Podpisany przez:
Aneta Katarzyna Smolicz
dnia 30 czerwca 2022 r.

UCHWAŁA NR XLVII.48.2022
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałami: nr XXXIV.38.2021 Rady Miejskiej Otyń z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, nr XXXVI.52.2021 Rady Miejskiej Otyń z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń oraz nr XXIX.67.2021 Rady Miejskiej Otyń z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI.52.2021, **uchwala się, co następuje**:

§ 1. W wyniku realizacji uchwały nr XXXIV.38.2021 Rady Miejskiej Otyń z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń oraz uchwały nr XXXVI.52.2021 Rady Miejskiej Otyń z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń i uchwały nr XXIX.67.2021 Rady Miejskiej Otyń z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI.52.2021, dla fragmentów wsi Niedoradz, uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń dla w/w fragmentów, zwane dalej zmianą Studium.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) ujednolicony tekst studium, stanowiący załącznik nr 1;

2) ujednolicony rysunek studium, składający się z następujących części:

   a) „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, rysunek K stanowiący załącznik nr 2,

   b) „Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania”, rysunek U1 stanowiący załącznik nr 3,

   c) „Uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej”, rysunek U2 stanowiący załącznik nr 4,

   d) „Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe”, rysunek U3 stanowiący załącznik nr 5,

   e) „Przydatność gruntów pod zabudowę”, rysunek U4 stanowiący załącznik nr 6;

3) rysunek zmiany Studium w obrębie Niedoradz, stanowiący załącznik nr 7;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 8;

5) dane przestrzenne utworzone dla zmiany Studium, stanowiące załącznik nr 9.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aneta Smolicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII.48.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 30 czerwca 2022 r.

BURMISTRZ OTYNIA
WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY OTYŃ

tekst ujednolicony

Zmiana studium nr 1

Otyń, 2022 r.

Załącznik do
Uchwały Nr XLVII.123.2017
Rady Gminy Otyń
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Otyń, 2017 r.

Spis treści. …….. 1
I. Wprowadzenie. …….. 7
1. Podstawa prawna opracowania studium. ……..... 7
2. Zadania i cele studium. ……..... 7
3. Informacja o gminie. ……..… 9
3.1. Położenie. ……..... 9
3.2. Sieć osadnicza. …… 9
3.3. Ludność. ……..…… 9
3.4. Powierzchnia. …… 9
3.5. Gospodarka. ……..….. 10
4. Informacja o sąsiednich gminach i sołectwach. …… 10
II. Uwarunkowania. ……..…. 11
5. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. ……. 11
5.1. Strefa mieszkalnictwa. …… 11
5.2. Strefa usługowa. …….. 12
5.3. Strefa produkcyjna. …….. 12
5.4. Strefa rolnictwa. …… 12
5.5. Strefa turystyki, rekreacji i wypoczynku. ……..… 12
6. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony. ……... .13
7. Stan środowiska oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
w tym krajobrazu kulturowego. ……..... 15
7.1. Geomorfologia. …… 15
7.2. Klimat. ……... 15
7.3. Hydrografia. JCWP. …… 16
7.4. Gleby. …… 16
7.5. Budowa geologiczna. …….. 17
7.6. Warunki hydrogeologiczne. GZWP. ……..…….. 17
7.7. Struktura przyrodnicza. …….. 18
7.8. Surowce mineralne. …… 18
7.9. Ochrona prawna elementów przyrodniczych. …… 19
7.10. Krajobraz kulturowy. …… 23
8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. …… 23
8.1. Obiekty posiadające dokumentacje. …… 23
8.2. Rozplanowanie przestrzenne. …… 23
8.3. Zabudowa mieszkaniowa. …….. 24
8.4. Obiekty rezydencjonalne. …… 24
8.5. Obiekty i założenia sakralne. …… 24
8.6. Obiekty pozostałe. …… 24
8.7. Założenia parkowe. …….. 25
8.8. Założenia cmentarne. …….. 25
8.9. Obiekty i urządzenia techniczne. ……... 25
8.10. Obiekty i urządzenia publiczne. …… 25
8.11. Założenia folwarczne. …….. 25
9. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym
lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. …… 26
10. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia. …….. 26
10.1. Mieszkalnictwo. …… 26
10.2. Usługi socjalne. …… 27
10.3. Zdrowie i opieka społeczna. ……... 27
10.4. Usługi oświaty. …… 28
10.5. Kultura, sport i wypoczynek. ……..…… 28
10.6. Administracja. ……..…… 28
11. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i ich mienia. …….. 29
11.1. Zagrożenie powodziowe. …… 29
11.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. …… 29
11.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego. …….. 29
11.4. Zagrożenie bezpieczeństwa w ruchu komunikacyjnym. …….. 29
12. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. …….. 29
12.1. Analiza ekonomiczna. …… 30
12.2. Analiza środowiskowa. …….. 32

12.3. Analiza społeczna. …… 42
12.4. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego. …. 45
12.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. …… 47
12.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. ……... 48
13. Stan prawny gruntów. …… 55
14. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych. ……... 55
14.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.). …….. 55
14.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.). …….. 55
14.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 za zm.). …….. 55
14.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.). …… 56
14.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.). .. 57
14.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121). …… 57
15. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych…….. 57
16. Udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. …….. 58
17. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. ……..…… 59
18. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. …… 60
18.1. Komunikacja drogowa. ……..…... 60
18.2. Komunikacja kolejowa. ……... 61
18.3. Komunikacja wodna. ……..……. 62
18.4. Komunikacja piesza i rowerowa. ……..……. 62
18.5. Stan infrastruktury komunalnej. ……..……... 62
18.6. Zaopatrzenie w wodę. ……..……... 62
18.7. Gospodarka ściekowa. ……..…….. 64
18.8. Wody opadowe i roztopowe. ……..……. 65
18.9. Zaopatrzenie w gaz. ……..…….. 66
18.10. Zaopatrzenie w energię elektryczną. ……..…….. 67
18.11. Telekomunikacja. ……..……... 67
18.12. Zaopatrzenie w ciepło. ……..…….. 67
18.13. Chowanie zmarłych. …… 67
18.14. Gospodarka odpadami. ……... 68
19. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. …….. 69
19.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa. ……... 69
19.2. Strategia rozwoju powiatu Nowosolskiego. ……..... .70
19.3. Program ochrony środowiska województwa lubuskiego. …….. 72
20. Uwarunkowania wynikające z innych opracowań i dokumentów. …….. 73
20.1. Strategia rozwoju gminy. …… 73
20.2. Wnioski złożone do studium. …….. 77
21. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. …… 77
22. Synteza uwarunkowań rozwoju gminy. …… 79
III. Ustalenia. ……... 81
23. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego. …….. 81
24. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. …… 84
24.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. ……... 85
24.2. Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów. ……... 88
24.3. Tereny wyłączone z zabudowy. …… 92
24.4. Wytyczne określania w planach miejscowych wymagań ładu przestrzennego, w tym

urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju. …… 92
25. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. …….. 94
26. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ……. 97
26.1. Ochrona prawna zabytków występujących w gminie Otyń. ……. 97
26.2. Strefa ochrony konserwatorskiej. ……. 97
26.3. Zabytki nieruchome. …… 98
26.4. Stanowiska archeologiczne. ……...104
26.5. Dobra kultury współczesnej. …….. 109
27. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. …….. 109
27.1. Komunikacja drogowa. ……109
27.2. Komunikacja kolejowa. ……110
27.3. Komunikacja wodna. ……111
27.4. Komunikacja rowerowa i piesza. ……... 112
27.5. Infrastruktura techniczna. ……112
27.6. Sieć wodociągowa. ……... 112
27.7. Gospodarka ściekowa. ……113
27.8. Wody opadowe i roztopowe. ……... 114
27.9. Sieć gazowa. ……114
27.10. Sieć elektroenergetyczna. ……... 115
27.11. Telekomunikacja. ……... 115
27.12. Chowanie zmarłych. …… 116
27.13. Gospodarka odpadami. ……...116
27.14. Odnawialne źródła energii. ……116
28. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. …….. 117
29. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. ……..…… 117
30. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. …….. 118
30.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. ……118
30.2. Obszary przestrzeni publicznej. …… 118
30.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. …… 119
31. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. …….. 119
32. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. …… 119
32.1. Tereny rolnicze. ……119
32.2. Tereny leśne. ……... 120
33. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. ….. 120
33.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. …… 120
33.2. Obszary osuwania się mas ziemnych. …… 121
34. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. …… 122
35. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. ……... 122
36. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. …….. 122
37. Obszary zdegradowane. …….. 122
38. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. ……... 122
39. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. ……123
IV. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium …….. 125
V. Relacje z innymi dokumentami. ……..129
VI. Rysunki do tekstu studium.
Rysunek 1. Sytuacja w skali regionu.
Rysunek 2. Sytuacja w skali województwa. Pasmo Przyspieszonego Rozwoju.
Rysunek 3. Sytuacja w skali powiatu.
Rysunek 4. Granice sołectw w gminie Otyń i sołectwa ościenne.
Rysunek 5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Otyń.
Rysunek 6. Lokalizacja form ochrony przyrody w gminie Otyń.
Rysunek 7. Zagrożenie powodziowe w gminie Otyń.

Rysunek 8. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w gminie Otyń.
Rysunek 9. Drogi publiczne i kolejowe w gminie Otyń.
Rysunek 10. Sieć wodociągowa w gminie Otyń.
Rysunek 11. Kanalizacja sanitarna i deszczowa w gminie Otyń.
Rysunek 12. Strefy funkcjonalno - przestrzenne.
Rysunek 13. Bilans terenu – Otyń, Modrzyca, Zakęcie, Konradowo.
Rysunek 14. Bilans terenu - Niedoradz.
Rysunek 15. Bilans terenu – Bobrowniki.
Rysunek 16. Bilans terenu – Czasław, Ługi.

VII. Załączniki tabelaryczne. Bilans terenów.

Tabela 1 - Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Tabela 2 - Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej. Zabudowa zagrodowa.
Tabela 3 - Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej. Zabudowa mieszkaniowa mieszkaniowo - usługowa.
Tabela 4 - Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej. Zabudowa inna niż mieszkaniowa.
Tabela 5 - Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę
w planach miejscowych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Tabela 6 - Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę
w planach miejscowych. Zabudowa zagrodowa.
Tabela 7 - Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. Zabudowa mieszkaniowa mieszkaniowo - usługowa.
Tabela 8 - Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. Zabudowa inna niż mieszkaniowa.
Tabela 9 - Chłonność obszarów planowanych pod zabudowę. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo - usługowa.
Tabela 10 - Chłonność obszarów planowanych pod zabudowę.
Zabudowa inna niż mieszkaniowa.
Tabela 11 - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami, o których mowa w pkt 12.6.1. i 12.6.2 *Studium*. Zabudowa mieszkaniowa.
Tabela 12 - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę W Gminie Otyń. Zestawienie ogólne. Zabudowa inna niż mieszkaniowa.

Układ części graficznej:

K. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1: 10000,
U1. Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania, skala 1: 15000,
U2. Uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej, skala 1:15000,
U3. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, skala 1: 15000,
U4. Przydatność gruntów pod zabudowę, skala 1: 15000,

Opracowanie zmiany nr 1 Studium:

Pracownia Projektowa PLAN ul. Browarna 1, 65-849 Zielona Góra

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Jadwiga Drynkorn (główny projektant)
(upr. urb 4/2009 ZOIU)

mgr inż. Arnold Drynkorn
mgr inż. arch. Agata Wójcik
mgr Tomasz Twardowski
mgr inż. Magdalena Czarna

Opracowanie:

Pracownia Projektowa PLAN ul. Browarna 1, 65-849 Zielona Góra

KONSULTACJE:

mgr inż. arch. Bożena Wesołowska
mgr inż. arch. Jerzy Wesołowski

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Jadwiga Drynkorn (główny projektant)
upr. urb 4/2009 ZOIU

mgr inż. Arnold Drynkorn
mgr inż. arch. Marta Rozwalka
mgr Tomasz Twardowski
mgr inż. Edmund Słupski
mgr inż. Jan Łychmus
prof. UZ, dr hab. Urszula Kołodziejczyk
mgr inż. Magdalena Czarna

I. WPROWADZENIE.

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA STUDIUM.

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 961 ze zmianami), zwanej dalej upzp. Niniejsze opracowanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń", zwane dalej *Studium*, stanowi realizację uchwały nr XLIII.61.2014 Rady Gminy w Otyniu z dnia 29 października 2015 r. Zakres *Studium* dostosowany został do wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana nr 1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń", zwana dalej zmianą nr 1 *Studium* lub zmianą *Studium,* sporządzona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 t.j.). Zgodnie z art. 9 ust. 3a upzp: „zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1". Zgodnie z art. 27 upzp: „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane". Opracowanie zmiany nr 1 *Studium*, stanowi realizację uchwał Rady Miejskiej Otyń: nr XXXIV.38.2021 - z dnia 30 czerwca 2021 r., nr XXXVI.52.2021 - z dnia 31 sierpnia 2021 r. oraz nr XXIX.67.2021 - z dnia 16 grudnia 2021 r. W wyniku połączenia obszarów wskazanych w ww. uchwałach, wyznaczono ostatecznie obszar objęty zmianą nr 1 *Studium*. Jest to obszar położony w obrębie Niedoradz przy zjeździe z drogi S3.

2. ZADANIA I CELE STUDIUM.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie jest aktem prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i służy koordynacji ustaleń tych planów. Studium ma charakter aktu kierownictwa wewnętrznego – zobowiązuje władze samorządowe do określonej w nim polityki przestrzennej. Dokument sporządzony został dla gminy Otyń, w jej granicach administracyjnych, wyznaczonych na rysunkach studium.
Studium 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. Zgodnie z art. 9 ust. 1 upzp, celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim rozpoznaniu uwarunkowań rozwoju gminy. Poprzednie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń" uchwalone uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r., ze zmianą nr 1, uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2, uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r. uznane zostało za nieaktualne.
Niniejsze opracowanie jest kolejną edycją studium. Z merytorycznego punktu widzenia jest to nowy

dokument określający kierunki dalszych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwzględniający zmiany w ustawodawstwie, jakie zaszły w latach 2010 – 2016. Obecna edycja dokumentu spowodowana jest w szczególności obowiązkiem wprowadzenia do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń" udokumentowanych złóż kopalin w terminie 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej oraz uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z przekazaniem przez RZGW we Wrocławiu, Map zagrożenia powodziowego (MZP) i Map ryzyka powodziowego (MRP) do Urzędu gminy Otyń – pismem nr: ZP.07/MZP/228/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r. Należało również uaktualnić granice gminy, uwzględnić zmiany wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz doprowadzić dokument do zgodności z o obowiązującymi przepisami, w szczególności uwzględnić zmianę granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli" na podstawie uchwały Nr XX/228/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Śląskiej Ochli". „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń", zwane dalej studium, otrzymało treść i formę, a także zakres dokumentu zgodny z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotem opracowania zmiany nr 1 *Studium*, jest część obszaru gminy Otyń w obrębie Niedoradz. Analiza uwarunkowań dostosowana została do wskazanego w uchwałach o przystąpieniu do zmiany *Studium* zakresu przestrzennego zmiany i obejmowała w tym zakresie pełną analizę uwarunkowań określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także analizę wniosków zgłoszonych przez zainteresowane strony oraz organy i instytucje. Podstawowym celem sporządzenia zmiany *Studium* jest określenie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, które odpowiadać muszą zmieniającym się potrzebom rozwoju gminy. Niezbędna w tym celu jest ocena istniejącego zagospodarowania oraz zjawisk i procesów zachodzących w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej, a także identyfikacja zarówno barier jak i stymulatorów rozwoju – zarówno w odniesieniu do obszaru objętego zmianą *Studium*, jak i do całego obszaru gminy. Planowana funkcja dla tego obszaru, to funkcja produkcyjno – usługowa. Na ujednoliconym rysunku zmiany *Studium* wyznaczono granice obszaru objętego zmianą, która łączy obszary określone na załącznikach do uchwał o przystąpieniu do zmiany *Studium*. Projekt zmiany *Studium* polega na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia. Opracowanie przedstawione zostało w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian. Projekt zmiany *Studium* zawiera ujednolicony tekst określający uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 upzp, ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 upzp wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezą ustaleń projektu studium, a także ujednolicony rysunek studium, przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Dodatkowo na oddzielnym rysunku pokazano kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego zmianą.

3. INFORMACJA O GMINIE.

3.1. POŁOŻENIE:

1) w zachodniej części Polski, pokazano na rysunku 1 (*Rysunki do tekstu studium*) – Sytuacja w skali regionu;
2) w południowo - wschodniej części województwa lubuskiego; (*rysunek poniżej)*



3) w powiecie nowosolskim, pokazano na rysunku 3 (*Rysunki do tekstu studium*) – Sytuacja w skali powiatów.

3.2. SIEĆ OSADNICZA.

Gmina Otyń jest gminą wiejską. Siedzibą władz gminy jest Otyń.
Gmina składa się z 8 sołectw: Otyń, Czasław, Konradowo, Ługi, Zakęcie, Niedoradz, Bobrowniki, Modrzyca oraz 1 osady - Borki.

3.3. LUDNOŚĆ.

Dane dotyczące ludności gminy Otyń (według Głównego Urzędu Statystycznego w Zielonej Górze w 2015 r.):

1) ludność ogółem – 6 892 osób,
2) gęstości zaludnienia - 75 osób/km^2.

3.4. POWIERZCHNIA.

Dane dotyczące powierzchni gminy Otyń (według Głównego Urzędu Statystycznego w Zielonej Górze w 2015 r.):

1) powierzchnia gminy wynosi 9 169 ha[1],
2) użytki rolne razem – 4043 ha, – co stanowi **43,9 %** powierzchni gminy, w tym:
   - użytki rolne grunty orne 3 012 ha,
   - użytki rolne grunty rolne zabudowane 145 ha,
3) grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione razem – 4 341 ha, co stanowi **47,3 %** powierzchni gminy,
4) grunty zabudowane i zurbanizowane razem – 524 ha – co stanowi **5,7 %** powierzchni gminy.

[1] Dane GUS z 2015 r.

