113 / 93 z dnia 01.02.1993r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu dz. nr 221/6,
- uchwałą nr XXIV / 112 / 93 z dnia 01.02.1993r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu dz. nr 239/32,
- uchwałą nr XXXVI / 159 / 94 z dnia 25.05.1994r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu dz. nr 207/7,
- uchwałą nr XXXV / 164 / 98 z dnia 30.04.1998r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu,
- uchwałą nr XXXVII / 176 / 98 z dnia 18.06.1998r. dotyczącą zespołu letniskowego w Uściu ,
- uchwałą nr IX / 43 / 99 z dnia 17.05.1999 r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Jesionce,
- uchwałą nr XXVI / 139 / 2001 z dnia 29.09.2001r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Jesionce,
- uchwałą nr XXVI / 140 / 2001 z dnia 29.09.2001 r. dotyczącą zabudowy usługowej i mieszkaniowej w Kolsku,
- uchwałą nr XXVI / 141 / 2001 z dnia 29.09.2001r. dotyczącą zabudowy usługowej i mieszkaniowej w Konotopie,
- uchwałą nr XXVI / 142 / 2001 z dnia 29.09.2001r. dotyczącą zabudowy mieszkaniowej w Lipce,
- uchwałą nr XXVI / 143 / 2001 z dnia 29.09.2001r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Tatarce,
- uchwałą nr XXVI / 144 / 2001 z dnia 29.09.2001r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu,
- uchwałą nr XXVII / 154 / 2001 z dnia 24.10.2001r. dotyczącej zespołu letniskowego w Uściu,
- uchwałą nr XXVII / 155 / 2001 z dnia 24.10.2001r. dotyczącej zespołu letniskowego w Uściu wzdłuż rzeki Obrzyca,
- uchwałą nr XXVIII / 159 / 2001 z dnia 28.11.2001r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Konotopie,
- uchwałą nr XXVIII / 160 / 2001 z dnia 28.11.2001r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Tatarce,

- uchwałą nr XXIX / 172 / 2001 z dnia 28.12.2001r. zabudowy letniskowej w Tatarce,
- uchwałą nr XXIX / 172 / 2001 z dnia 28.12.2001r. zabudowy letniskowej w Jesionce,
- uchwałą nr XXX / 182 / 2002 z dnia 20.02.2002r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Jesionce,
- uchwałą nr XXXIII / 204 / 2002 z dnia 25.07.2002r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu,
- uchwałą nr XXXIII / 205 / 2002 z dnia 25.07.2002r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu,
- uchwałą nr XXXIII / 206 / 2002 z dnia 25.07.2002r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu,
- uchwałą nr XXXIII / 207 / 2002 z dnia 25.07.2002r. dotyczącą zabudowy letniskowej w Uściu.

Plan ogólny gminy został opracowany według zasad wynikających z wymogów ustawy o planowaniu przestrzennym sprzed 1994r., w której nie w pełni były poszanowane prawa właścicieli gruntów. Redakcja uchwały dotyczącej tego planu w swej treści nie odpowiada ponadto zasadom obecnie obowiązującym, stąd oceniając jego przydatność przy rozstrzyganiu spraw w trybie decyzji administracyjnych jest ograniczona i może być negatywnie oceniona przez zainteresowanych wnioskodawców. W świetle aktualnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym plan ten utracił ważność z końcem 2002 roku. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku miejscowych planów szczegółowych uchwalonych przed 01.01.1995r. Mając na uwadze wielkość gminy i ilość jednostek osadniczych odnosi się wrażenie, że ilość posiadanych planów miejscowych jest wystarczająca. Nie wykonano planu miejscowego dla obszaru zlewni rzeki Obrzyca, co jest wymogiem ustawowym.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej

Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy.

Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

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

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

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

GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne

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

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

Obszary strategiczne

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

Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:

- rozwój usług ponadpodstawowych w rejonie wsi Kolsko, Konotop,
- rozwój gospodarczy gminy na predysponowanych na strefy wytwórcze terenach w rejonie wsi Konotop, Kolsko, Zacisze, Lipka,
- rozwój wytwórczości w dawnych zakładach rolnych i hodowlanych we wsiach Marianki, Konotop, Kolsko, Strumianki, Karszynek, po ich przekształceniu własnościowym,
- fakt, że stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania, obszary w Kolsku, Konotopie, Jesionie, Lipce, Tyrszelinach, Sławocinie,

- rozwój rekreacji na terenach w pobliżu wsi Jesionka, Uście, Tatarka,
- potrzebę rozbudowy systemu transportowego, kołowego w ciągu projektowanej drogi nr 32 bis Zielona Góra – Poznań,
- potrzebę gospodarki komunalnej, budowa grupowych systemów kanalizacyjnych, nowych linii energetycznych średniego napięcia i sieci gazowej, zabezpieczającej dostawę gazu dla odbiorców z terenu gminy.

Strefy polityki przestrzennej

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

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

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

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

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

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

Strefa osadniczo rolnicza

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

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

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej, wzdłuż projektowanej drogi nr 32 bis jako terenów ofertowych, związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej przy zespole kolejowym w Konotopie

- istniejącego osadnictwa wiejskiego (usług, działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku) przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym doliny rzeki Obrzycy,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- eksploatacji zasobów lokalnych złóż /piasek, żwir/,
- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie wsi Mesze, Święte, Uście, Jesionka.

Strefa kompleksów leśnych

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

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej.

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

- glebochronnych,
- wodochronnych,
- użytków ekologicznych,
- rezerwatów przyrody.

Ponadto należy stopniowo zamieniać strukturę gatunkową lasów, w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska 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.

SFERA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA

Demografia

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

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

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

Obserwowana na terenie gminy Kolsko stopa bezrobocia stwarza poważny problem społeczny. Jest to zjawisko niebezpieczne głównie ze względu na brak zatrudnienia wśród ludzi młodych. Z drugiej strony tworzy rezerwę siły roboczej dla rozwoju nowych aktywności gospodarczych. Spadający odsetek pracujących w gospodarce nieuspołecznionej nie rodzi

zagrożenia dla lokalnego rynku. Niewielkie możliwości daje wzrost liczby przedsiębiorstw prywatnych.

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

- podjęciem przedsięwzięć, których skutkiem byłoby przyciągnięcie na ten teren inwestorów gotowych rozwijać swoje przedsięwzięcia właśnie tutaj. Wiąże się to między innymi z przygotowaniem odpowiedniej ilości i jakości ofert adresowanych do inwestorów o określonym charakterze.
- przygotowaniem bazy terenowej dla rozwoju wytwórczości o różnym charakterze, dla różnego rodzaju klientów:
- połączeniem działań w zakresie obsługi ruchu turystycznego na terenie gminy, z działaniami o tym charakterze prowadzonymi na terenach gmin sąsiednich, co dałoby możliwość zaistnienia pełniejszego i bardziej rozwiniętego ośrodka.

Mieszkalnictwo

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

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

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

Do niezbędnych prac w tej dziedzinie zaliczyć należy,

- rozwój gospodarki wodno-kanalizacyjnej,
- poprawa jakości dróg,
- telefonizacja,

**Usługi
socjalne**

- doprowadzenie gazu
- Ukształtowanie pozycji Kolska, jako ośrodka o funkcji gminnej stwarza przesłanki dla rozwoju instytucji o nie komercyjnym charakterze
- szkolnictwa, dającego możliwość ludności podwyższenia wykształcenia,
 - kultury.

Położenie Kolska w pobliżu wyższych w hierarchii ośrodków powiatowych tj. miasta Nowa Sól oraz miasta Wolsztyn nie jest czynnikiem hamującym jego rozwój.

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

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

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

**Administracja
finanse
i obsługa
gospodarcza**

Kolsko spełnia rolę ośrodka gminnego.

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

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

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

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne

Gmina Kolsko w dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to systemów zaopatrzenia w wodę. W chwili obecnej dobiega końca rozbudowa sieci wodociągowej. W przyszłości po uzyskaniu odpowiednich środków, nastąpi uporządkowanie gospodarki ściekami poprzez budowę systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Możliwości realizacji tych zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

Celem nadrzędnym jest budowa oczyszczalni ścieków oraz budowa systemu kanalizacji łączących ze sobą zespoły jednostek osadniczych, w celu poprawy warunków bytowych gminy, oraz ochrony wód rz. Obrzyca, kanału Obra, oraz okolicznych jezior. Należy wykonać opracowania określające wymiary stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę tylko w stopniu częściowym zaspokaja potrzeby jej mieszkańców. Celowe jest aby system

zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu, oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodociągów, oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

- Konotop –Zacisze – Marianki - Mesze z ujęciem wody na terenie wsi Konotop.

Proponuje się przyłączenie do istniejącego układu /Konotop – Marianki/ wsi Mesze, oraz wsi Zacisze.