3.5. GOSPODARKA.

Dane dotyczące działalności gospodarczej (według Głównego Urzędu Statystycznego w Zielonej Górze w 2015 r.) - podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON - ogółem 606, w tym:

1) sektor rolniczy – 42;
2) sektor przemysłowy – 69;
3) sektor budowlany – 101;
4) na 10 tys. ludności – 879;
5) osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności - 730.

4. INFORMACJA O SĄSIEDNICH GMINACH I SOŁECTWACH.

Z gminą Otyń graniczą:

1) od północy:
    a) gmina **Zabór:**
        - sołectwo Droszków,
        - sołectwo Czarna,
        - sołectwo Dąbrowa,
    b) gmina **Bojadła -** sołectwo Pyrnik – Młynkowo;
2) od zachodu:
    a) miasto **Zielona Góra**:
        - dzielnica Ługowo,
        - dzielnica Sucha,
        - dzielnica Zatonie,
    b) gmina **Kożuchów** – sołectwo Książ Śląski;
3) od południa - gmina **Nowa Sól – Miasto**;
4) od południa i od wschodu - gmina **Nowa Sól:**
        - sołectwo Lelechów,
        - sołectwo Stary Staw,
        - sołectwo Przyborów,
        - sołectwo Stany;

Usytuowanie gminy Otyń i i sołectw sąsiednich ilustruje Rysunek 4 (*Rysunki do tekstu studium*) - Granice sołectw w gminie Otyń i sołectwa ościenne.

II. UWARUNKOWANIA.

Uwarunkowania rozwoju gminy Otyń mają swą podstawę w jej położeniu geograficznym i geopolitycznym. Gmina Otyń położona jest w powiecie Nowosolskim, przy granicy z powiatem Zielonogórskim, a istotnym czynnikiem warunków rozwoju jest bezpośrednie sąsiedztwo miasta Nowa Sól, a także miasta Zielona Góra. Nie mniej istotna jest obecność drogi ekspresowej S3 (Szczecin – Legnica) z węzłem w Niedoradzu, która może stanowić atrakcyjność lokalizacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie gminy funkcjonuje Podstrefa Nowa Sól – Miasto Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Innym ważnym aspektem uwarunkowań jest obecność terenów atrakcyjnych przyrodniczo, 47 % powierzchni gminy zajmują lasy, przez gminę przepływają rzeki: Odra, Śląska Ochla i Czarna Struga, co stwarza dogodne warunki do rozwoju rekreacji. Gmina Otyń jest atrakcyjna przede wszystkim jako miejsce zamieszkania, jest gminą wiejską, ale straciła już swój rolniczy charakter, zwłaszcza w części środkowej.

5. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.

Analiza istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenów została przeprowadzona dla potrzeb Studium, na podstawie następujących materiałów wyjściowych:

1) inwentaryzacji urbanistycznej, wykonanej na mapie topograficznej, oraz do celów pomocniczych mapy ewidencyjnej w skali 1:1000;
2) załącznika graficznego do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń przyjętego uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.;
3) inwentaryzacji użytkowania terenu wykonanej na potrzeby *Studium*;
4) internetowych map gminy Otyń (ortofotomapy, mapy sytuacyjnej, ewidencyjnej) dostępnych na stronie Urzędu Gminy w Otyniu i na innych portalach internetowych;
5) obowiązujących, sporządzonych po 1995 r. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz projektów planów i zmian planów miejscowych będących w opracowaniu.

5.1. 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. Tradycyjna funkcja wsi ulega ograniczeniu, bądź zanika całkowicie. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych i dróg lokalnych. Na tle tej zabudowy wyróżnia się zwarta zabudowa wsi Otyń, która świadczy o jej rodowodzie miejskim. W centralnej części Otynia znajduje się rynek z ratuszem i zabudową pierzejową o funkcji mieszkaniowo – usługowej.
Pojedyncze obiekty nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały zrealizowane w Otyniu i Niedoradzu. 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 Otyniu, Modrzycy i Niedoradzu. Małe zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują w Otyniu, Modrzycy i Konradowie. 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 wykazały się w latach 1990 – 1999, wsie, do których zaliczyć należy Modrzycę, Konradowo i Otyń.

5.2. STREFA USŁUGOWA.

W żadnej wsi z gminy Otyń nie wykształcił się obszar skoncentrowanej lokalizacji usług ponadpodstawowych. Obiekty usługowe w większości przypadków rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach (szkoły, przedszkola, placówki zdrowia, boiska sportowe itp.). Są one usytuowane na wydzielonych działkach lub w postaci usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.
Koncentracji usług można się doszukać w przypadku miejscowości Otyń gdzie istnieje rynek otoczony kamieniczkami z usługami w parterach budynków, oraz ratusz jako siedziba władz administracyjnych gminy.
Dla wielu mieszkańców wsi uciążliwością jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsc zamieszkania. Przyczyną tego stanu są układy osadnicze, charakteryzujące się wydłużonymi ulicówkami lub rozproszoną, na dużym obszarze, zabudową. Taka sytuacja istnieje w przypadku wsi Ługi, Zakęcie, Konradowo, Modrzyca gdzie program usług jest skromny i tylko w części zaspokaja lokalne potrzeby mieszkańców. W przypadku wsi Czasław brak jest usług podstawowych.

5.3. STREFA PRODUKCYJNA.

W gminie Otyń działalność przemysłowa jest słabo rozwinięta. W Otyniu działają: Kraspol Wróblewski Sp. j. i Skorpion – Produkcja Sp. z o.o - zajmujące się produkcją figur ogrodowych. W Niedoradzu funkcjonują: firma zajmująca się skupem surowców wtórnych (Tomex), firma z branży urządzeń przemysłowych (Rotapio) oraz firma świadcząca usługi budowlane (Spaw-Instal-Max). W Modrzycy znajdują się: stacja paliw (Waklem), Zakład Usług Technicznych (Kaja) oraz wytwórnia folii PEHD (Zakład Ochrony Środowiska).
Słabo rozwinięta działalność przemysłowa wynika przede wszystkim z położenia gminy w niedalekiej odległości od Nowej Soli i Zielonej Góry, gdzie działają specjalne obszary aktywności gospodarczej.
Na terenie gminy funkcjonują większe zakłady produkcyjne i magazynowe w miejscowościach: Otyń, Modrzyca, Niedoradz, Konradowo, Zakęcie.
Uciążliwy dla mieszkańców Zakład Płyt Laminowanych „ALPO” w Niedoradzu, znajdujący się niegdyś zbyt blisko domów mieszkalnych już nie istnieje. Pozostałe po nim opuszczone zabudowania, oczekują na nową funkcję i nowego właściciela.
W strukturze przestrzennej wyróżniają się obszary zajęte przez dawne wielkotowarowe gospodarstwa specjalizujące się w produkcji rolniczej, hodowlanej i obsługi rolnictwa w Otyniu, Niedoradzu.
W większości przypadków obiekty znajdują się w złym stanie technicznym, a sposób zagospodarowania działek nie odpowiada wymogom sanitarnym i ochrony środowiska. Część z nich znajduje się pośród zabudowy mieszkaniowej i powoduje uciążliwości dla mieszkańców. Taka sytuacja występuje w Otyniu i Niedoradzu. W tych gospodarstwach kontynuowany jest proces przekształceń własnościowych często związanych ze zmianą rodzaju prowadzonej działalności.

5.4. STREFA ROLNICTWA.

Wg danych GUS (stan na 31 grudnia 2014 r.) na terenie gminy Otyń znajduje się 538 gospodarstw rolnych, z których przeważającą część stanowią gospodarstwa o powierzchni poniżej 1 ha. W strukturze zasiewów dominują zboża (pszenżyto i pszenica), buraki cukrowe, rzepak oraz ziemniaki. W produkcji zwierzęcej przeważa bydło, w znacznie mniejszym stopniu hoduje się konie i owce.

5.5. STREFA TURYSTYKI, REKREACJI I WYPOCZYNKU.

Zieleń urządzoną reprezentuje prywatny park przyklasztorny w Otyniu gdzie założenie jest bardzo zaniedbane, dominuje drzewostan liściasty.

Obiekty i urządzenia sportowe to głownie boiska, które znajdują się w Otyniu, Bobrownikach, Niedoradzu, Modrzycy i Zakęciu. Wydzielone tereny pod boiska nieurządzone występują w Ługach.

Strefy rekreacyjne obejmują niewielkie obszary i rozmieszczone są dość swobodnie w jednostkach osadniczych.

Funkcja turystyczna znaczenie ma uzupełniające. Nie wiąże się ona z generowaniem istotnych dochodów dla budżetu gminy lub lokalnych przedsiębiorców, ale gmina jako część rozległego rejonu turystycznego związanego z Doliną Odry i Doliną Śląskiej Ochli, uczestniczy w dużym ruchu turystycznym, głównie krajoznawczo – pobytowym i specjalistycznym, zwłaszcza wodnym. Przez teren gminy przepływa rzeka Odra, która stanowi szlak żeglugowy o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Wielkoprzestrzenna dolina rzeki Odry jest korytarzem ekologicznym o ponadlokalnym znaczeniu, jest prawnie chroniona, może przyczynić się do rozwoju rekreacji lokalnej. Odra jest także źródłem cyklicznie powtarzającego się zagrożenia powodziowego. Przez gminę przepływają rzeki Śląska Ochla i Czarna Struga, co stwarza dogodne warunki do rozwoju rekreacji kajakowej. Duży udział powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenach położonych w pobliżu rezerwatów „Bażantarnia" i „Bukowa Góra" oraz w Dolinie Odry.

6. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY.

Pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne", zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 961 ze zmianami).

Ład przestrzenny jest jednym z pojęć o kluczowym znaczeniu dla planowania przestrzennego. Powinien być – obok zrównoważonego rozwoju – traktowany jako podstawa wszelkich działań planistycznych, w szczególności określenia zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego (art. 1 ust. 1 ww. ustawy).

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium. Gmina Otyń posiadała, w chwili przystąpienia do procedury uchwalenia niniejszego studium, obowiązujący dokument planistyczny – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń" uchwalony uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r., ze zmianą nr 1, uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2, uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r. Zmieniające się warunki powodują jednak konieczność aktualizacji i dostosowania studium do bieżącej sytuacji i potrzeb gminy.

Obszar gminy Otyń, pokryty jest tylko w niewielkiej części obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące w gminie plany miejscowe wyszczególnione zostały w tabeli poniżej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – wykaz. Stan na dzień 18 kwietnia 2017 r.

LP.	Nr uchwały Rady Gminy Otyń	Data podjęcia uchwały	Nazwa dokumentu	Powierzchnia objętego obszaru
1.	XXXVIII/216/05	29 listopada 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń /część/	102 ha
2.	XXXIX/222/05	20 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Otyń	18 ha
3.	XXXIX/223/05	20 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Modrzyca	16 ha
4.	XXXIII/15/09	25 maja 2009 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi	170 ha
5.	XLIV/40/10	29 kwietnia 2010 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz	95 ha
6.	VI.44.2011	27 maja 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niedoradz	33,5 ha
7.	IX.66.2011	31 sierpnia 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Modrzyca w rejonie ul. Nowosolskiej	1,3 ha
8.	XI.79.2011	28 października 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń (cmentarz)	20 ha
9.	XII.74.2015	25 czerwca 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Modrzyca (część)	4,67 ha
10.	XXXIII.6.2017	27 stycznia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakęcie (część) oraz w miejscowości Otyń (część) – dz. 289/1, 290/2, 291/2 i cz. dz. 284/12	105 ha
11.	XXXIX.39.2017	18 maja 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w wsi Konradowo i części wsi Otyń (część)	100,6 ha
RAZEM POWIERZCHNIA OBJĘTA PLANAMI MIEJSCOWYMI				**666,07 ha**

Powierzchnia terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wynosi 666,07 ha, co stanowi zaledwie 7% całkowitej powierzchni gminy (92 km^2).

Zagospodarowanie terenów następowało w sposób zgodny z przeznaczeniem określanym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów miejscowych, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, uchwalony przez Gminną Radę Narodową w Otyniu uchwałą nr VIII/39/89, z dnia 28 września 1989 r., zmieniony uchwałą Rady

Gminy Otyń nr XVI/101/92, z dnia 22 grudnia 1992 r., stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r.

WNIOSKI.
Dla ochrony ładu przestrzennego konieczne jest przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom przestrzennym związanym z wprowadzaniem nowych terenów budowlanych, w szczególności przez ograniczanie niekontrolowanego, przestrzennego „rozlewania" się zabudowy, a także ograniczanie liczby kolejnych linii zabudowy obsługiwanych komunikacyjnie przez służebność przejazdu lub drogę wewnętrzną o niewystarczającej szerokości. Dzięki poprawnie prowadzonej polityce przestrzennej udaje się uniknąć wielu konfliktów przestrzennych. Zasada lokalizowania szeroko rozumianych funkcji aktywności gospodarczej z dala od terenów mieszkaniowych, pozwala na minimalizację negatywnych oddziaływań tych pierwszych.

W celu ochrony ładu przestrzennego konieczne jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dwojakiego typu:
– plany sporządzane dla istniejącego i projektowanego zainwestowania, celem tych planów jest uporządkowanie zagospodarowania terenu i wyznaczenie nowych, głównie w formie uzupełnień, terenów pod inwestycje,
– plany sporządzane dla terenów rolniczych i leśnych, położonych poza obszarami zainwestowanymi, podstawowym celem tych planów jest wprowadzenie ochrony kompleksów rolnych i leśnych oraz zabezpieczenie przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy (głownie mieszkaniowej) na terenach rolnych.

7. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

7.1. GEOMORFOLOGIA.

Wg regionalizacji fizyczno – geograficznej Kondrackiego [1967] gmina Otyń położona jest na pograniczu dwóch mezoregionów: Wału Zielonogórskiego i Pradoliny Głogowskiej. Wał Zielonogórski zajmuje północną część gminy i położony jest na wysokości 75 – 125 m n.p.m., stanowiąc rozległy pofałdowany garb o wysokości 5 – 10 m. Pradolina Głogowska położona jest na wysokości 60 – 70 m n.p.m. i tworzy płaską powierzchnię o spadkach nie przekraczających 3% [Krygowski 1981].

7.2. KLIMAT.

Charakterystyczną cechą gminy Otyń jest napływ w ciągu roku mas powietrza o znacznie zróżnicowanych cechach. Dominuje tutaj klimat przejściowy, z cechami klimatu oceanicznego, co powoduje, że zimy są łagodne, a lata ciepłe i bogate w opady atmosferyczne. Istotną cechą tego typu klimatu jest również duża zmienność temperatur – w lipcu średnia temperatura osiąga wartość 19,8°C, natomiast w styczniu -0,9°C. Usłonecznienie przekracza 1500 godzin w roku. Miesiącem o najwyższych wartościach usłonecznienia jest maj – 225 godzin. Wartość promieniowania słonecznego kształtuje się w okresie od grudnia do lutego na wysokości 1,74 MJ/m2d, natomiast w okresie od czerwca do sierpnia - 14,1 MJ/m2d. Na omawianym obszarze zima jest łagodna i krótka (69 dni), z mało trwałą pokrywą śnieżną, natomiast charakterystyczna jest wczesna wiosna i długie lato (97 dni). Liczba dni pogodnych wynosi 63, pochmurnych 107, a gorących 36. Analizę opadów na obszarze gminy Otyń przeprowadzono na podstawie obserwacji dokonanych w stacji meteorologiczno-hydrologicznej IMiGW w Zielonej Górze (rys. 5). Wykazuje ona, że: na półrocze letnie (V – X) przypada 58% sumy średniorocznych opadów, z maksymalnymi opadami w lipcu (79,4 mm), a miesiącem o najniższych sumach opadów jest kwiecień (27,4 mm). Dla roku wilgotnego i suchego suma opadów półrocza letniego wynosi odpowiednio 58% i 49%. Średnia wilgotność względna w zimie wynosi 86 – 88%, a latem 71 – 78%. W analizowanym rejonie dominują wiatry z kierunków zachodnich, południowo – zachodnich i północno – zachodnich. Łącznie na sektor W

i SW róży wiatrów przypada około 52% wiejących wiatrów.

7.3. HYDROGRAFIA. JCWP.

Teren gminy Otyń znajduje się w dorzeczu rzeki Odry, która przepływa wzdłuż wschodniej granicy gminy. Główną oś hydrograficzną stanowi rzeka Śląska Ochla – lewobrzeżny dopływ Odry, która wraz ze swoim dopływem Czarną Strużką odwadnia 80% powierzchni gminy Otyń.
Przez teren gminy przepływają również inne cieki naturalne jak: Stara Ochla, Kanał Podmiejski, Kanał Niedoradzki, Czarna Strużka, a także drobne, bezimienne cieki i rowy melioracyjne, które uchodzą do rzeki Odry. Rzeka Odra płynie w kierunku północnym i na całym odcinku lewego brzegu jest obwałowana. Sieć wód powierzchniowych uzupełniają dwa zbiorniki wodne w Otyniu zasilane wodą z rzeki Śląska Ochla i małe stawy występujące na terenach podmokłych. Na taranie gminy znajdują się wały przeciwpowodziowe rzeki Odry, Czarnej Strugi oraz Śląskiej Ochli, dla których należy uwzględnić przepisy art. 88n ustawy Prawo wodne. Teren gminy znajduje się częściowo w obszarze zagrożenia powodziowego, o czym mowa w rozdziale nr 16. Na taranie gminy znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej (rowy melioracyjne wraz z urządzeniami wodnymi, tereny zdrenowane) i podstawowej (przepompownia w Bobrownikach, wały przeciwpowodziowe, zbiorniki retencyjne, urządzenia piętrzące, wrota przeciwpowodziowe).