Zakłada się:

- budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Mesze,
- budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Zacisze,

Zakłada się również rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie $Q_{maxh} = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ Zasoby ujęcia wynoszą $Q_{exp} = 100 \text{ m}^3/\text{h}$ są, więc wystarczające na pokrycie potrzeb. Zakłada się w perspektywie rozbudowę stacji uzdatniania wody do wymaganej wydajności.

- Kolsko – Jesiona – Jesionka – Tryszeliny – Sławocin – Lipka z ujęciem wody na terenie m. Kolsko.

Proponuje się przyłączenie do istniejącego układu /Kolsko- Jesiona – Jesionka/ wsi Sławocin i Tyrszeliny, oraz wsi Lipka.

Zakłada się:

- budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Lipka,
- budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Tyrszeliny,
- budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Sławocin.

Zakłada się również rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie $Q_{maxh} = 55m^3/h$. Zasoby ujęcia wynoszą $Q_{exp} = 90m^3/h$ są, więc wystarczające na pokrycie potrzeb. Zakłada się w perspektywie rozbudowę stacji uzdatniania wody do wymaganej wydajności.

- Uście – Tatarka z ujęciem wody na terenie wsi Uście /rozbudowa istniejącego ujęcia po byłej szkole, lub wykonanie badań przez uprawnione osoby w celu znalezienia nowej lokalizacji ujęcia/.

Zakłada się:

- rozbudowę ujęcia wody oraz w razie potrzeby budowę stacji uzdatniania wody w miejscu istniejącego ujęcia lub innym wyznaczonym przez uprawnione do tego osoby.
- budowę sieci rozdzielczej dla miejscowości Uście,
- budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Tatarka,

Ze względów zapotrzebowania przeciwpożarowego wydajność wodociągu powinna wynosić 26.0 m³/h.

Wodociągi indywidualne:

- Głuszyca z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu należącego do Nadleśnictwa Sulechów, na teren całej wsi i na tereny przyszłego zainwestowania.

- Strumianki z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi Strumianki. Zakłada się rozbudowę istniejącego ujęcia oraz w razie potrzeby budowę stacji uzdatniania wody oraz budowę sieci rozdzielczej.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy we wsiach: Mesze, Marianki, Konotop, Kolsko, Tatarka, Uście, Jesionka.

Proponuje się również, w 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.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, 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 w możliwie szybkim terminie wykonać opracowania w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

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

Gospodarka ściekami

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

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

Proponuje się budowę trzech systemów odprowadzania ścieków ze wsi:

- Uscie – Tatarka – Jesiona – Jesionka – Kolsko,

- Sławocin – Tyrszeliny /przesył ścieków do Kolska/,
- Mesze - Marianki – Zacisze – Konotop – Lipka /przesył ścieków do Kolska/

układami grawitacyjno-tłocznymi do jednej centralnej oczyszczalni we wsi Kolsko.

Zakłada się lokalizację oczyszczalni w miejscu istniejącej oczyszczalni nie spełniającej swojej funkcji.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie kanał wpadający do rzeki Obrzyca.

Reasumując zakłada się:

- modernizację oraz rozbudowę oczyszczalni ścieków w Kolsku, oraz budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych i sieci kanalizacyjnej w pozostałych miejscowościach objętych propozycją skanalizowania,

W miejscowości Głuszycza, Strumiany, Strumianki, Świąte, z racji znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową.

Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności w zlewni rzeki Obrzyca i kanału Obra. 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 oraz fakt, że tereny gminy są wykorzystywane turystycznie.

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

Wartości z bilansu ścieków, na podstawie, których zakładano przepustowość oczyszczalni, mają charakter szacunkowy i dla potrzeb projektów koncepcyjnych i budowlanych należy je uściślić oraz uaktualnić. W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest uregulowana, odpady wywożone są przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko w Świebodzinie. Zakłada się, że w perspektywie gospodarka odpadami na terenie gminy będzie prowadzona w tej samej formie. Pozostawia się wysypisko w Kolsku do dalszej eksploatacji, z przeznaczeniem na składowanie odpadów związanych z turystyką.

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

Wg istniejącej koncepcji programowej gazyfikacji byłego województwa zielonogórskiego przez południową część gminy przewidywany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 350 relacji Świerczyna – Nowa Sól, oraz odgałęzienie Dn 100 w

kierunku na Bojadła przebiegające w południowym rejonie wsi Konotop. Zakłada się budowę stacji redukcyjno –pomiarowej w rejonie wsi Lipka. Do gazyfikacji gazem średniego ciśnienia zakłada się miejscowości: Konotop, Kolsko, Jesiona.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z trzech linii średniego napięcia SN 15 kV z GPZ w Nowej Soli, Wolsztynie i Sławie.

Do adaptacji pozostawia się istniejące stacje transformatorowe 15/04 kV. W rejonach zwiększonych docelowo potrzeb wynikających z wyznaczenia terenów pod wytwórczość, usługi i mieszkalnictwo zajdzie potrzeba pobudowania nowych stacji transformatorowych i linii SN 15 kV. Ponadto zakłada się w istniejących stacjach transformatorów na jednostki o większej mocy, tam gdzie uwarunkowania techniczne będą na to pozwalały.

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

Telekomunikacja

Obecny stan obsługi siecią telekomunikacyjną nie zaspokaja w pełni potrzeb. Konieczne inwestycje w tym zakresie związane są z rozbudową automatycznej centrali telefonicznej w miejscowości Kolsko, która współpracowałaby z centralą nadrzędną w Nowej Soli oraz zwiększenie ilości abonentów telefonicznych.

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

Adaptuje się istniejące bazy telefonii komórkowej w rejonie wsi Konotop. Istniejącą linię światłowodową relacji Wolsztyn – Nowa Sól przewiduje się do adaptacji a do realizacji przewiduje się linie światłowodową relacji Bojadła – Konotop.

Funkcjonować będą również istniejące systemy łączności radiotelefonicznej niepublicznej /ALP, PKP, policja, itp./.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele

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

Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:

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

Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy planowanej drodze relacji Zielona Góra – Bojadła – Konotop - Wolsztyn,
- wzmocnienie powiązań w skali regionu poprzez usprawnienie ruchu na istniejących drogach wojewódzkich i drogach powiatowych,
- pobudowanie bezkolizyjnego przejazdu przez tory kolejowe w Konotopie w ciągu drogi Zielona Góra – Bojadła - Wolsztyn.

W przypadku dróg przebiegających przez tereny wiejskie należy dążyć do poprawy geometrii jezdni i spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych. Na terenach mieszkaniowych zasadne jest ograniczenie i uspokojenie ruchu kołowego.

Do adaptacji przeznaczają się istniejącą stacją paliw i stację obsługi pojazdów w Kolsku u Konotopie.

Zakłada się możliwość pobudowania tego typu obiektów wzdłuż projektowanej drogi.

Komunikacja kolejowa

Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli, co w przeszłości, z racji zwiększającego się zainteresowania przewozu ładunków transportem kołowym.

Nie można wykluczyć uruchomienia ruchu na trasie o znaczeniu samorządowym Nowa Sól – Otyń – Konotop po odbudowaniu mostu na Odrze.

Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego, w zakresie obiektów typu stacje i przystanki kolejowe. Tereny wzdłuż torów kolejowych w Konotopie zostały wytypowane jako ofertowe z przeznaczeniem na strefy wytwórcze z możliwością obsługi bocznicami kolejowymi oraz jako miejsce przeładunku towarów. W mniejszym zakresie taką funkcję może pełnić przystanek kolejowy w Kolsku.

Komunikacja rowerowa

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

o znaczeniu regionalnym, o przebiegu:

- Jesionka – Kolsko – Lubiatów,

o znaczeniu lokalnym, o przebiegu:

- Lubiatów – Święte – Mesze,

- Jesionka – Wilcze – Uście - Tatarka – Jesionka,

Prawidłowa obsługa wymaga:

- budowy miejsc obsługi podróżnych, jako małych punktów odpoczynku z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- zrealizowania w rejonie rezerwatu wsi Jesionka stacji rowerowej / plac parkingowy, wypożyczalnia rowerów i punkt napraw /,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych między innymi poprzez budowę wydzielonych ścieżek i pasów rowerowych.