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967 ze zm.), obszar gminy Otyń, położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

1) Śląska Ochla od źródła do Kanału Jeleniówka o kodzie PLRW600017155272;
2) Kanał Niedoradzki o kodzie PLRW600017155274;
3) Śląska Ochla od Kanału Jeleniówka do Odry o kodzie PLRW600019155299;
4) Czarna Strużka o kodzie PLRW60001715528, które stanowią części scalonej części wód *Śląska Ochla (SO1115);*
5) Śmiga o kodzie PLRW60002315569;
6) Odra od Czarnej Strugi do Nysy Łużyckiej o kodzie PLRW6000211739, które stanowią części scalonej części wód *Odra od Czarnej Strugi do Nysy Łużyckiej (SO1116);*
7) Czarna Struga od Mirotki do Odry o kodzie PLRW600019153899, która stanowi część scalonej części wód *Czarna Struga (SO1114);*
8) Odra od Kanału Wschodniego do Czarnej Strugi o kodzie PLRW60002115379, która stanowi część scalonej części wód *Odra od Kanału wschodniego od Czarnej Strugi (SO1113).*

Zgodnie z zapisami Planu Gospodarowania Wodami, JCWP – 1, 2, 3, 4, zostały ocenione jako silnie zmienione o złym stanie, niezagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. JCWP – 5, została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. JCWP – 6, 7, 8, zostały ocenione jako silnie zmienione o złym stanie, zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

7.4. GLEBY.

Gmina Otyń charakteryzuje się dominacją gleb mało urodzajnych, wytworzonych na podłożu osadów polodowcowych. Są to głównie gleby bielicowe, piaszczyste i słabo-gliniaste, jakie wytworzyły się na glinach piaszczystych i piaskach, szczególnie w strefach akumulacji czołowo-morenowej, w obrębie rozmytych moren dennych oraz częściowo w strefach sandrowych [Greinert 2000].
Pod względem bonitacyjnym dominują gleby V i VI klasy (Modrzyca - gleby kompleksu żytniego bardzo słabego) oraz mozaika gleb klas IIIa – VI (Niedoradz – gleby kompleksu pszennego dobrego

i pszenno-żytniego dobrego i zbożowo-pastewnego mocnego oraz żytniego dobrego i bardzo dobrego).

7.5. BUDOWA GEOLOGICZNA.

Analizowany obszar położony jest na granicy dwóch jednostek geologicznych: niecki szczecińskiej i monokliny przedsudeckiej. Granicę między nimi wyznacza linia intersekcyjna spągu skał kredowych (kreda górna), które występują na zróżnicowanych wiekowo utworach jurajskich. Utwory kredowe, zwłaszcza kredy górnej, reprezentowane są przez wapienie, wapienie margliste, margle i opoki. Monoklinę przedsudecką wypełniają głównie utwory jury dolnej (piaskowce). Strop powierzchni mezozoicznej występuje na rzędnej około 150 m p.p.m.
Na serii utworów mezozoicznych zalegają utwory trzeciorzędowe, głównie miocenu środkowego i górnego. Wśród nich brak jest w zasadzie utworów oligoceńskich i plioceńskich; w strefach wyniesień dominuje miocen środkowy (mułki i iły z wkładkami węgla brunatnego, mułowce, iłowce oraz piaski z wkładkami żwirów), natomiast w strefach obniżeń - miocen górny (piaski, mułki i iły z wkładkami węgla brunatnego). Miąższość utworów trzeciorzędowych jest bardzo zróżnicowana i waha się od 50 m do ponad 200 metrów.
Gmina Otyń jest położona w zasięgu fazy poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Czwartorzęd jest tutaj wykształcony wskutek działalności lądolodu i wód lodowcowych w okresach glacjalnych oraz wód rzecznych w interglacjałach. Zespół form pochodzenia lodowcowego związany jest głównie z dwoma pokładami gliny morenowej: środkowopolskiej (o miąższości dochodzącej miejscami do około 100 m) oraz bałtyckiej (o miąższości wynoszącej zaledwie kilka metrów). Pokłady glin morenowych rozdzielone są zazwyczaj warstwą utworów interglacjalnych (żwiry, pyły, mułki, piaski) o miąższości około 50 metrów. Utwory czwartorzędowe osiągają największe miąższości (około 200 m) w strefach redukcji utworów trzeciorzędowych, natomiast najmniejsze (50-70 m) - w strefach wyniesień antyklinalnych powierzchni podczwartorzędowej.
Często, we wnętrzu wzgórz morenowych spotyka się zaburzone glacitektonicznie utwory gliniaste i wodnolodowcowe starszego plejstocenu. Miejscami, bezpośrednio pod gliną morenową zlodowacenia bałtyckiego, występują zaburzone glacitektonicznie utwory trzeciorzędowe, głównie mioceńskie. W strefach przypowierzchniowych powszechne są z kolei plejstoceńskie utwory czołowo-morenowe: gliny zwałowe oraz piaski i żwiry, często z domieszką głazów lodowcowych.

7.6. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE. GZWP.

Pierwszy poziom wód podziemnych zalega w rejonie gminy Otyń na głębokości kilku metrów pod powierzchnią terenu.

Jednym z ważniejszych zadań polityki państwa jest ochrona wód podziemnych przed degradacją zasobową i jakościową oraz tworzenie warunków racjonalnego nimi gospodarowania. Osiągnięcie tego celu realizowane jest m.in. poprzez koncepcję ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.
Do najbardziej typowych ognisk zanieczyszczeń mogących zagrażać wodom podziemnym zwłaszcza na obszarach zbiorników otwartych zaliczamy m.in.:

- składowiska odpadów przemysłowych i komunalnych oraz dzikie wysypiska śmieci;
- oczyszczalnie ścieków komunalnych i przemysłowych oraz system kanalizacji sanitarnej, przemysłowej i burzowej;
- szamba gromadzące nieczystości sanitarne zwłaszcza zgrupowane na większym obszarze np. nieskanalizowane dzielnice miasta;
- zrzuty nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych, wylewiska;
- zanieczyszczone wody powierzchniowe;
- zbiorniki paliw, rurociągi oraz urządzenia prowadzące dystrybucje paliw;
- różnego rodzaju zakłady przemysłowe, hurtownie, magazyny, myjnie pojazdów samochodowych;
- szlaki komunikacyjne o dużym natężeniu ruchu oraz obszary o zwartej zabudowie;

- duże fermy hodowlane oraz zanieczyszczenia wielkoobszarowe np. emisje pyłów i gazów.

GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH.
W gminie Otyń położone są dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych:

1) GZWP nr 301 o nazwie „Pradolina Zasieki – Nowa Sól", gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach oporowych, zalegający średnio na głębokości 30 m p.p.t. i wykazujący zasoby dyspozycyjne w ilości 91 tys. m^3/dobę;
2) GZWP nr 302 o nazwie „Pradolina Barycz – Głogów", gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych, zalegający średnio na głębokości 30 m p.p.t. i wykazujący zasoby dyspozycyjne w ilości 59 tys. m^3/dobę.

7.7. STRUKTURA PRZYRODNICZA.

FLORA.
Lasy gminy Otyń pod względem przyrodniczo – leśnym należą do III Krainy Wielkopolsko Pomorskiej w południowej części Dzielnicy Pejzażu Lubuskiego. Zajmują one 45% powierzchni gminy[2]. Dominują powierzchniowo siedliska boru świeżego i boru mieszanego świeżego. Niewielkie uzupełnienia stanowi las świeży, las mieszany, bór mieszany wilgotny, las łęgowy, ols, ols jesionowy, bór suchy.
Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna i dąb. Domieszkę tworzy brzoza, 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, śmiałek, turzyca, szczawik zajęczy.
Oprócz lasów gospodarczych na terenie gminy występują lasy ochronne:

1) lasy glebochronne;
2) lasy wodochronne.

Teren Gminy, w części niezalesionej, zdominowany jest przez roślinność łąkową i polną. Spotyka się tu głównie: koniczynę czerwoną (Trifolium pratense L.), koniczynę białą (Trifolium repens L.), skrzyp polny (Equisetum arvense), szczaw polny (Rumex acetosella L.), rdestówkę powojowatą (Fallopia convolvulus (L.) Á. Löve), pokrzywę zwyczajną (Urtica dioica L.), mlecz polny (Sonchus arvensis L.), krwawnik pospolity (Achillea millefolium L.), wiechlinę zwyczajną (Poa trivialis L.) i kupkówkę pospolitą (Dactylis glomerata L.). Duże zbiorowisko roślinne stanowi w analizowanym obszarze niska zieleń obszarów rolnych.
W okolicy cieków wodnych zaobserwować można roślinność wodną, reprezentowaną przez: knieć błotną (Caltha palustris L.), pałkę (Typha L.) i trzcinę pospolitą (Phragmites australis).

FAUNA.
Położenie i struktura przestrzenna obszaru gminy Otyń przyczynia się do występowania na nim głównie małych zwierząt polnych, w tym myszy polnej *(Apodemus agrarius)* i nornicy rudej *(Myodes glareolu)*. Występują tu również sarny *(Capreolus capreolus)*, zające *(Leporidae)* i dziki *(Sus scrofa)*. Równie licznie występują ptaki, w tym: wróbel zwyczajny *(Passer domesticus)*, sikorki *(Paridae sp.)* i gołębie grzywacze *(Columba palumbus)*. Bliskie sąsiedztwo cieków wodnych stwarza dobre warunki do rozwoju zwierząt wodolubnych, m.in. żab *(Ranidae sp.)*. Na terenie gminy powszechne są również liczne owady, w tym mrówki.

7.8. SUROWCE MINERALNE.

Gmina jest uboga w surowce o znaczeniu gospodarczym. Na terenie gminy występują 3 udokumentowane złoża kruszyw naturalnych: Niedoradz W-2, Niedoradz W, Niedoradz, które omówione zostały szerzej w rozdziale 16 *Studium*. Nie posiadają one większego znaczenia

[2] Dane GUS z 2013 r.

gospodarczego. W obrębie doliny Odry występują niewielkie złoża torfu o zasobach 800 tys. m^3. Nie nadają się one do celów energetycznych z uwagi na dużą popielność. W południowo- zachodniej części gminy występują złoża ropy naftowej, kondensatu ropnego i towarzyszącego gazu, aktualnie nie eksploatowane.

7.9. OCHRONA PRAWNA ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH.

Na terenie gminy Otyń występuje 6 form ochrony przyrody:
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- rezerwaty przyrody,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody,
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Przedstawiono je, za wyjątkiem ostatniej, na rysunku 5 (*Rysunki do tekstu studium*) - Lokalizacja form ochrony przyrody w gminie Otyń.

7.9.1. OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.

Na terenie gminy występują 2 obszary chronionego krajobrazu[3], należące do wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, wyszczególnione w tabeli poniżej. Zajmują one powierzchnię, w gminie Otyń, 2558,21 ha, co stanowi prawie 22% powierzchni gminy.

Obszary chronionego krajobrazu.

Lp.	NAZWA OBSZARU	Powierzchnia całkowita (ha)	Położenie na terenie gmin
1.	21-Nowosolska Dolina Odry	9.852	Bojadła, Nowa Sól, Siedlisko, **Otyń 271 ha**, Sulechów, Trzebiechów, Zabór, Zielona Góra;
2.	Dolina Śląskiej Ochli	9.641,89	Świdnica, Kożuchów, Nowogród Bobrzański, **Otyń 2287,21 ha**, Zielona Góra;

7.9.2. OBSZARY NATURA 2000.

Na terenie gminy występują 3 obszary Natura 2000, należące do wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, wyszczególnione w tabeli poniżej.

Obszary Natura 2000.

Lp.	NAZWA OBSZARU	kod	Położenie na terenie gminy
1.	Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Nowosolska Dolina Odry”	PLH080014	Dolina Odry
2.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Odry	PLB080004	Dolina Odry
3	Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Otyń”	PLH080040	strych kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego w Otyniu

NOWOSOLSKA DOLINA ODRY.
Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk, wydzielony pod nazwą „Nowosolska Dolina Odry” (kod PLH080014) stanowią najlepiej wykształcone i zachowane płaty wciąż zalewanych lasów łęgowych i

[3] Dane dostępne na stronie internetowej Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.: http://bip.gorzow.rdos.gov.pl wg stany na 13 lipca 2015 r.

niskich grądów, podlegających zalewom oraz szuwary turzycowe, wilgotne łąki i zarośla wierzbowe. Stwierdzono tutaj występowanie 10 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, zajmujących łącznie ok. 77% powierzchni obszaru i 8 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Ponadto, obszar ten stanowi ważny korytarz ekologiczny. Jako główne zagrożenia dla tego regionu wymienia się wycinanie lasów i zarośli łęgowych oraz regulację rzeki.

DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY.
Na wymieniony obszar nakłada się Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Odry" (kod PLB080004), gdzie zachowane są liczne starorzecza, a ponadto - duże kompleksy wilgotnych łąk oraz zarośli i lasów łęgowych. Wśród tych ostatnich najcenniejsze są fragmenty łęgów jesionowo-wiązowych (np. kompleks k. Krępy) i łęgów wierzbowych. W obszarze tym występuje co najmniej 18 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 2 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C6) następujących gatunków ptaków: kania czarna (PCK), kania ruda (PCK), trzmielojad, świerszczak i remiz, a w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występuje derkacz i cyranka. Jako główne zagrożenia dla tego obszaru wymienia się zarzucanie gospodarki łąkowo – pastwiskowej oraz wycinanie lasów łęgowych.

OTYŃ.
Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Otyń" (kod: PLH080040) zajmuje powierzchnię 0,11 ha. Został on powołany w celu ochrony nocka dużego (*Myotis myotis*), mającego swoje siedlisko na strychu kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego w Otyniu. Obszar chroniony obejmuje wyłącznie obrys budynku świątyni – nie wyznaczono terenu żerowisk nietoperzy i nie objęto ich ochroną.

7.9.3. REZERWATY PRZYRODY.

Na terenie gminy występują 2 rezerwaty przyrody, należące do wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, wyszczególnione w tabeli nr 5. Zajmują one powierzchnię 28,52 ha. Nadzór nad powyższymi rezerwatami sprawuje Nadleśnictwo Przytok.

Rezerwaty przyrody.

Nazwa rezerwatu przyrody	Data powstania	Pow. [ha]	Obowiązująca podstawa prawna	Opis lokalizacji
„Bażantarnia"	1959 r.	17,88	Zarządzenie Ministra Leśnictwa z dn. 14.09.1959 r. (Monitor Polski Nr 87, poz. 462 z 22.10.1959 r.,)	dz. nr 269/1 w Niedoradzu
„Bukowa Góra"	1959 r.	10,64	Zarządzenie Ministra Leśnictwa z dnia 30 listopada 1954 r. (Monitor Polski Nr 119 z 22 grudnia 1954 r., poz. 1683)	dz. nr 200/1 w Bobrownikach

BAŻANTARNIA.
Opis rezerwatu przyrody. Rezerwat stanowi fragment lasu naturalnego – pierwotnego o bogatym składzie gatunków liściastych. Skład panujących gatunków przedstawia się następująco: sosna 3, dąb 3, świerk 2, modrzew 2 w V i VI klasie wieku z pojedynczymi okazami drzew pomnikowych w wieku 180 – 200 lat. W domieszce kępowo brzoza, akacja, buk, grab, lipa, jodła i wprowadzone sztucznie daglezja i wejmutka. Gleba średnio zbielicowana, piaszczysto-gliniasta, w podszycie jarzębina, kruszyna, jeżyna, śnieguliczka. W runie, zawilec, szczawik zajęczy, paproć orlica pospolita, przylaszczka pospolita, fiołek leśny, dzwonek pokrzywolistny, nerecznica i inne. Rezerwat o niezbyt wysokich walorach przyrodniczych, jednak ze względu na długi okres ochrony występuje znaczny udzial drzew martwych ze specyficzną fauną.

Cel ochrony. Zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych drzewostanu naturalnego o charakterze puszczańskim, który stanowi oazę pośród ubogich drzewostanów sosnowych. Pojedyncze okazy drzew pomnikowych.

BUKOWA GÓRA.
Opis rezerwatu przyrody. Najstarszy rezerwat w dawnym woj. zielonogórskim, położony jest w dorzeczu Odry i jej lewobrzeżnego dopływu Śląskiej Ochli. Rezerwat stanowi fragment lasu porastającego strome zbocze. Las spełnia ponadto dużą rolę zabezpieczającą przed erozją gleby. Skład drzewostanu: buk 5, modrzew europejski 3, dąb 1, sosna 1, pjd. Brz, Lp, Gb, Sw w VI i VII kl., zwarcie pełne. Gleba lekko gliniasta, piaszczysta, średnio zbielicowana, porośnięta miejscami mchem i trawą o na ogół ubogim runie. Dominują siedliska BMś i LMś, ze zdecydowaną przewagą LMś. W rezerwacie występują cenne fragmenty kwaśnej buczyny porastające stroma skarpę odrzańską. Na terenie rezerwatu znajduje się bogate stanowisko parotki zwyczajnej. Cel ochrony. Zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych drzewostanu naturalnego porastającego strome zbocze krawędzi doliny Odry, spełniającego również rolę zabezpieczającą przed erozją gleby.

7.9.4. UŻYTKI EKOLOGICZNE.

Na terenie gminy występuje 6 użytków ekologicznych, należące do wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, które zostały wyszczególnione w tabeli nr 6. Zajmują one powierzchnię 28,04 ha. Nadzór nad użytkami sprawuje Nadleśnictwo Przytok.

Użytki ekologiczne[4].

Nazwa użytku ekologicznego	Rodzaj użytku ekologicznego	Pow. [ha]	Obowiązująca podstawa prawna	Opis lokalizacji	Opis
TORFY	Pokłady torfu, miejscami występuje roślinność typowa dla torfowisk. W miejscach po wybranym torfie jest woda.	5,65	Rozporządzenie Wojewody Lubuskiego Nr 5 z 2002 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 44, poz. 554)	Obszar zlokalizowany w sąsiedztwie rzeki Odry i rezerwatu Bukowa Góra. L-ctwo Bobrowniki oddz. 146h. 147h, 177c	Ochrona pokładów torfu i towarzyszącej im roślinności typowej dla torfowisk.
ROZLEWISKO	Obszar międzywala Odry z roślinnością charakterystyczną dla łęgów.	4,73	Rozporządzenie Wojewody Lubuskiego Nr 5 z 2002 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 44, poz. 554)	Obszar zlokalizowany w międzywalu rzeki Odry. L-ctwo Bobrowniki oddz. 170d.	Ochrona naturalnego rozlewiska Odry z roślinnością typową dla łęgów.
MOKRADŁA	Teren podmokły z okresowo występującym lustrem wody.	2,18	Rozporządzenie Wojewody Lubuskiego Nr 5 z 2002 r.(Dz. U. Woj. Lub. Nr 44, poz. 554)	Obszar zlokalizowany w pobliżu rzeki Odry. L-ctwo Bobrowniki oddz. 171d.	Roślinność typowa dla siedlisk podmokłych, ostoja zwierzyny.
KIESZEŃ ODRY	Naturalne rozlewisko Odry, ostoja zwierzyny, miejsce gniazdowania	9,31	Rozporządzenie Wojewody Lubuskiego Nr 5 z 2002 r.(Dz. U. Woj. Lub. Nr 44,	Obszar zlokalizowany w sąsiedztwie rzeki Odry. L-ctwo Bobrowniki oddz.	Naturalne rozlewisko Odry, ostoja zwierzyny, miejsce gniazdowania

[4] Dane dostępne na stronie internetowej UG Otyń: www.otyn.pl

	ptaków. Roślinność typowa dla łęgów.		poz. 554)	174d. 175d.	ptaków. Roślinność typowa dla łęgów.
ŁĘGI	Międzywale Odry, teren okresowo zalewany, podmokły z roślinnością charakterystyczną dla łęgów.	3,00	Rozporządzenie Wojewody Lubuskiego Nr 5 z 2002 r.(Dz. U. Woj. Lub. Nr 44, poz. 554)	Obszar zlokalizowany w międzywalu rzeki Odry. L-ctwo Bobrowniki oddz. 176a.	Międzywale Odry, teren okresowo zalewany, podmokły z roślinnością charakterystyczną dla łęgów.
ŻURAWIE BAGNO		3,17		Obszar zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Ługi, działka ewid. nr 533 (obręb leśny Otyń, L-ctwo Zatonie, oddz. 310n),	

7.9.5. PARKI NARODOWE, PARKI KRAJOBRAZOWE, STANOWISKA DOKUMENTACYJNE, ZESPOŁY PRZYRODNICZO – KRAJOBRAZOWE.

Gmina Otyń nie obejmuje żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych, parków krajobrazowych, stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej lub zespołów przyrodniczo - krajobrazowych.

7.9.6. POMNIKI PRZYRODY.

Na terenie gminy występuje 5 pomników przyrody, które zostały wyszczególnione w tabeli nr 7.

Pomniki przyrody[5].

L.p.	Gatunek i nazwa	Data ustanowienia	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Lokalizacja
1.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	19.06.2006 r.	368	ok. 20	Obr. Zakęcie, dz. Nr 265/2
2.	Platan klonolistny *Platanus acerifolia*	19.06.2006 r.	425	ok. 30	Obr. Otyń, dz. Nr 589/1
3.	Aleja – 11 Lip drobnolistnych *Tilia cordata*	19.06.2006 r.	od 320 do 400	od 20 do 25	Obr. Otyń, dz. Nr 36 i 55/2
4.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	19.06.2006 r	548	28	Obr. Bobrowniki, dz. Nr 938
5.	Buk zwyczajny „Bronek” *Fagus silviatica*	16.08.2007 r.	410	33	Obr. Bobrowniki, dz. Nr 929

[5] Por. j.w.

7.9.7. OCHRONA GATUNKOWA ROŚLIN, ZWIERZĄT I GRZYBÓW.

Na terenie gminy Otyń ochroną objęte są następujące gatunki roślin, zwierząt i grzybów [Jermaczek, Maciantowicz 2005]: kozioróg dębosz (*Cerambyx cerdo*), czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*), boleń pospolity (*Aspius aspius*), piskorz (Misgurnus fossilis), koza pospolita (*Cobitis taenia*), różanka pospolita (*Rhodeus sericeus*), traszka grzebieniasta (*Triturus cristatus*), kumak nizinny (*Bombina bombina*), mopek (*Barbastella barbastellus*), nocek duży (*Myotis myotis*), bóbr europejski (*Castor fiber*), wydra europejska (*Lutra lutra*), łabędź krzykliwy (*Cygnus cygnus*), gęś zbożowa (*Anser fabialis*), krzyżówka (*Anas platyrhynchos*),cyranka (*Anas querquedula*), płaskonos (*Anas clypeata*), trzmielojad (*Pernis apivorus*), Kania czarna (*Milvus migrans*), kania ruda (*Milvus milvus*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), derkacz (*Crex crex*), rybitwa białowąsa (*Chlidonias hybridus*) rybitwa białoskrzydła (*Chlidonias leucopteryus*), zimorodek (*Alcedo atthis*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*).

7.10. KRAJOBRAZ KULTUROWY.

Osadnictwo na terenie gminy Otyń sięga czasów wczesnodziejowych. Na ten fakt wskazują stanowiska archeologiczne w rejonie Zakęcia, Niedoradza, Otynia, Ług, Modrzycy i Bobrownik. Metrykę średniowieczną posiadają wszystkie obecne wsie oprócz osady Borki, która powstała z założenia folwarcznego w XIX w. Poszczególne miejscowości wg zachowanych metryk powstały: Otyń 1312 r., Ługi 1305 r., Modrzyca 1305 r., Niedoradz 1333 r., Czasław 1565 r., Bobrowniki 1384 r., Zakęcie i Konradowo 1516 r. Miejscowość Otyń wg dokumentu lokacyjnego z 1313 r. była miastem aż do 1945 roku, kiedy straciła prawa miejskie i została wsią. Jej rozplanowanie jest typowo miejskie. Zachował się do dnia dzisiejszego prostokątny plac rynkowy z ratuszem z 1814 roku, kościół parafialny p.w. Św. Krzyża z 1585 r., zespół zamkowo-klasztorny z zamkiem z XV w. przebudowany w I poł. XVII przez cystersów na klasztor, a w 1787 r. na magnacką rezydencję. W chwili obecnej zespół jest opuszczony po pożarze w 1954 r. Przez wieki Otyń stanowił centrum administracyjne dużego majątku ziemskiego. Dużą rolę w rozwoju gospodarczym gminy odgrywały pobudowane folwarki w Otyniu - w XVIII w., w Bobrownikach – w XIX w., w Czasławiu i Niedoradzu - w XIX w., oraz linia kolejowa Nowa Sól – Zielona Góra, która powstała w latach 1871 – 1876 i Nowa Sól – Konotop, która powstała w latach 1902 – 1909 r. Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych. Gmina Otyń, ze względu na znaczne zalesienie charakteryzuje się rozproszoną zabudową. Obszary leśne gminy Otyń, obejmują prawie połowę powierzchni gminy. Teren gminy charakteryzuje się również wysokim stopniem występowania użytków rolnych. Rolnictwo stanowi ważny element w tworzeniu gospodarki terenu gminy, również dzięki korzystnym warunkom przyrodniczym.

8. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

8.1. OBIEKTY POSIADAJĄCE DOKUMENTACJE.

Jedynym obiektem posiadającym dokumentację historyczną jest: Otyń - zamek (studium historyczno – architektoniczne z 1960 roku).

8.2. ROZPLANOWANIE PRZESTRZENNE.

Na terenie gminy występuje niewielkie zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych wsi. W gminie dominuje typ osady małej głównie ulicówki i rzędówki:

1) geometryczny - Otyń (1313 r.);
2) widlica - Bobrowniki (1384 r.);
3) rzędówka - Zakęcie (1516 r.), Konradowo (1516 r.);
4) wielodrożnica - Czasław (1565 r.);

5) owalnica - Ługi (1305 r.), Modrzyca (1305 r.), Niedoradz (1333 r.).

Żadna wieś nie posiada udokumentowanej historii rozwoju urbanistycznego popartej opracowaniem studium historyczno – urbanistycznym. Zagrożeniem jest wyznaczenie nowych siedlisk w sposób przypadkowy bez uwzględnienia zagadnień kulturowych. Historyczne założenia przestrzenne są stosunkowo dobrze zachowane.

8.3. ZABUDOWA MIESZKANIOWA.

Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa występuje w postaci:

1) zwartej – szczytowej - Bobrowniki (od pocz. XIX w.), Zakęcie (od poł. XVIII w.), Niedoradz (od pocz. XIX w.), Modrzyca (od 1 poł. XIX w.), Ługi (od poł. XIX w.), Czasław (od poł. XIX w.), zwartej – kalenicowej - Otyń (od XVIII w.);
2) zwartej - kalenicowo- szczytowej - Konradowo (od poł. XIX w.).

W większości obiekty znajdują się w średnim stanie technicznym i wymagają remontu.

8.4. OBIEKTY REZYDENCJONALNE.

Obiekty rezydencjonalne reprezentowane są przez:

1) Zamek - Otyń (XV w.), - ruiny;
2) Dwór - Czasław (XVIII w.).

Zamek w Otyniu był kilkakrotnie przebudowywany i zmieniał sposób użytkowania. Po pożarze w 1954 roku znajduje się w stanie ruiny. Do połowy lat 90 ubiegłego stulecia tylko niewielka część była użytkowana jako mieszkania. Pod koniec lat 90 obiekt został sprzedany w ręce prywatne. Od tamtego czasu nikt w obiekcie nie mieszkał. Mimo zabezpieczenia obiektu przed dewastacją, w dalszym ciągu ulega on zniszczeniu i dziś grozi nawet zawaleniem.

Dwór w Czasławie znajduje się w średnim stanie technicznym, jego wygląd zewnętrzny uległ zmianie po przerobieniu otworów okiennych.

8.5. OBIEKTY I ZAŁOŻENIA SAKRALNE.

Na terenie gminy obiekty i założenia sakralne reprezentowane są przez:

1) kościół - Zakęcie (XIX / XX w.);
2) kościół filialny - Niedoradz (XVII w.);
3) kościół parafialny - Otyń (1585 – 1587 r.),Ługi (XVII w.);
4) dom sióstr z kaplicą - Otyń (koniec XIX w.);
5) plebania - Otyń (3 ćw. XX w.), Ługi (pocz. XX w.).

Wszystkie one są w miarę dobrym stanie technicznym i są użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

8.6. OBIEKTY POZOSTAŁE:

1) rzeźba Matki Boskiej - Bobrowniki (pocz. XIX w.);
2) na postumencie - Niedoradz (XIX w.);
3) figury przydrożne - Otyń x 4 (XVIII w.), (XVIII w.), (pocz. XXw.), (kon. XIX w.);
4) figura - Zakęcie (pocz. XX w.), Zakęcie x 4 (1 ćw. XX w.), (1 ćw. XX w.); (kon. XIX w.), (XIX / XX w.);
5) kapliczka - Modrzyca (pocz. XX w.), Ługi (pocz. XX w.);
6) kamień narzutowy - Niedoradz.

8.7. ZAŁOŻENIA PARKOWE.

Na terenie gminy zachowały się parki, a raczej zieleń towarzysząca obiektom zabytkowym w Otyniu, Czasławie, Modrzycy i Niedoradzu. Park w Otyniu zajmuje małą powierzchnię, układ jest nieczytelny i zniekształcony. Stan drzew też wymaga pilnej konserwacji. Na terenie dawnego parku wydzielono działki dla różnych użytkowników.

8.8. ZAŁOŻENIA CMENTARNE.

Z założeń o charakterze cmentarnym, przedstawiających wartości kulturowe zachowały się:

1) cmentarz leśny - Bobrowniki (2 poł XIX w.);
2) cmentarz wiejski - Czasław (1 ćw. XX w.) z dzwonnicą, Otyń (2 poł. XIX w.);
3) cmentarze - Ługi (XIX w.), Niedoradz (XIX w.), Otyń (koniec XIX w.) komunalny;
4) miejsce pocmentarne – Niedoradz (XVII w.).

8.9. OBIEKTY I URZĄDZENIA TECHNICZNE.

Obiekty o charakterze produkcyjnym i technicznym, o wartościach kulturowych reprezentowane są przez :

1) stacja traformatorowa - Bobrowniki (1922 r.), Czasław (1 ćw. XX w.), Zakęcie (1921 r.), Otyń x 2 (l. 20 XX w.), (l. 30 XX w.), Modrzyca (1921 r.), Ługi (l. 20 XX w.);
2) tartak - Niedoradz (pocz. XX w.);
3) kuźnia - Konradowo (1926r.), Bobrowniki (2 poł. XIX w.).

W większości wyżej wymienione obiekty pełnią te funkcje do dnia dzisiejszego. Wyjątkiem jest kuźnia, która nie jest użytkowana.

8.10. OBIEKTY I URZĄDZENIA PUBLICZNE.

Z obiektów użyteczności publicznej, o wartościach kulturowych, na terenie gminy zachowały się:

1) Ratusz - Otyń (1884 r.);
2) Szkoła - Bobrowniki (l. 30 XX w.), Czasław (XIX / XX w.), Ługi x 2 (kon. XIX w.);
3) (pocz. XX w.), Modrzyca (1 ćw. XX w.), Otyń x 2 (pocz. XX w.), (pocz. XX w.);
4) gospoda z domem ludowym - Bobrowniki (kon. XIX w.);
5) gospoda - Ługi (koń. XVIII w.);
6) dom kultury - Modrzyca (pocz. XX w.), Niedoradz (l. 30 XX w.);
7) karczma - Niedoradz (1 poł XIX w.), Otyń (koń. XVIII w.);
8) stacja kolejowa - Niedoradz (1871 – 1876 r.), Otyń (1902 – 1909 r.);
9) poczta - Otyń (XIX / XX w.);
10) kąpielisko - Otyń (l. 30 XX w.).

Obiekty znajdują się w średnim stanie technicznym i w większości pełnią przypisaną funkcje do dnia dzisiejszego, za wyjątkiem budynków szkolnych w Czasławiu i w Ługach, gospód, domu kultury w Modrzycy i Niedoradzu, karczmy w Niedoradzu i kąpieliska w Otyniu.

8.11. ZAŁOŻENIA FOLWARCZNE.

Na terenie gminy Otyń występowały następujące założenia folwarczne:

1) Folwark - Borki (2 poł. XIX w.);
2) Czasław (pocz. XIX w.);
3) Otyń x 2 (2 poł. XIX w.), (kon. XVIII w.);
4) Niedoradz (pocz. XIX w.);
5) Zakęcie (2 poł. XVIII w.).

Jedynie założenia w Otyniu znajdują się w dobrym stanie technicznym. W złym stanie obiekty w Zakęciu, Niedoradzu. W Borkach i Czasławie ślady po folwarkach są mocno zatarte.

9. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez krajobraz priorytetowy należy rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Krajobraz priorytetowy, jako taki wymaga zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Organy samorządu województwa sporządzają audyt krajobrazowy, dla obszaru województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. Audyt krajobrazowy, w szczególności:

1) określa:
   - krajobrazy występujące na obszarze danego województwa,
   - lokalizację krajobrazów priorytetowych;
2) wskazuje lokalizację i granice:
   - parków kulturowych,
   - parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
   - obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach;
3) wskazuje:
   - zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych oraz wartości krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2,
   - rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych, oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2, w szczególności poprzez wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3 , 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.),
   - lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów priorytetowych.

Aktualnie na obszarze województwa lubuskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy, a gmina Otyń nie ma wyznaczonych krajobrazów priorytetowych. Obowiązek uchwalenia audytu powstał wraz z wejściem w życie tzw. „ustawy krajobrazowej", czyli ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), ogłoszonej 10 czerwca 2015 r. Sejmiki poszczególnych województw uchwalą audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 11 września 2018 r.

10. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA.

10.1. MIESZKALNICTWO.

W 2015 roku, w gminie, przeciętna liczba osób na mieszkanie wynosiła 3,4 podczas gdy w 2010 roku na mieszkanie przypadało 3,52 osoby. Świadczy to o minimalnym wzroście liczby nowych zasobów mieszkaniowych. Tendencja ta utrzymuję się już od dłuższego czasu. Korzystnie oceniony obecny wskaźnik powierzchni mieszkaniowej, przypadającej na jednego mieszkańca, wynoszący w 2015 roku 28,6 m², nieznacznie tylko odbiega od standardów europejskich (gdzie wskaźnik ten przybiera wartości bliskie 30 m² na osobę).

Zasoby mieszkaniowe w gminie Otyń.

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ NA 1000 MIESZKAŃCÓW	PRZECIĘTNA				
		LICZBA IZB W 1 MIESZKANIU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m²/mieszkanie	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m²/osobę	LICZBA OSÓB NA	
					MIESZKANIE	IZBĘ
2015	294,5	4,67	97,3	28,7	3,4	0,73
2010	284,4	4,6	95,3	27,3	3,52	0,76
2005	281,0	4,22	86,3	24,2	3,56	0,84

Zasoby mieszkaniowe, stanowiące własność gminy, są skromne i charakteryzują się następującymi wartościami liczbowymi:

- 19 mieszkań,
- 950 m² powierzchni użytkowej,
- 3,14 izb /1 mieszkanie,
- 47,7 m² wielkość jednego mieszkania.

W 2015 r. gmina posiadała jeden lokal socjalny.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 2015 roku wynosiła 97,3 m², kiedy dla porównania w roku 2005 tylko 86,3 m². Gmina Otyń w 2015 r. Pod względem przeciętnej powierzchni mieszkaniowej w zasobach mieszkaniowych powiatu nowosolskiego, gmina zajmowała 3 miejsce (po gminie Siedlisko i gminie wiejskiej - Nowa Sól), a w zasobach mieszkaniowych województwa – 9 miejsce. W 2015 r. do użytkowania w gminie oddane zostało 27 lokali mieszkalnych indywidualnych. Ruch budowlany jest niewielki i utrzymuje się od lat na zbliżonym poziomie.

10.2. 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:

- ochrona zdrowia i opieka społeczna,
- oświata i wychowanie oraz nauka kultura,
- kultura,
- 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 bezpośrednim sąsiedztwie,hierarchicznie znacznie silniejszego ośrodka – Nowej Soli, 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.

10.3. ZDROWIE I OPIEKA SPOŁECZNA.

Na terenie gminy działają następujące placówki służby zdrowia:

- „Vita” Praktyka Lekarza Rodzinnego w Otyniu (trzech lekarzy),
- apteka w Otyniu,
- samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej – wiejski ośrodek zdrowia w Niedoradzu.

Gmina nie posiada żłobka.

10.4. USŁUGI OŚWIATY.

Wychowaniem przedszkolnym w Otyniu zajmuje się Zgromadzenie Sióstr Elżbietanek w Otyniu.
Do przedszkola uczęszcza 100 dzieci.
Oddziały przedszkolne działają przy Szkole Podstawowej w Otyniu i mają swoje siedziby w:

- Bobrownikach, do którego uczęszcza 8 dzieci,
- Modrzycy, do którego uczęszcza 19 dzieci,
- Ługach, do którego uczęszcza 15 dzieci.

Przy Szkole Podstawowej w Niedoradzu także działa oddział przedszkolny do którego uczęszcza 16 dzieci. Ponadto w Ługach działa prywatny punkt przedszkolny „SMYKI", do którego uczęszcza 12 dzieci.
Na terenie Gminy, na bazę oświaty składają się dwa Zespoły Szkół w Otyniu i Niedoradzu.
Do szkół podstawowych uczęszcza:

- w Otyniu (17 oddziałów) - 371 dzieci,
- w Niedoradzu (6 oddziałów) – 94 dzieci.

Do gimnazjów uczęszcza:

- w Otyniu (9 oddziałów) - 195 dzieci,
- w Niedoradzu (3 oddziałów) – 33 dzieci.

10.5. KULTURA, SPORT I WYPOCZYNEK.

Na terenie gminy Otyń działają następujące obiekty związane z rozwojem kultury, sportu i wypoczynku:

- Biblioteki Szkolno – Gminne w Otyniu i Niedoradzu,
- Gminne Centrum Kultury w Otyniu,
- świetlice wiejskie w Bobrownikach, Niedoradzu, Zakęciu, Konradowie, Ługach i Czasławiu,
- boiska sportowe w: Otyniu (boisko szkolne), Niedoradzu, Bobrownikach, Ługach, Modrzycy, Zakęciu,
- sale gimnastyczne szkolne w Otyniu, Niedoradzu,
- miejsca noclegowe w: zajeździe „U Basi" w Otyniu i Hotel „ZŁOTY ŁAN" w Modrzycy, Pensjonat KORONA w Modrzycy,
- 3 gospodarstwa agroturystyczne: 2 w Ługach i 1 w Bobrownikach,
- piłkarskie kluby sportowe: „Amator" w Bobrownikach, „Modrzew" w Modrzycy, „Hydrogaz – Kora" w Niedoradzu,
- Polski Związek Wędkarski – Koło Otyń liczące 160 członków.

Wyposażenie gminy w obiekty o charakterze kulturalnym uległo istotnym zmianom w ostatnim okresie czasu. Istnieje powszechna tendencja do rozwoju obiektów związanych z kulturą fizyczną. Szereg obiektów związanych z kulturą jest obecnie, lub w najbliższej przyszłości ma być, remontowana. Jeżeli chodzi o biblioteki i filie biblioteczne, to od 1998 roku odnotowuje się ciągły spadek ich liczby.
W dalszym rozwoju gminy, dążyć należy do utrzymania istniejącej obecnie bazy przynajmniej na dotychczasowym poziomie.

10.6. ADMINISTRACJA.

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

- Urząd Gminy,
- gmina wyposażona jest w jedną placówkę pocztową w Otyniu,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe zapewnia Gminna Ochotnicza Straż Pożarna w Otyniu i Komenda Powiatowej Straży Pożarnej w Nowej Soli,
- zabezpieczenia energetyczne – pogotowie energetyczne w Nowej Soli,
- nad bezpieczeństwem w gminie Otyń czuwa Komenda Powiatowa Policji w Nowej Soli oraz Straż Gminna.

11. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I ICH MIENIA.

11.1. ZAGROŻENIE POWODZIOWE.

Analizując uwarunkowania zagospodarowania wynikające z zagrożenia powodziowego należy stwierdzić, że głównym zagrożeniem na terenie gminy są okresowe wezbrania wód rzeki Odry. Dolina Odry narażona jest na zalewy podczas wezbrań. Gmina Otyń położona jest na lewym brzegu Odry. Rzeka ta choć jest obwałowana na całym odcinku przepływającym przez teren gminy, stanowi istotne zagrożenie powodziowe w miejscowościach: Modrzyca, Otyń i Bobrowniki.

Również rzeka Śląska Ochla może być niebezpieczna. Tereny przyległe do rzeki Śląska Ochla znajdują się pod wpływem oddziaływania rzeki oraz są w zasięgu cofki wynikającej z piętrzenia wody na jazie w km 6+816 tej rzeki, przy wysokim stanie wód, co należy brać pod uwagę przy realizacji inwestycji. Tereny zagrożone powodzią i podtopieniami to przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo oraz tereny mieszkaniowe wsi Zakęcie i Konradowo.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej omówione zostały w rozdziale 20 *Studium*.
Teren objęty studium znajduje się w obszarach zagrożenia powodziowego, które omówione zostały w rozdziale 31 *Studium.*

11.2. ZAGROŻENIE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH.

Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w województwie lubuskim wskazuje się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 20 czerwca 2007 r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. z 2007 r. Nr 121. poz. 840). W województwie lubuskim obszary te ustalono na podstawie rejestrów terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jakie prowadzone są przez starostwa powiatowe oraz urzędy miast na prawach powiatu. Takie obszary nie zostały udokumentowane na terenie gminy Otyń.

11.3. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO.

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie Otyń odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Nowej Soli.
W gminie Otyń funkcjonuje jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej OSP z siedzibą w Otyniu.
Gmina Otyń objęta jest analogowo – cyfrowym .Radiowym Systemem Ostrzegania Powiatu Nowosolskiego. W ramach inwestycji w gminie zainstalowano stację bazową w Otyniu oraz 4 syreny elektroniczne w miejscowościach: Otyń, Bobrowniki, Ługi i Niedoradz.

11.4. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA W RUCHU KOMUNIKACYJNYM.

Inne zagrożenie bezpieczeństwa ludności i ich mienia na terenie gminy, to zagrożenie bezpieczeństwa w ruchu komunikacyjnym. Przejawia się przede wszystkim brakiem w wielu miejscach segregacji ruchu pieszego lub pieszo – rowerowego od ruchu samochodowego, głównie tranzytowego, co przy łamaniu przez kierowców ograniczeń prędkości stwarza realne zagrożenie bezpieczeństwa.

12. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.

W ocenie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

12.1. ANALIZA EKONOMICZNA.

Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego w Zielonej Górze (stan na 6 września 2016 r.) w 2015 r. dochody budżetowe gminy wyniosły ogółem 23 727 132,26 zł, z czego dochody własne razem – 8 639 643,84 zł. Dochody gminy ogółem na 1 mieszkańca wynosiły 3 462,80 zł. Na dochody budżetowe ogółem składają się: dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz mogą być środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach. Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Gminy w Otyniu.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego źródłami dochodów gminy są:

1) wpływy z podatków: od nieruchomości, rolnego, leśnego, od środków transportowych, dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej, od spadków i darowizn, od czynności cywilnoprawnych;
2) wpływy z opłat: skarbowej, targowej, miejscowej, uzdrowiskowej i od posiadania psów, reklamowej, eksploatacyjnej, innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów;
3) dochody uzyskiwane przez gminne jednostki budżetowe oraz wpłaty od gminnych zakładów budżetowych;
4) dochody z majątku gminy;
5) spadki, zapisy, darowizny na rzecz gminy;
6) dochody z kar pieniężnych i grzywien określonych w odrębnych przepisach;
7) 5,0% dochodów uzyskiwanych na rzecz budżetu państwa w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
8) odsetki od pożyczek udzielanych przez gminę, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
9) odsetki od nieterminowo przekazywanych należności stanowiących dochody gminy;
10) odsetki od środków finansowych gromadzonych na rachunkach bankowych gminy, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
11) dotacje z budżetów innych jednostek samorządu terytorialnego;
12) inne dochody należne gminie na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów własnych gminy Otyń w 2015 r. (źródło: GUS) znaczące są:

1) udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa - podatek dochodowy od osób fizycznych – 3 264 825 zł;
2) dochody podatkowe ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw – 2 819 084,73 zł;
3) dochody podatkowe - podatek od nieruchomości – 2 160 011,45;
4) dochody z majątku gminy - 878 364,37 zł.

Podatek rolny, to kwota 242 043,48 zł, a podatek leśny, to kwota 95 091,70 zł. Podatki: rolny i leśny – łącznie stanowią zaledwie 3,9% dochodów własnych gminy.

Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru regon w 2015 r. ogółem stanowiły liczbę – 606, z czego w sektorze:

1) rolnictwo – 42;
2) przemysł 69;
3) budownictwo – 101;
4) pozostała działalność – 383.

Dochody i wydatki z budżetu gminy w latach 2005 - 2015[6]

ROK	2005	2010	2015
DOCHODY BUDŻETU GMINY OGÓŁEM W ZŁ	10 434 099	17 048 955,42	23 727 132,26
DOCHODY WŁASNE GMINY OGÓŁEM W ZŁ	3 270 248	5 363 641,27	8 639 643,85
DOCHÓD OGÓŁEM NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ	1 720	2 591,03	3 462,80
DOCHÓD WŁASNY NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ	539	815,14	1 260,89
DOCHÓD WŁASNY – UDZIAŁ WPŁ. Z TYT. POD. DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ	brak danych	303,92	476,48
WYDATKI BUDŻETU GMINY OGÓŁEM W ZŁ	10 049 581	21 280 182,25	22 144 428,10
WYDATKI MAJATKOWE OGÓŁEM W ZŁ	814 253	6 060 512,71	4 121 339,32
WYDATKI MAJATKOWE INWESTYCYJNE W ZŁ	814 253	6 060 512,71	4 105 693,51
UDZIAŁ WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH W WYDATKACH OGÓŁEM	8,1 %	28,5%	18,5%
WYDATKI NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ	1 657	3 234,07	3 231,82

W 2015 r. dochody własne stanowiły w dochodach ogółem budżetu gminy 36,4 %. Udział wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w dochodach własnych wynosił 37,8%.

W 2015 r. – 99,6% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne. Wydatki majątkowe inwestycyjne stanowiły 18,5% wydatków ogółem budżetu gminy.

Wydatki gminy Otyń związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby gminy. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem stanowi 18,5%, taki wynik daje kwota 4 105 693,51 zł. W 2005 r. wydatki inwestycyjne w wydatkach ogółem stanowiły 8,1%. W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki bieżące jednostek budżetowych (źródło: GUS)

Na przestrzeni 10 lat nastąpił ponad dwukrotny wzrost dochodów budżetowych miasta. Odnotowano także duży wzrost wydatków inwestycyjnych.

Uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i dostępności usług publicznych. Jednocześnie nowe inwestycje powinny stać się źródłem nowych dochodów budżetowych gminy, przede wszystkim w zakresie podatków od nieruchomości oraz udziału

[6] Źródło: GUS Zielona Góra

w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa.

12.2. ANALIZA ŚRODOWISKOWA.

12.2.1. POŁOŻENIE.

Gmina Otyń położona jest w zachodniej części kraju, w południowo wschodniej części województwa lubuskiego na Nizinie Nowosolskiej, graniczy z miastami – Zielona Górą i Nową Solą. Wraz z siedmioma gminami współtworzy powiat nowosolski. Obszar gminy ogółem wynosi 9 169 ha. Przez teren gminy przepływa rzeka Odra i Śląska Ochla.

Przez teren gminy, z północy na południe przebiega droga krajowa klasy ekspresowej S3 z węzłem w Niedoradzu. relacji Szczecin – Legnica. Przez gminę Otyń przebiega linia kolejowa relacji Szczecin – Zielona Góra – Wrocław (stacja kolejowa w Niedoradzu). W gminie brak jest czynnych połączeń kolejowych – regionalnych. Linia kolejowa relacji Nowa Sól – Wolsztyn jest od wielu lat nieczynna. Obecnie trwają prace projektowe, mające na celu lokalizację ścieżki rowerowej po śladzie tej linii. Odległość ok. 70 km dzieli gminę Otyń od granicy polsko–niemieckiej. Gmina Otyń posiada połączenia PKS z takimi miastami regionu jak: Zielona Góra i Nowa Sól.

Gmina Otyń położona jest na pograniczu dwóch mezoregionów Wału Zielonogórskiego i Pradoliny Głogowskiej. Wał Zielonogórski zajmuje północną część gminy i położony jest na wysokości 75 - 125 m n.p.m., stanowi rozległy pofałdowany garb o wysokości względnej 5 - 10 m o przeważających spadkach 5 - 8%. Pradolina Głogowska położona jest na wysokości 60 – 70 m n.p.m. i stanowi płaską powierzchnię o spadkach nie przekraczających 3%.

Walory krajobrazowe stanowią podstawę rozwoju funkcji wypoczynkowych, które pozostają w ścisłej zależności od warunków środowiska przyrodniczego. Do tych walorów zalicza się ukształtowanie terenu, wody powierzchniowe i szatę roślinną. Obszar gminy Otyń leży na Nizinie Nowosolskiej. Od wschodniej strony graniczy ona z rzeką Odrą, a południowa i północna część pokryta jest lasami. Odra ze swoim dorzeczem oraz dopływem Śląskiej Ochli tworzą przepiękną, malowniczą krainę będącą rajem dla wędkarzy. Wody zakoli i staro rzeczy Odry kryją w sobie 33 gatunki ryb, do których należą m.in.: ogromne sumy, szczupaki, sandacze, leszcze, karpie i inne. Kompleksy leśne przetrwały do naszych czasów prawie w naturalnym stanie, bez większego wpływu działalności człowieka. Występują tu dwa rezerwaty przyrody „Bukowa Góra” i „Bażantarnia”. Na tym obszarze żyje wiele zwierzyny łownej, dlatego tereny te są również atrakcyjne ze względu na możliwości organizowania polowań przez działające tutaj koła łowieckie.

12.2.2. STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW.

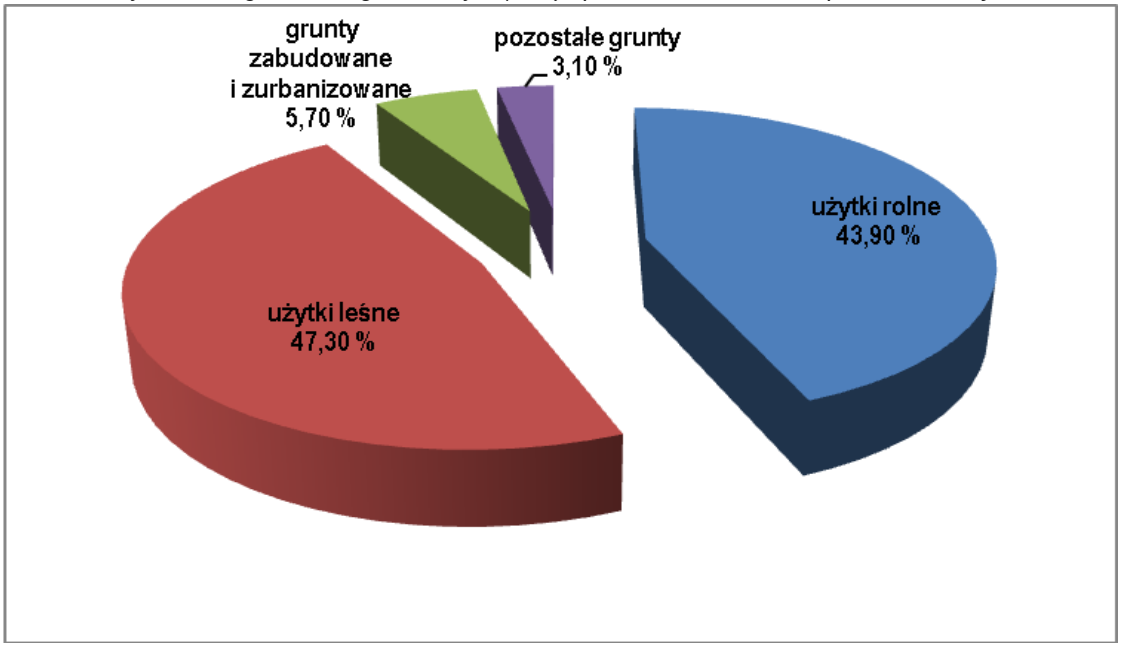
Użytkowanie gruntów w gminie Otyń (w ha) na podstawie danych GUS Zielona Góra.

Lata	Powierzchnia ogólna	Użytki rolne							Lasy, zadrzewienia i grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Pozostałe grunty i nieużytki
		Razem	W tym								
			Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska trwałe	Grunty rolne zabudowane	Pozostałe			
2014	9 169	4 043	3 029	3	625	188	145	53	4 336	509	256
2015	9 169	4 032	3 021	3	623	187	145	53	4 343	513	256
2016	9 169	4 023	3 012	3	623	187	145	53	4 341	524	256

Powierzchnia gminy Otyń wynosi prawie 92 tys. ha. Struktura użytkowania gruntów w gminie przedstawia się następująco:

- użytki leśne 47,3 %,
- użytki rolne 43,9 %,
- grunty zabudowane i zurbanizowane 5,7 %
- pozostałe grunty 3,1 %.

Struktura użytkowania gruntów w gminie Otyń (w %) opracowanie własne na podstawie danych GUS.



W granicach administracyjnych gminy największy udział mają grunty leśne i rolne, bo razem stanowią aż 91,2 % powierzchni gminy. Tylko 5,7 % terenów gminy, to grunty zabudowane i zurbanizowane. Pozostałe grunty, na które składają się, grunty pod wodami i rowami, pozostałe grunty i nieużytki, to 3,1 % gruntów gminy.

12.2.3. OCENA JAKOŚCI ŚRODOWISKA ORAZ ŹRÓDEŁ JEGO ZANIECZYSZCZEŃ.

POWIETRZE.

Główne źródła emisji substancji do powietrza atmosferycznego stanowią zakłady produkcyjne, kotłownie oraz ruch komunikacyjny. Energetyczne spalanie paliw, przede wszystkim węgla kamiennego. jest źródłem emisji ditlenku siarki, ditlenku azotu, tlenku węgla oraz pyłu. Stężenia tych zanieczyszczeń są zmienne w ciągu roku. Powstawanie zanieczyszczeń komunikacyjnych związane jest przede wszystkich z przebiegiem przez obszar gminy drogi ekspresowej S-3.

Na obszarze gminy Otyń zaobserwowano przekroczenia dopuszczalnych stężeń pyłu PM10 w powietrzu, za co są odpowiedzialne przede wszystkim rozproszone, nieefektywne źródła ciepła, czyli tzw. źródła niskiej emisji. Do źródeł niskiej emisji zanieczyszczeń zalicza się urządzenia, w których wytwarza się ciepło (kotły i piece), a spaliny emitowane są do atmosfery przez kominy o wysokości poniżej 40 m.

WODY POWIERZCHNIOWE.

W 2013 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze prowadził cykliczne badania jakości wód rzek na obszarze województwa lubuskiego (w ramach państwowego monitoringu środowiska). Badania takie przeprowadzono dla 106 jednolitych części wód powierzchniowych. Wykazały one, że stan ekologiczny tych wód w przeważającej części jest umiarkowany (54%) oraz dobry (40%). Natomiast badania dotyczące stanu fizykochemicznego wód wykazały, że ich stan jest dobry (56 JCWP) oraz poniżej dobrego (41 JCWP).

W roku 2013, w obrębie powiatu nowosolskiego przeprowadzono monitoring operacyjny w następujących punktach pomiarowych:

-Krzycki Rów – ujście do Odry - most na drodze Nowa Sól – Stany (PLRW60001915499),

-Odra – powyżej Nowej Soli – most na drodze Nowa Sól – Przyborów (PLRW60002115379),

-Solanka – ujście do Odry w m. Nowa Sól (PLRW60001715369),

-Czarna Struga – ujście do Odry, m. Nowa Sól – Koserz (PLRW600019153899).

Stan czystości wód okazał się zły. W zależności od kontrolowanej rzeki przekroczone były różne parametry fizyczno-chemiczne (zasolenie, ilość substancji biogennych, przewodnictwo, chlorki, azotyny) oraz biologiczne (nadmierna ilość chlorofilu, stan bakteriologiczny). Niezadowalająca była również ilość tlenu niezbędna do rozłożenia zanieczyszczeń. Monitoring celowy wykazał również, że woda w badanych rzekach nie spełnia wymogów do bytowania ryb karpiowatych. Również woda w jeziorach na terenie powiatu nowosolskiego (łącznie w 9 - u jeziorach) nie spełniała wymogów co do bytności ryb karpiowatych; są to jeziora bezodpływowe, narażone na eutrofizację.

Z powyższych danych wynika, że w gminie Otyń nie były prowadzone w ostatnich latach badania jakości wód powierzchniowych. Stan jakości tych wód na potrzeby studium zagospodarowania przestrzennego można zatem przyjąć jak dla powiatu nowosolskiego.

WODY PODZIEMNE.

Jakość wód podziemnych województwa lubuskiego jest oceniana w ramach państwowego monitoringu operacyjnego prowadzonego dla całego kraju przez Państwowy Instytut Geologiczny. W ciągu cyklu badawczego, dotyczącego wód podziemnych województwa lubuskiego w 2014 r., realizowanego w ramach monitoringu państwowego, przede wszystkim na obszarach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych o kluczowym znaczeniu dla zaopatrzenia w wodę, udało się zaobserwować tendencję do pewnej poprawy jakości ujmowanych wód. Wzrósł w tym czasie procentowy udział wód najczystszych (klasa Ia), a zmalała ilość wód o klasie najgorszej (klasa III). Wahania jakości wód w przedziale klas I i II wiązać należy z dopływem wód wzbogaconych w związki żelaza i manganu. Jedną z przyczyn zmian jakości wody, w obrębie wód o dobrych i średnich walorach użytkowych, są wahania poziomu wód gruntowych, a nawet - tendencja do obniżania się poziomu zwierciadła wody, związana z brakiem dostatecznej ilości opadów.

W gminie Otyń nie były prowadzone w ostatnich kilku latach badania jakości wód podziemnych – stan jakości tych wód na potrzeby studium zagospodarowania przestrzennego można zatem przyjąć jak dla województwa lubuskiego.

GLEBY.
Z uwagi na fakt zmniejszania się natężenia ruchu pojazdów kołowych oraz braku zakładów przemysłowych oraz innych procesów przyczyniających się do degradacji powierzchni ziemi, a także małej ingerencji w budowę profilu glebowego, na terenie gminy Otyń nie przewiduje się w najbliższym czasie pogorszenia warunków glebowych w związku z realizacją postanowień studium. Niemniej jednak, z uwagi na przewidywaną w planach działalność gospodarczą, np. wytwórczą, przy wydawaniu zezwoleń na prowadzenie tejże działalności wymagać należy sporządzenia odrębnych opracowań dotyczących wpływu poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym glebowe.

HAŁAS.
Źródłem hałasu na terenie gminy Otyń głównie komunikacja (zarówno kolejowa jak i samochodowa). Biorąc pod uwagę intensywny rozwój komunikacji i wzrost natężenia ruchu pojazdów samochodowych można przyjąć, że emisja hałasu będzie się zwiększać. Świadczą o tym ostatnie badania, które generalnie wskazują na wzrost obszarów o niekorzystnym klimacie akustycznym. Należy jednak podkreślić, że uciążliwość akustyczna powodowana przez transport samochodowy uległa w ostatnim czasie redukcji z powodu oddania do użytku drogi S3, łączącej Nową Sól z Zieloną Górą, co w sposób znaczący przyczyniło się do zmniejszenia ilości pojazdów przejeżdżających przez gminę Otyń.
W zależności od przeznaczenia terenu (tereny przemysłowe, tereny mieszkaniowe), o dopuszczalnym poziomie hałasu w poszczególnych rejonach decydują wartości graniczne, podane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).
Z uwagi na fakt zmniejszenia natężenia ruchu pojazdów kołowych oraz braku zakładów przemysłowych ingerujących w sposób znaczny w klimat akustyczny analizowanych obszarów, aktualnie nie przewiduje się pogorszenia warunków akustycznych w związku z realizacją założeń Studium. Z uwagi na przewidywaną działalność gospodarczą, np. wytwórczą, przy wydawaniu zezwoleń na prowadzenie tejże działalności wymagać należy sporządzenia odrębnych opracowań dotyczących wpływu poszczególnych inwestycji na klimat akustyczny i inne elementy środowiska.

POLE ELEKTROMAGNETYCZNE.
Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego na terenie gminy Otyń są systemy przesyłowe energii elektroenergetycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Negatywny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi maja urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczane w środowisku naturalnym.

Stacje bazowe telefonii komórkowej są obecnie najbardziej rozpowszechnionym rodzajem obiektów radio – komunikacyjnych. Na terenie gminy zlokalizowane są dwie stacje bazowe telefonii komórkowej w Otyniu i Niedoradzu. W otoczeniu stacji bazowej pola elektromagnetyczne o wartościach wyższych niż dopuszczalne występują na wysokościach ich zainstalowania i nie dalej niż kilkadziesiąt metrów od anten.

Na terenie gminy nie występują linie energetyczne wysokiego napięcia, będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego.

12.2.4. OCENA STANU ZACHOWANIA WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH ORAZ MOŻLIWOŚCI ICH KSZTAŁTOWANIA.

Gmina Otyń przedstawia aktualnie walory krajobrazowe na powierzchni 2785,42 ha, stąd też istnieje potrzeba ich zachowywania. Są to obszary prawnie chronione z bogatą różnorodnością siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady

92/43/EWG. Obszary te stanowią ważny korytarz ekologiczny. Jako główne zagrożenia dla tego regionu wymienia się wycinanie lasów i zarośli łęgowych oraz regulację rzek.
Należy w maksymalnym stopniu ograniczyć możliwość negatywnego wpływu planowanych przedsięwzięć na walory krajobrazowe.
Przy przeznaczeniu działek pod działalność inną niż mieszkaniowa (działalność produkcyjna, usługowa, handel wielkopowierzchniowy należy zwrócić szczególną uwagę na możliwość negatywnego wpływu na walory krajobrazowe.

12.2.5. OCENA ZGODNOŚCI DOTYCHCZASOWEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU Z CECHAMI I UWARUNKOWANIAMI PRZYRODNICZYMI.

Sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowych obszarów wykazuje niemal jednoznaczny związek z ich uwarunkowaniami przyrodniczymi. Gmina Otyń otoczona jest bowiem lasami, polami uprawianymi i odłogowanymi, a obszary zabudowane są spójne i nie wcinają się w obszary zieleni. Również lokalizacja obiektów przemysłowych jest zgodna z wymogami architektury krajobrazu i środowiska – znajdują się one poza strefami mieszkalnymi i nie oddziałują niekorzystnie zarówno na mieszkańców, jak i całe środowisko.

12.2.6. OCENA CHARAKTERU I INTENSYWNOŚCI ZMIAN ZACHODZĄCYCH W ŚRODOWISKU.

Zmiany proponowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to głównie rozszerzenie możliwości osiedleńczej (tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową), usługowej oraz produkcyjnej i działalności handlu wielkopowierzchniowego.
O ile zmiany powodowane przez budownictwo mieszkaniowe – jednorodzinne i usługi są praktycznie nieodczuwalne dla środowiska, o tyle zezwolenie na handel wielkopowierzchniowy pociągnąć może za sobą szereg niekorzystnych zmian w środowisku. Również działalność produkcyjno-techniczna przyczynić się może do pogorszenia poszczególnych komponentów środowiska. Planując nowe tereny pod zabudowę należy mieć na względzie zasadę zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich oraz przeciwdziałać niekorzystnemu zjawisku przestrzennemu, „rozlewania" się zabudowy na tereny oddalone od obszarów obecnie zabudowanych.

12.2.7. OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ZAGROŻEŃ I MOŻLIWOŚCI ICH OGRANICZENIA.

Stan środowiska na obszarze gminy Otyń jest zachowany na dopuszczalnym poziomie w zakresie poszczególnych elementów środowiska, m.in. wód, gleb i gruntów. Nowy sposób zagospodarowania terenu nie przyniesie zasadniczych zmian w tym zakresie. Warunkiem jest jednak zapewnienie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, w tym wyposażenie projektowanych obiektów w instalacje wodno-kanalizacyjne, co zabezpieczy rejon przed niekontrolowanym rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń, w tym również - niesformalizowanym zrzutem ścieków. Ma to szczególne znaczenie przy działalności obiektów wytwórczych.
Kolejnym sposobem ograniczania zagrożeń środowiska jest zminimalizowanie tzw. niskiej emisji, degradującej powietrze atmosferyczne, a wynikającej z tradycyjnego sposobu ogrzewania, jakim jest ogrzewanie piecowe. Stanowi ono źródło wielu zanieczyszczeń, które można jednak wyeliminować; źródłem ciepła może być kotłownia lokalna, zaopatrująca wszystkie budynki, opalana gazem, olejem opałowym lub odnawialnymi źródłami energii.

Podstawowymi działaniami wskazanymi do realizacji na terenie Gminy Otyń są:

- obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez stworzenie systemu zachęt do ich likwidacji lub wymiany na niskoemisyjne (realizacja poprzez Programy ograniczenia niskiej emisji- PONE lub Programy Gospodarki Niskoemisyjnej- PGN),
- modernizacja i rozwój sieci gazowych, ciepłowniczych w celu umożliwienia większej liczbie

ludności wykorzystania tego niskoemisyjnego źródła ciepła,

- uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania" miast ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzanie drzew i krzewów),
- działania prewencyjne na poziomie wydawania decyzji środowiskowych. Uwzględnianie konieczności ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza szczególnie pyłu zawieszonego, benzo(a)piranu oraz arsenu na etapie wydawania decyzji środowiskowych,
- kontrola gospodarstw domowych w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi. Działania promocyjne i edukacyjne (ulotki, imprezy, akcje szkolne, audycje).

Program ograniczenia niskiej emisji (PONE) - przykład dobrych praktyk.
Realizacja wskazanego w harmonogramie zadania – „Obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez stworzenie systemu zachęt do ich likwidacji lub wymiany na niskoemisyjne", może być realizowane poprzez Program Ograniczenia Niskiej Emisji (PONE). Informacje na temat sposobu i przygotowania sposobu realizacji zadania podano, jako przykład dobrych praktyk. Celem PONE jest systemowe zaplanowanie i realizacja działań prowadzących do ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza na obszarze miasta z wielu indywidualnych źródeł ciepła niezależnie od formy własności lokalu mieszkalnego. Przygotowanie i realizacja Programu ograniczenia niskiej emisji ma pomagać w przeprowadzeniu działań zmierzających do poprawy jakości powietrza w sposób najbardziej efektywny ekonomicznie i ekologicznie oraz technicznie racjonalny. Jest to istotne długoterminowe narzędzie realizacji polityki ekologicznej. Celowe jest również prowadzenie działań zmierzających do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez ograniczenie zużycia energii oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie produkcji energii w gminie. Działania tego rodzaju z jednej strony zaspokajają potrzebę ograniczenia ładunku zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza, z drugiej SA zgodne z wymogami stawianymi w Polsce przez Komisję Europejską związanymi ze zwiększeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez stworzenie poprzez stworzenie systemu zachęt do ich likwidacji lub wymiany na niskoemisyjne należy do zadań władz gminy, związane jest ze stworzeniem systemu zachęt finansowych do likwidacji (poprzez podłączenie do sieci cieplnej, gazowej) lub wymiany indywidualnych systemów grzewczych na takie, które ograniczają znacząco emisje zanieczyszczeń do powietrza. W przypadku, kiedy system taki tworzony jest po raz pierwszy, celowe jest podjęcie pewnych działań przygotowawczych, tj.: przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji indywidualnych systemów grzewczych, określenie możliwości technicznych podłączeń do sieci cieplnej lub gazowej, podjęcie współpracy przez władze miasta z dostawcami ciepła sieciowego, paliw gazowych itp., w celu wypracowania wspólnej polityki poprawy konkurencyjności ekologicznych mediów grzewczych. W dalszej kolejności konieczne jest pozyskanie środków finansowych na realizację zamierzeń oraz opracowanie regulaminu dofinansowanie (określający skalę, zasady dofinansowania, ewentualne warunki uzyskania pomocy oraz lokalizację działań), którego zasady są zależne od specyfiki gmin. Regulamin dofinansowania opracowuje gmina i jest on uchwalany w drodze uchwały rady miasta czy gminy. Głównym celem podejmowanych działań jest poprawa jakości powietrza na danym obszarze, a nie tylko wielkość redukcji emisji. Działania należy podejmować na terenie całej gminy (wskazane w harmonogramie rzeczowo-finansowym), w celu likwidacji obszaru przekroczeń. Konieczna jest również optymalizacja podejmowanych działań tak, aby posiadane środki lokowane były efektywnie i w newralgicznych miejscach. Efekt wdrożenia działań powinien być monitorowany, aby w razie konieczności korygować ich kierunki. Do szczegółowej inwentaryzacji emisji oraz do monitorowania efektów warto wykorzystać wiedzę i doświadczenie służb kominiarskich. Należy również wykorzystać szerokie doświadczenie wynikające z innych projektów realizowanych w strefach czy gminach (np. programy poszanowania energii). W celu efektywnego wdrażania należy wyznaczyć wspólne zasady określające możliwości

finansowania z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony środowiska i Gospodarki Wodnej w Zielonej Górze działań polegających na likwidacji lub wymianie starych , nieefektywnych źródeł ciepła na niskoemisyjne lub podłączenie do sieci ciepłowniczej. Ogólne wytyczne do regulaminów określających zasady finansowania:

- warunkiem otrzymania dofinansowania do wymiany starego źródła ciepła musi być jego trwała likwidacja (poza uzasadnionymi przypadkami jak: wykorzystanie pieców węglowych, jako akumulacyjne przy ogrzewaniu elektrycznym lub objęcie pieca ochroną konserwatorską). Preferencyjne warunki finansowania powinny być zastosowane dla obiektów zlokalizowanych na całym terenie miast, w celu likwidacji obszarów przekroczeń wyznaczonych w niniejszym Programie. Powinny zostać ustalone kryteria wsparcia i priorytety działań,
- powinno zostać określone, jakie kotły będą obejmowane dofinansowaniem,
- powinny one mieć ustalone dopuszczone emisje graniczne,
- wielkość dofinansowania musi być uzależniona od rodzaju inwestycji, według priorytetów: sieć ciepłownicza, kotły gazowe, olejowe i energia elektryczna, kotły na paliwo stałe zasilane automatycznie, odnawialne źródła energii: kolektory, pompy ciepła oraz inne (zarówno do produkcji energii cieplnej jak i energii elektrycznej),
- wymiana pieców węglowych na ogrzewanie centralne, gazowe lub olejowe powinno być wspierane poprzez równoczesne umożliwienie preferencyjnych warunków dofinansowania do termomodernizacji,
- brak możliwości stosowania sieci cieplnej razem z lokalnym źródłem ciepła, odłączania się od sieci cieplnej i montażu lokalnego źródła ciepła oraz zmiany wymienionego dzięki dofinansowaniu źródła ciepła na inne w okresie 10 lat od daty instalacji, chyba, że zmiana wynika z awarii lub zmiany źródła o mniejszej uciążliwości dla środowiska,
- możliwość przeprowadzenia kontroli przez organy gminy czy miasta sposobu użytkowania źródła ciepła w okresie 10 lat od dnia instalacji,
- można przemyśleć wdrożenie systemu monitorowania parametrów pracy kotłów i pieców oraz spalanych paliw w gospodarstwach domowych w celu zapewnienia jak najbardziej efektywnego i energooszczędnego funkcjonowania tych urządzeń,
- w kryteriach wyboru inwestycji do finansowania można uwzględnić zapisy o konieczności utrzymywania w należytym stanie technicznym kotła i komina, gdyż są to czynniki, od których zależy efektywność spalania oraz emisja zanieczyszczeń do powietrza. Warto również w ramach prowadzonych działań, umożliwić bezpłatne uczestnictwo użytkowników indywidualnych źródeł ciepła w szkoleniach z zakresu: zasad efektywnego wykorzystania paliw, użytkowania kotłów różnych rodzajów, możliwości otrzymania środków finansowych na różne cele związane z ograniczeniem emisji.

Przystąpienie do realizacji systemu zachęt do wymiany systemów grzewczych powinno zostać poprzedzone przeprowadzeniem akcji promocyjnych (informujących o prowadzeniu w miastach systemu zachęt) i edukacyjnych (w zakresie wpływu na zdrowie zanieczyszczeń powietrza i możliwości zapobiegania negatywnym oddziaływaniom).

12.2.8. OCENA PRZYDATNOŚCI ŚRODOWISKA Z OKREŚLENIEM MOŻLIWOŚCI ROZWOJU I OGRANICZEŃ DLA RÓŻNYCH RODZAJÓW UŻYTKOWANIA I FORM ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Inwestycje, jakie są projektowane w analizowanym rejonie nie spowodują istotnych zmian w środowisku, o ile będą funkcjonowały zgodnie z wymogami prawa ochrony środowiska.
Biorąc pod uwagę obecny sposób zagospodarowania terenów gminy Otyń wydaje się, że zaprojektowane rozwiązania będą właściwą formą poprawy sposobu ich użytkowania obszaru gminy i zwiększenia jego atrakcyjności, zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i potencjalnych nabywców tych terenów.

12.2.9. OCENA WARUNKÓW BUDOWLANYCH.

Pod kątem przydatności pod zabudowę poddano grunty, które spełniają następujące warunki:
- niezabudowane,
- nieleśne,
- nie wyłączone spod zabudowy w związku z zagrożeniem powodzią.

Analizie poddano następujące parametry charakteryzujące grunty:
- nośność gruntów,
- przepuszczalność gruntów,
- poziom wód gruntowych,
- klasa bonitacyjna gleby.

Przyjęto następujące kategorie warunków inżyniersko-geologicznych dla klasyfikacji przydatności gruntów dla celów budowlanych:
1) kategoria A – tereny o dobrej przydatności gruntów pod zabudowę;
2) kategoria B – tereny o średniej przydatności gruntów pod zabudowę;
3) kategoria C – tereny o słabej przydatności gruntów pod zabudowę;
4) kategoria D – tereny o złej przydatności gruntów pod zabudowę.

KATEGORIA A - charakteryzuje się następującymi cechami: w podłożu grunty nośne, prekonsolidowane, dobrze przepuszczalne, I poziom wód podziemnych na głębokości ponad 1,5 m p.p.t., gleby kl. IV-VI, obszar nie podlega ochronie.

KATEGORIA B - charakteryzuje się następującymi cechami: w podłożu grunty słabo nośne, dobrze lub słabo przepuszczalne, gleby kl. I-III lub IV-VI, obszar nie podlega ochronie.

KATEGORIA C - charakteryzuje się następującymi cechami: w podłożu grunty słabo nośne, słabo przepuszczalne, I poziom wód podziemnych na głębokości do 1,5 m p.p.t., gleby kl. I-III lub IV-VI, obszar podlega ochronie.

KATEGORIA D - charakteryzuje się następującymi cechami: w podłożu grunty nie nośne, gleby kl. I-III, obszar podlega ochronie.

Korzystne warunki dla budownictwa występują zwłaszcza w miejscach gdzie znajdują się grunty spoiste w stanie twardoplastycznym, półzwartym i zwartym oraz niespoiste żwirowe i piaszczyste w stanie średnio zagęszczonym i zagęszczonym oraz gdzie zwierciadło wód gruntowych położone jest na głębokości większej niż 2 m p.p.t.

Do rejonów o warunkach niekorzystnych, utrudniających budownictwo należą obszary: występowania gruntów słabonośnych, w których zwierciadło wody gruntowej znajduje się na głębokości mniejszej niż 2 m od powierzchni terenu oraz tereny zalewane w czasie powodzi. Grunty słabonośne to przede wszystkim grunty organiczne, spoiste w stanie plastycznym i miękkoplastycznym, a także grunty niespoiste, luźne. Są to obszaru występowania namułów oraz piasków i żwirów rzecznych. Warunki takie istnieją wzdłuż doliny Odry i Czarnej Strugi.

Położenie gminy w naturalnych i bardzo ciekawych zasobach przyrodniczych powinno przyczynić się do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nimi usług. Należy położyć nacisk na budowę sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu lokalnym, międzyregionalnym i międzynarodowym.

12.2.10. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA.

OCENA ODPORNOŚCI ŚRODOWISKA NA DEGRADACJĘ ORAZ ZDOLNOŚCI DO REGENERACJI.
Środowisko przyrodnicze gminy Otyń wykazuje zróżnicowaną odporność na degradację, uzależnioną od rozpatrywanego elementu środowiska oraz natężenia i czasu działania czynnika degradującego.

Duży wpływ na odporność poszczególnych elementów środowiska na degradację ma rodzaj użytkowania terenu.

ŚRODOWISKO GRUNTOWO-WODNE.
Ze wszystkich elementów środowiska najbardziej podatne na degradację jest środowisko gruntowo-wodne. Ma to związek z jego zamkniętym charakterem i możliwością przedostawania się zanieczyszczeń w głąb profilu. Jest to szczególnie istotne, jeśli w budowie profilu glebowego brak jest tzw. warstwy izolacyjnej, zbudowanej z utworów nieprzepuszczalnych (gruntów spoistych), które przynajmniej częściowo chroniłyby wody podziemne i grunty przed przenikaniem do nich potencjalnych zanieczyszczeń [Greinert 2000].
Przekształcenie antropogeniczne obszaru, przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie będzie sprzyjać wytwarzaniu naturalnych profili glebowych, co znacznie utrudni (jeśli nie uniemożliwi) zachowanie naturalnych warunków środowiska. Niemniej jednak, w celu przeciwdziałania potencjalnym możliwościom skażenia środowiska gruntowo – wodnego, na obszarze gminy Otyń zaleca się objęcie szczególną uwagą działek przeznaczonych pod działalność produkcyjno-techniczną, usługową i komunikacyjną, a ponadto - pod infrastrukturę techniczną. Należy również objąć szczególną ochroną tereny chronione (obszary chronionego krajobrazu i obszary Natura 2000). tak aby nie doprowadzić do zniszczenia siedlisk oraz zanieczyszczenia środowiska wodno – gruntowego.

ŚRODOWISKO HYDROGRAFICZNE.
Biorąc pod uwagę lokalizację i ograniczoną zdolność migracji potencjalnych ksenobiotyków w środowisko, nie zakłada się negatywnych oddziaływań inwestycji przewidzianych do realizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń na sieć hydrograficzną.

FLORA I FAUNA.
Na terenie objętym opracowaniem flora występuje w postaci różnorodnej roślinności, w tym w postaci siedlisk chronionych w ramach obszarów Natura 2000 i obszarów chronionego krajobrazu, które zajmują łączną powierzchnię 2785,42 ha.
Należy podkreślić fakt, że bezpodstawne niszczenie zarówno flory jak i fauny jest działaniem niewłaściwym. Zmiana obecnego sposobu zagospodarowania terenów gminy Otyń – a przede wszystkim terenów zlokalizowanych na obszarach prawnie chronionych możliwa jest tylko i wyłącznie przy zachowaniu wszelkich dostępnych środków, które zapewnią ochronę cennych przyrodniczo obszarów.
W związku z przeznaczeniem niektórych działek pod działalność inną niż mieszkaniowa (działalność produkcyjna, działalność dopuszczająca handel wielkopowierzchniowy oraz działalność usługowa) należy zwrócić szczególną uwagę na możliwie negatywny wpływ tych przedsięwzięć na środowisko przyrodnicze.

KLIMAT AKUSTYCZNY.
Jak wspomniano w punkcie 3.2. głównym źródłem zaburzeń klimatu akustycznego na obszarze gminy Otyń jest komunikacja (głównie samochodowa), a ponadto - działalność przemysłowa.
W związku z przeznaczeniem niektórych działek pod działalność inną niż mieszkaniowa (działalność produkcyjna, działalność dopuszczająca handel wielkopowierzchniowy oraz działalność usługowa) należy zwrócić szczególną uwagę na możliwe zakłócenie klimatu akustycznego.
Warto zaznaczyć fakt, że środowisko przyrodnicze charakteryzuje się znaczną zdolnością do buforowania niekorzystnych oddziaływań, zwłaszcza antropogenicznych, jednak jest to wielkość skończona. W przypadku trwałych, skumulowanych działań o charakterze destrukcyjnym, zdolność środowiska do samooczyszczania może ulec zachwianiu, co doprowadzić może do pogorszenia jakości całego środowiska.

12.2.11. OGRANICZENIA ZWIĄZANE Z KONIECZNOŚCIĄ OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ WYSTĘPOWANIEM UCIĄŻLIWOŚCI I ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKA.

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych: obszar doliny Odry i mniejszych cieków wodnych – korytarze ekologiczne, stawy, lasy cenne przyrodniczo oraz łąki i pastwiska. Szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie dotyczą doliny rzeki Odry narażonej na okresowe zalewanie. Podkreślić należy zasadność utrzymania dotychczasowego kierunku turystycznego wykorzystania doliny Odry. Najistotniejsze z punktu widzenia lokalizacji zabudowy są tzw. płytkie wody podziemne, występujące w strefie dolin rzecznych i zagłębień terenu. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące dolin rzecznych wynikają z pełnionych przez nie funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Występujące na terenie regionu doliny powinny łączyć się bez przeszkód z dolinami na terenach sąsiadujących z gminą i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wykluczenie przedsięwzięć mogących szpecić krajobraz, na otwarciach i płaszczyznach widokowych. Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami pasów technologicznych. Z zainwestowania wyłącza się także strefy kontrolowane gazociągów. Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych charakteryzujących się największym natężeniem ruchu gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W przypadku ważnego międzynarodowego korytarza ekologicznego, jakim jest dolina Odry, ochrona przejawia się w formie obszarów chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000 i to zarówno ptasich jak i siedliskowych. Wybitne walory przyrodnicze tego obszaru w postaci pozostałości cennych lasów łęgowych, dużych kompleksów starych dębów oraz terenów zalewowych i związanych z tymi ekosystemami, cennych gatunków roślin i zwierząt, a szczególnie ptaków, wskazują, że duże fragmenty doliny, zwłaszcza całą doliną Środkowej Odry, należałoby objąć wyższymi formami ochrony w postaci parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody.

Do obszarów, które mają pełnić funkcje przyrodnicze należy niewątpliwie zaliczyć obszary prawnie chronione w tym: obszary chronionego krajobrazu; „21 – Nowosolska Dolina Odry", „23 – Dolina Śląskiej Ochli" oraz obszary Natura 2000: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Nowosolska Dolina Odry" (PLH080014), Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Odry" (PLB080004) oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Otyń" (PLH080040). Na tych obszarach należy w maksymalnym stopniu ograniczyć możliwość negatywnego oddziaływania planowanych przedsięwzięć na środowisko – przede wszystkim dotyczy to działalności produkcyjno – technicznej.

12.2.12. WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN ZACHODZĄCYCH W ŚRODOWISKU, KTÓRE MOŻE POWODOWAĆ DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE.

Ekofizjograficzna ocena regionu wykazała, że jego dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania nie odbiega od innych regionów tego typu w kraju. Przy zachowaniu obecnego stanu gospodarki oraz liczby ludności, nie przewiduje się wystąpienia znaczących zmian w stanie środowiska naturalnego. Niemniej jednak, pozostawianie terenów objętych opracowaniem bez perspektyw rozwojowych będzie krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym, zarówno dla mieszkańców, jak i całego środowiska przyrodniczego. Zrównoważony rozwój obszarów wiejskich powinien bowiem gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, z których zarówno ludzie, jak i wszystkie komponenty środowiska czerpią zyski, a przynajmniej - nie tracą na tej koegzystencji.

12.3. ANALIZA SPOŁECZNA.

12.3.1. DEMOGRAFIA.

Zmiany liczby ludności gminy Otyń, w wybranych latach, kształtowały się w sposób, który odzwierciedla tabela poniżej.

W analizowanym okresie 2005 - 2015 obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców. W 2005 r. w gminie Otyń zamieszkiwało 6118 osób (w tym 3013 kobiet i 3105 mężczyzn). Na koniec 2015 r. według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba ta wynosiła 6892 osoby (w tym 3379 kobiet i 3513 mężczyzn). Bardzo ciekawym zjawiskiem jest to, że w każdym z przedstawionych okresów liczba mężczyzn na terenie gminy Otyń przewyższa liczbę kobiet.

Jednostki podziału terytorialnego i ludność[7].

	2005	**2010**	**2015**
Liczba ludności (ogółem)	6118	6614	6892
kobiety	3013	3240	3379
mężczyźni	3105	3374	3513
Przyrost naturalny (w liczbach bezwzględnych)	3	38	18
Saldo migracji ogółem	44	37	brak danych – w 2015 r. *(64 – w 2014 r.)*

Należy podkreślić, że napływ nowych mieszkańców powoduje wzrost nakładów inwestycyjnych gminy. Nowi mieszkańcy często pochodzący z terenów miejskich o wysokim stopniu rozwoju infrastruktury mają większe wymagania w zakresie potrzeb. Ponadto powstawanie nowych osiedli skutkuje wzrostem presji na władzach gminy w celu poprawy stanu dróg osiedlowych, systemu oświetlenia ulicznego, placów zabaw itp. Położenie oraz oferta w zakresie nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną są główną przyczyną znacznego wzrostu liczby ludności w całej gminie, jak i w poszczególnych miejscowościach.

Na terenie analizowanej jednostki terytorialnej saldo migracji jest dodatnie. Wskaźnik ten, jak również zwiększająca się liczba mieszkańców, to cechy charakterystyczne dla gmin wiejskich położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miast i obszarów zurbanizowanych. Wpływ na ten proces mają następujące czynniki:

- atrakcyjne tereny pod zabudowę mieszkaniową;
- bliskość miasta Nowa Sól (czas dojazdu do centrum autem osobowym to ok. 5 -10 minut) i innych ośrodków miejskich;
- nieskażone środowisko naturalne;
- swoista „moda” na budownictwo jednorodzinne;
- dobre połączenia komunikacyjne z większymi ośrodkami miejskimi typu Nowa Sól, czy Zielona Góra, rozwinięta sieć dróg powiatowych i krajowych.

Dodatnie saldo migracji przekłada się bezpośrednio na pozytywne efekty społeczno-gospodarcze dla gminy:

- wzrost ilości podatków z tytułu PIT pośrednio wpływających do budżetu.

[7] Źródło: GUS Zielona Góra

- wzrost wpływów z podatków i opłat lokalnych.

Pozytywną tendencją, która widoczna jest w gminie Otyń jest również dodatni przyrost naturalny. W każdym z analizowanych okresów wskaźnik ten ma wartość dodatnią. Na koniec 2014 r. liczba urodzeń przewyższała liczbę zgonów a wartość salda migracji dla danej gminy wyniosła (64). Wskaźnik przyrostu naturalnego w Gminie Otyń był znacząco wyższy od średnich danych dla obszarów wiejskich w Polsce. Również na tle powiatu gmina osiągnęła wyższy wskaźnik. Ze względu na dodatni przyrost naturalny oraz dużą liczbę dzieci zapotrzebowanie na usługi opieki przedszkolnej oraz oświaty nie będzie malało.
Wg stanu na 4 września 2015 r. najwięcej osób zamieszkuje w:

- Modrzycy - 1858,
- Otyniu - 1587,
- Niedoradzu - 1454,
- Bobrownikach - 746[8].

Oznacza to, że gmina Otyń jest atrakcyjna jako miejsce zamieszkania.

12.3.2. ZATRUDNIENIE.

W gminie wzrasta udział osób w wieku produkcyjnym, natomiast maleje udział osób w wieku przedprodukcyjnym. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym utrzymuje się na ustabilizowanym poziomie. Udział wieku grupy przedprodukcyjnej jest jednak nadal wyższy od udziału grupy poprodukcyjnej, co świadczy o młodym społeczeństwie. Udział grupy poprodukcyjnej jest w gminie Otyń znacznie niższy od średniej dla obszarów wiejskich w Polsce.

Wskaźnik obciążenia demograficznego, mówiący o ilości ludności w wieku nieprodukcyjnym (przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym) na 100 osób w wieku produkcyjnym (od 18 lat do wieku emerytalnego) rośnie. Według informacji pochodzących z Głównego Urzędu Statystycznego w Zielonej Górze, w latach 2004 i 2014, przedstawiał się następująco:

Wskaźnik obciążenia demograficznego w latach 2005 - 2015[9]

	lata	2005	2010	2015
ludność w wieku przedprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	55,1	52,9	55
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	osoba	44,5	52,6	75,6
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	17	18,2	23,7

Struktura ludności wskazuje na tendencje starzenia się społeczeństwa gminy Otyń. Jednak należy zauważyć, że liczba osób w wieku produkcyjnym spadła na przestrzeni lat 2005– 2015, liczba osób w wieku poprodukcyjnym wzrosła, a w wieku przedprodukcyjnym – początkowo zmalała, by następnie wzrosnąć w 2015 r. do poziomu z 2005 r., co może być dobrą prognozą dla gminy.

Inaczej wygląda sytuacja w miastach powiatu nowosolskiego. Zauważalna jest tendencja spadku liczby dzieci w wieku od 0-14, co będzie się w dalszych latach tylko pogłębiać. Zgodnie z prognozą dla miast w powiecie nowosolskim do 2035 r. ilość dzieci w wieku 0-14 lat zmaleje o 26,4%.

[8] Źródło: Ewidencja ludność UG Otyń
[9] Źródło: GUS Zielona Góra

Ilość osób w grupie wiekowej 0 – 14 lat - prognoza dla powiatu nowosolskiego.

PROGNOZA NA ROK 2015	PROGNOZA NA ROK 2020	PROGNOZA NA ROK 2025	PROGNOZA NA ROK 2030	PROGNOZA NA ROK 2035
8426	8547	7955	7019	6198

12.3.3. RYNEK PRACY.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, liczba osób bezrobotnych w Gminie Otyń zmniejsza się. Jest to bardzo pozytywne zjawisko, gdyż należy pamiętać, że stale wzrasta liczba mieszkańców gminy. W zestawieniu zamieszczonym poniżej widać, że wielkość bezrobocia w gminie ulegała koniunkturalnym wahaniom, związanym z sytuacją gospodarczą w całym regionie. Zauważalny był wzrost bezrobocia w 2009 roku, co było bezpośrednim efektem globalnego kryzysu gospodarczego. Najmniejsza ilość osób zarejestrowanych jako bezrobotne była w 2015 r. Warto również wspomnieć, iż mimo większej ilości mężczyzn, którzy mieszkają w Gminie Otyń, to liczba kobiet zarejestrowanych jako bezrobotne jest wyższa niż mężczyzn.
Według danych Powiatowego Urzędu Pracy do 2011 r. bezrobotni mieszkańcy gminy Otyń to przede wszystkim osoby nisko wykwalifikowane, mające wykształcenie gimnazjalne lub niższe lub zasadnicze zawodowe. Największą grupę bezrobotnych stanowią osoby w wieku 26-45 lat. Są to osoby w wieku produkcyjnym mobilnym, a zatem potencjalnie bardziej chętne do aktywnego poszukiwania pracy. Dużą grupę stanowią również młodzi bezrobotni do 25 roku życia. Bezrobotni z gminy Otyń to przede wszystkim osoby tzw. trwale bezrobotne, czyli mające status osoby bezrobotnej powyżej 12 miesięcy. Ich odsetek to prawie 50% ogółu bezrobotnych.

Bezrobotni w gminie Otyń.

	2003	2005	2007	2009	2011	2012	2013	2015
Bezrobotni zarejestrowani	836	750	435	555	512	571	564	365
Kobiety	409	380	242	295	307	305	305	217
Mężczyźni	427	370	193	260	205	266	259	148

źródło: opracowanie własne na podstawie: www.stat.gov.pl

Gmina Otyń jest położona w sąsiedztwie miasta Nowa Sól, w aglomeracji nowosolskiej oraz w sąsiedztwie drogi krajowej S-3, co stwarza dogodne warunki do rozwoju gospodarczego. Jednakże w pobliżu gminy funkcjonuje nowosolska podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w której funkcjonują międzynarodowe firmy branży elektronicznej spożywczej i motoryzacyjnej: NORD. WOIT, Jadik, Alumetal, Gedia Poland Assembly, BCC, AB Fuds, Mazel, Utescheny. Dlatego tworzenie kolejnej strefy ekonomicznej z dogodnymi warunkami dla inwestorów zagranicznych przez Gminę Otyń należy gruntowanie rozważyć. Liczba podmiotów gospodarczych nieznacznie choć systematycznie wzrasta, co obrazuje tabela zamieszczona poniżej.

Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze regon w gminie Otyń[10].

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ WPISANE DO REJESTRU REGON	2010	2013	2015
ogółem	491	549	606
sektor publiczny	12	12	12
sektor prywatny	479	537	594

Widać wyraźną dominację sektora prywatnego. Struktura podmiotów wpisanych do rejestru regon pokazuje niski udział podmiotów z branż: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo. Dowodzi to, że gmina utraciła swój wiejski charakter, a struktura podmiotów charakterystyczna jest dla miast.

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ WPISANE DO REJESTRU REGON	2010	2013	2015
ogółem	491	549	606
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	38	40	42
Przemysł i budownictwo	139	149	170
Pozostała działalność	314	360	394

Gmina Otyń stanowi zaplecze aglomeracji nowosolskiej. Funkcjonujące tu podmioty nie są skierowane na zaspokojenie potrzeb endogenicznych, a ich działalność wykracza poza granice gminy.
Do największych pracodawców w Gminie Otyń należą następujące podmioty:

- Kraspol Wróblewski Spółka Jawna,
- Urząd Gminy Otyń,
- Zespół Szkół w Otyniu,
- Zespół Szkół w Niedoradzu,
- Pensjonat Korona,
- Firlej Wacław. Ferma drobiu,

12.4. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE TAM GDZIE TO UZASADNIONE, MIGRACJE W RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO.

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 1, w związku z art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza demograficzna na potrzeby *Studium*, sporządzana jest w celu określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę. Prognozę demograficzną przedstawiono w założonym horyzoncie czasowym obejmującym najbliższe 30 lat. W zasobie Głównego Urzędu Statystycznego brak jest danych dotyczących prognozowanej liczby ludności dla gminy Otyń na następne lata. Najbardziej adekwatną jest prognoza demograficzna dla powiatu nowosolskiego (z 2014 r. w chwili obecnej brak jest jeszcze prognozy wykonanej w odniesieniu do stanu ludności z 2015 r.) w porównaniu z rzeczywistym stanem ludności z końca roku 2015 r. Na podstawie porównania, przyjęto procentowy przyrost liczby ludności w latach 2015 - 2045 w powiecie nowosolskim ogółem oraz w podziale na miasta i wsie. W pierwszej kolejności określono prognozowaną zmianę liczby ludności w latach 2015 - 2045 w ujęciu procentowym.

[10] Źródło: GUS Zielona Góra

Ludność w powiecie nowosolskim[11]

LUDNOŚĆ		OGÓŁEM	MIASTO	WIEŚ
		osoba	osoba	osoba
STAN NA 2015 r	liczba	87 339	56 360	30 979
PROGNOZA NA 2045 r.	liczba	75 596	44 297	31 299
PRZYROST / SPADEK LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 2015 – 2045*	%	13,44	21,4	**1,03**

**obliczenia własne*

Analizując dane oraz prognozy zamieszczone w tabeli dotyczącej powiatu nowosolskiego, przewiduje się w okresie perspektywicznym 30 lat: nastąpi spadek liczby ludności powiatu nowosolskiego o ponad 13% w stosunku do roku 2015, co jest zresztą zgodne z ogólna tendencją w kraju. W 2045 r. liczba ludności ogółem w powiecie wynosić będzie ok. 75,6 tys. mieszkańców. Okazuje się jednak, że prognozy niekorzystne są zwłaszcza dla miast - wyludniać się będą miasta. Liczba ludności w miastach powiatu nowosolskiego wynosić będzie o ponad 21% mniej niż w 2015 r., tj. ok. 44 tys. mieszkańców. Inaczej wygląda prognoza dla wsi – nastąpi nawet nieznaczny przyrost liczby ludności we wsiach. Wg prognozy GUS, liczba ludności wsi wzrośnie o 1,03% niż 2015 r., czyli wyniesie ponad 31 tys. mieszkańców.

W następnym kroku uzyskane wartości wskaźników powiatu nowosolskiego odniesiono do aktualnej liczby ludności na obszarze gminy Otyń i w ten sposób określono prognozowaną liczbę ludności w założonej perspektywie czasowej. Do obliczeń założono, że we wsiach gminy Otyń, podobnie jak we wsiach powiatu nowosolskiego, liczba ludności większa będzie o 1,03% w stosunku do 2015 r. Obliczenia zebrano w tabeli poniżej.

Ludność w gminie Otyń.

LUDNOŚĆ		GMINA OTYŃ
		osoba
STAN NA 2015 r.	liczba	6 892[12]
PRZYROST LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 2015 – 2045	%	101,03
PROGNOZA NA 2045 r. *	liczba	**6 963**

**obliczenia własne*

Na podstawie prognoz GUS, można wywieść, że liczba ludności w perspektywie 30 lat w gminie Otyń nieznacznie zwiększy się i stanowić będzie 101,03% stanu ludności z końca 2015 r., tj. 6 963 mieszkańców.

Wskazać jednak należy na niepewność prognozowania demograficznego, które nie jest w stanie przewidzieć faktycznych zjawisk w gminie, które w istotny sposób mogą odwrócić dotychczasowe tendencje zmian liczby ludności. Powyższe uwarunkowania wymagają powiązania wyników prognozy demograficznej z aktualnymi czynnikami rozwoju społeczno-gospodarczego. Aktualnie brak jest

[11] Źródło: GUS Zielona Góra

[12] Źródło: GUS Zielona Góra

informacji pozwalających określić skalę tego zjawiska.

Dla gminy Otyń znaczącym czynnikiem rozwoju może być jej położenie. Gmina Otyń graniczy bezpośrednio z miastami – Zielona Górą i Nową Solą. Zwłaszcza sąsiedztwo z Nową Solą może okazać się czynnikiem rozwojowym. Nowa Sól jest miastem przemysłowym. Dynamiczny rozwój przemysłu następuje w oparciu o istniejące strefy przemysłowe. Władze miasta podejmują działania mające na celu przyciąganie nowych inwestorów, północna strefa przemysłowa już się zapełniła, w chwili obecnej następuje rozwój nowej strefy przemysłowej na południu miasta. Ze względu na potrzebę pozyskania wykwalifikowanej siły roboczej konieczne będzie zaproponowanie nowych przestrzeni inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, w perspektywie 26 lat (2040 r.), przewyższa możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Nowej Soli. Z bilansu terenów mieszkaniowych w Nowej Soli wynika deficyt 2 917 nowych mieszkań (w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) o łacznej powierzchni użytkowej 213 282,20 m^2, z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla 8 169 przyszłych mieszkańców *(źródło: bilans terenów sporzadzony na potrzebu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól – Miasto, uchwalone uchwałą nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r.)*. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Nowej Soli wykazał, że kończą się tereny inwestycyjne miasta. Rynek pracy w Nowej Soli przyciągnie nowych ludzi, którzy miejscem zamieszkania zwiążą się z gminami sąsiednimi. Jest to wielka szansa dla gminy Otyń, zwładszcza dla wsi położonych w jej środkowej części i połączonych komunikacyjnie z Nową Solą drogą nr 3. Należy też podkreślić, że w ostatnim czasie jest moda na mieszkanie poza zgiełkiem miastem, bliżej przyrody. Gmina Otyń jest atrakcyjna przede wszystkim jako miejsce zamieszkania, jest gminą wiejską, ale straciła już swój rolniczy charakter, zwłaszcza w części środkowej. Nie mniej istotna jest obecność drogi ekspresowej S3 (Szczecin – Legnica) z węzłem w Niedoradzu, która może stanowić atrakcyjność lokalizacyjną dla strefy przemysłowej.

Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę przede wszystkim nowe czynniki rozwojowe, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na zmiany sytuacji demograficznej gminy Otyń.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę przede wszystkim nowe czynniki rozwojowe, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na zmiany sytuacji demograficznej gminy Otyń.

12.5. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.

Ocena infrastruktury technicznej wypada dobrze. Oczyszczalnia ścieków w Nowej Soli, która obsługuje gminę Otyń ma rezerwę przepustowości. Istniejący grupowy system zaopatrzenia w wodę gwarantuje właściwe zaopatrzenie wszystkich miejscowości gminy w dobrą jakościowo wodę i posiada co najmniej 23,0% rezerwę wydajności. Wg danych GUS w 2015 r. gmina Otyń, w powiecie nowosolskim, pod względem ludności (odsetek ludności) korzystającej z instalacji wodociągowej zajmowała 2 miejsce (po mieście Nowa Sól), z instalacji gazowej zajmowała 3 miejsce (po mieście Nowa Sól, gminie miejsko – wiejskiej Bytom Odrzański), a z instalacji kanalizacyjnej zajmowała

5 miejsce. Uzbrojenie gminy w infrastrukturę techniczną należy sukcesywnie rozwijać, zwłaszcza infrastrukturę kanalizacyjną.

Dla oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, istotna jest przede wszystkim analiza wydatków inwestycyjnych. Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano wysoki poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności, oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego. Wysoki poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności zaowocował rozwojem sieci infrastruktury drogowej na skalę całej gminy, zapewniając dogodne połączenia komunikacyjne.

Wybrane wydatki z budżetu gminy wg działów klasyfikacji budżetowej w latach 2005 - 2015[13]

ROK	2005	2010	2015
DZIAŁ 600 – TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ W ZŁ	661 872	2 069 931,84	3 163 658,19
DZIAŁ 801 – OŚWIATA I WYCHOWANIE W ZŁ NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ	747	1 075,29	1 321,88
DZIAŁ 851 – OCHRONA ZDROWIA W ZŁ	50 041	1 232 663,01	124 470,01
DZIAŁ 852 – POMOC SPOŁECZNA W ZŁ	brak danych	brak danych	4 146 558,560
DZIAŁ 900 – GOSPODARKA KOMUNALNA I OCHRONA ŚRODOWISKA W ZŁ	190 756	1 154 567,27	734 726

Wydatki inwestycyjne z budżetu gminy wynikają przede wszystkim z wartości planowanych do realizacji inwestycji w danym roku oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie. Przedstawione uwarunkowania wskazują na systematyczny wzrost potencjału inwestycyjnego gminy, pozwalający na dalszy rozwój infrastruktury technicznej i społecznej. W celu minimalizacji kosztów po stronie samorządu w pierwszej kolejności należy uruchamiać nowe tereny w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej, posiadające dogodną dostępność komunikacyjną, w tym środkami transportu publicznego, oraz gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Przygotowanie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno być poprzedzone prognozą skutków finansowych sporządzaną na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która określi bilans dochodów i wydatków wynikających z określonego obszaru.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę Otyń, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

12.6. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.

Obliczenia wykonano w oparciu o założenia przyjete dia poszczególnych kategorii zabudowy, oznaczonych na rysunkach od 13 do 16 do tekstu *Studium.* Obliczenia znajdują się w tabelach od 1 do 12 (*Załączniki tabelaryczne. Bilans terenów.*).

[13] Źródło: GUS Zielona Góra

12.6.1. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ.

ZAŁOŻENIA:

1) przeciętna liczba osób przypadajaca na jedno mieszkanie w gminie Otyń w zabudowie mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo - usługowej – zakłada się 2,8 osób (przyjęto na podstawie danych statystycznych GUS jak dla Nowej Soli, ponieważ gmina Otyń rozwijać się będzie w kierunku zaplecza Nowej Soli),
2) przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Otyń – 97,3 m^2 (przyjeto na podstawie danych statystycznych GUS),
3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjeto do obliczeń – wystepowanie 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
4) przeciętna powierzchnia działki budowlenej jest mocno zróżnicowana, przyjeta została na podstawie obliczeń średniej powierzchni działki na poszczególnych terenach obecnie zainwestowanych w poszczególnych wsiach (tabele od 1 do 3 - *Załączniki tabelaryczne*).

WYNIKI OBLICZEŃ:

	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	LUDNOŚĆ
		liczba	m^2	liczba
1.	*ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA.* Tabela 1 (*Załączniki tabelaryczne*)	**1160**	**112832,97**	**3247**
2.	*ZABUDOWA MIESZKANIOWA ZAGRODOWA.* Tabela 2 (*Załączniki tabelaryczne*)	**21**	**2015,56**	**58**
3.	*ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA.* Tabela 3 (*Załączniki tabelaryczne*)	**14**	**1353,16**	**39**
	SUMA	**1195**	**116201,69**	**3344**

WNIOSKI:

Na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, mieści się 1195 mieszkań (w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo - usługowej) o łacznej powierzchni użytkowej 116201,69 m^2. Chłonność tych obszarów wynosi - 3344 osób.

12.6.2. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH.

ZAŁOŻENIA:

1) przeciętna liczba osób przypadajaca na jedno mieszkanie w gminie Otyń w zabudowie mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo - usługowej – zakłada się 2,8 osób (przyjęto na podstawie danych statystycznych GUS jak dla Nowej Soli, ponieważ gmina Otyń rozwijać się będzie w kierunku zaplecza Nowej Soli),
2) przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Otyń – 97,3 m^2 (przyjeto na podstawie danych statystycznych GUS),
3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjeto do obliczeń – wystepowanie 1 lokalu mieszkalnego w 1 budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
4) przeciętna powierzchnia działki budowlenej przyjęta została na podstawie analizy faktycznie

zabudowanych terenów w obszarze obowiązujacych planów miejscowych w poszczególnych wsiach oraz ustaleń obowiazujących planów miejscowych, w tym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
   - ✓ Otyń, Modrzyca, Konradowo, Zakęcie – 1000 m^2;
   - ✓ Niedoradz – 1500 m^2,
   - ✓ Ługi – 2000 m^2,

b) zabudowa mieszkaniowo – usługowa:
   - ✓ Bobrowniki – 1500 m^2,
   - ✓ Konradowo - 1200 m^2,

c) zabudowa zagrodowa:
   - ✓ Zakęcie i Ługi – 2500 m^2.

WYNIKI OBLICZEŃ:

	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	LUDNOŚĆ
		liczba	m2	liczba
1.	*ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA.* Tabela 4(*Załączniki tabelaryczne*)	**1383**	**134603,28**	**3873**
2.	*ZABUDOWA MIESZKANIOWA ZAGRODOWA.* Tabela 5 (*Załączniki tabelaryczne*)	**36**	**3501,24**	**101**
3.	*ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA.* Tabela 6 (*Załączniki tabelaryczne*)	**9**	**846,96**	**24**
	SUMA	**1 428**	**138951,48**	**3 998**

WNIOSKI:

Na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, mieści się 1428 mieszkań (w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo – usługowej) o łacznej powierzchni użytkowej 138951,48 m^2. Chłonność tych obszarów wynosi - 3998 osób.

12.6.3. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ OBSZARÓW, O KTÓRYCH MOWA W PKT 12.6.1. i 12.6.2.

Dla określenia maksymalnego zapotrzebowania gminy na nową zabudowę przyjęto perspektywę 30 lat, to jest do 2045 r. Na podstawie prognozy demograficznej GUS na rok 2045 dotyczacej wsi w powiecie nowosolskim, przyjęto analogicznie niewielki wzrost liczby mieszkańców wsi położonych w gminie Otyń, tj. wzrost do 6 963 osób. Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne upoważniają jednak do planowania większego rozwoju liczby ludności wsi położonych w gminie Otyń.

Gmina Otyń jest atrakcyjna jako miejsce zamieszkania. Znaczącym czynnikiem rozwoju może być bliskość Nowej Soli, dynamicznie rozwijającego się miasta przemysłowego. W Nowej Soli kończą się tereny inwestycyjne. Rynek pracy w Nowej Soli przyciągnie nowych ludzi, którzy miejscem zamieszkania zwiążą się z gminami sąsiednimi. Jest to wielka szansa dla gminy Otyń. Ważnym argumentem dla rozwoju strefy mieszkalnictwa jest połączenie