Komunikacja konna	<p>Mając na uwadze docelowy rodzaj usług agroturystycznych gminy, zakłada się konieczność wytyczenia szlaków dla ruchu pojazdów konnych oraz jazdy konnej wierzchem.</p> <p>Proponowane szlaki, przebiegają w rejonie wsi Mesze, Święte, Lubiatów, Jesionka, Uście, Tatarka.</p>
Komunikacja wodna	<p>Zakłada się utrzymanie szlaku kajakowego na rzece Obrzyca dla potrzeb turystycznych. W celu zaspokojenia potrzeb turystyczno-rekreacyjnych, zasadne jest pobudowanie stancyi wodnej w rejonie wsi Lubiatów, Uście.</p> <p>Pozostałe przepływające przez gminę ciekły nie mają żadnego znaczenia transportowego. Są zbyt małe aby mogły pełnić rolę szlaków kajakowych.</p>
Komunikacja piesza	<p>Zakłada się, że bazę turystyczną, na terenie gminy, dla ruchu pieszego stanowić mogą wsie jak i zlokalizowane w pobliżu gospodarstwa agroturystyczne i obiekty noclegowe. Proponuje się następujące trasy szlaków pieszych:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lubiatów – Święte – Mesze – Konotop,- Lubiatów – Kolsko – Jesionka – Uście – Tatarka,- Konotop – Jesiona – Jesionka. <p>Trasy te stanowić mogą wielką atrakcję turystyczną, ze względu na poprowadzenie ich wśród lasów, oraz na terenie o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Ponadto wskazane jest pobudowanie tras pieszych dla dzieci dochodzących do szkół, wytyczenie na terenach zabudowanych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.</p>

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze	<p>Jako podstawę planowania przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego i zróżnicowanego rozwoju jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związanego z</p>
----------------------------	---

przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem jest stworzenie przestrzennych ram i zasad do realizacji polityki przestrzennej.

Powiązania z otoczeniem

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

Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić:

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

Prawna ochrona środowiska

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

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

- obszary chronionego krajobrazu wzdłuż rzeki Obrzycy i jezior Rudno, Sławskie,
- rezerваты przyrody „Jezioro Święte”, jezioro „Mesze”,
- pomniki przyrody szt. 11,
- użytki ekologiczne o nazwach „W Olszynie”, „Ustronie”, „Pośród Sosen”,
- lasy ochronne /glebochronne, wodochronne/.

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni >0.5 ha, klasy IV o powierzchni >1.0 ha, użytki rolne klasy V i VI utworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin (piasku, żwirów, torfów/),
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parku w Kolsku i Konotopie i cmentarzy,
- tereny szczególnie cenne, ze względu na ornitofaunę, zlokalizowane wzdłuż rzeki Obrzyca,
- lasy czasowo – chronione / w wieku do~ 20 lat /,

Tereny dopuszczone do zabudowy

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

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

Uwarunkowania

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to za-

przyrodnicze
rozwoju

równie bogactwa naturalne jak i lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne. Za najważniejsze uważa się wyeksponowanie doliny rzeki Obrzycy wraz z otaczającymi 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 ostoję dla ptactwa i zwierzyny. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone, w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym tych obszarów. Udoskonalenia wymaga operat przeciwpowodziowy, który musi bezwzględnie uwzględnić również ochronę wartości przyrodniczych. Uznaje się, że forma morfologiczna rzeki Obrzycy ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmian jej ukształtowania.

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

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów i melioracji gruntów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w korytarzach spływu zimnego powietrza,

- zaniechanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach 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 dawne wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie),
- rekultywacja wyrobisk żwirów i iłów w kierunku ich zalesienia,

Tereny wykluczone z zabudowy

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

Nadzwyczajne zagrożenia

Potencjalne źródło zagrożeń stanowią szlaki komunikacji kołowej Nowa Sól – Wolsztyn i Sulechów - Sława z racji przewożonych materiałów niebezpiecznych w tym toksycznych, ropopochodnych itp.

Potencjalnym zagrożeniem dla wód powierzchniowych mogą być katastrofy związane z wyciekami produktów naftowych oraz innych przewożonych towarów.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

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

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

- ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego,

- rehabilitacja i nadanie obiektom o wartości kulturowej w miarę potrzeby nowej funkcji, zgodnej z przeznaczeniem i rangą obiektu,
- kształtowanie ładu przestrzennego, przy zachowaniu właściwego, z góry ustalonego, wizerunku gminy.

Zadania

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

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

Strefy polityki przestrzennej

Kierunki ochrony środowiska kulturowego określono przez wyodrębnienie stref polityki przestrzennej i zasobów objętych ochroną prawną. Przy określeniu stref, o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu,

uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź też charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.

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

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

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

Strefa „A” - ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy brak jest aktualnie terenów objętych ochroną strefą „A” ochrony konserwatorskiej. Nie proponuje się objąć tą strefą jakichkolwiek terenów.

Strefa „B” - ochrony konserwatorskiej

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

W skład strefy „B” – ochrony konserwatorskiej, na terenie gminy Kolsko, proponuje się włączyć historyczne rozplanowanie wsi Kolsko, Konotop, Jesion, Sławocin, Tyrszeliny, Lipka.

Strefa „E” -
ochrony
ekspozycji

Ochronę ekspozycji układu, bądź też obiektu o wartości kulturowej osiągnięto poprzez określenie granic strefy” E „.

Obszar jaki ona zajmuje stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektu zabytkowego.

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

Do strefy „E” – ochrony ekspozycji proponuje się włączyć:

- | | |
|------------------------|--|
| Kolsko | - ekspozycję pałacu i kościoła oraz wsi od strony północnej, |
| Konotop | - ekspozycję dworu, kościoła, stacji kolejowej oraz wsi od strony północnej, |
| Jesiona, Tyrszeliny, | - widoki na wieś z każdej strony |
| Sławocin, Mesze, Lipka | - widoki na wieś z każdej strony |
| Uście, Tatarka | - ekspozycje od rzeki Obrzycy |

Strefa „K” -
ochrony
krajobrazu

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

W skład działań w tym obszarze wchodzi:

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

Objęto tą strefą widoki na otaczający krajobraz wokół wsi : Kolsko, Konotop, Lipka, Mesze, Sławocin, Tyrszeliny, Jesiona, Jesionka, Uście, Tatarka.

W skład strefy „K” powinny wejść następujące objekty:

- | | |
|---------|---|
| Kolsko | - park krajobrazowy (3,5 ha – XIX w.) |
| Konotop | - park krajobrazowy z kaplicą (XIX w.) |

Strefa „W”

Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W”. Została ona wyznaczona w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach tych należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie. W przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu który posiada cechy zabytku osoby prowadzące prace ziemne i budowlane zobowiązane są do niezwłocznego powiadomienia Wójta Gminy Kolsko i Lubuskiego konserwatora Zabytków oraz zabezpieczyć obiekt i wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

Rejestr zabytków

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

Ponadto proponuje się wpisać do rejestru zabytków zespół dworcowy z wieżą ciśnień w Konotopie.

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 ochroną

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

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

Obiekty przeznaczone do zewiden – cjonowania	Do obiektów i założeń przeznaczonych do zewidencjonowania zaliczono:	
	Głuszyca	- stare drzewa (do zrewidowania jako pomnik przyrody),
	Jesionka	- zabudowa zwarta szczytowa (II poł. XIX w.) ,
	Marianki	- zabudowa zwarta kalenicowo – szczytowa (od poł. XIX w.),
	Mesze	- trafostacja (lata 20 XX w.)
	Święte	- zabudowa rozproszona kalenicowa (od poł. XIX w.) - trafostacja (lata 20 XX w.)
	Tatarki	- zabudowa zwarta kalenicowa (kon. XIX w.), - gospoda z salą taneczną (kon. XIXw. pocz.XX w.),
	Uście	- zabudowa rozluźniona kalenicowa (od poł. XIX w.);

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

Obiekty ,dla których planuje się wykonanie studium hist.- urbanistyczne	Konotop	- wielodrożnica (1451 r.);
---	---------	-----------------------------

i plan szczegółowy

Obiekty i założenia, dla których planuje się opracowanie karty założenia.	Kolsko	- wielodrożnica (1430 r.),
	Konotop	- cmentarz przykościelny (XIX w.) - zlikwidowany,
	Sławocin	- cmentarz (II poł. XIX w.) – zlikwidowany,

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

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

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

- wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe,
- potrzebą transformacji terenów o nie utrwalonych strukturach (obszary kierunków zabudowy),
- potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych,
- potrzebą przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
- wykazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- potrzebą zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzania ścieków, magistrale gazociągowe),

- uwarunkowań ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem planu ogólnego gminy, który wymaga stosownych zmian,
- w planowaniu przestrzennym należy uwzględnić wymagania osób niepełnosprawnych.

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

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

Wnioski do planów nadrzędnych

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

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

Własność a

Ustala się kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu

planowane

uwzględniania własności gruntów:

zagospodarowanie

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

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

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

Aktywizacja
rozwoju

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

- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami,

- utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów np. agencja komunalna,
- przygotowanie techniczne terenów, to znaczy uzbrojenie i budowa ulic,
- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi,
- sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę.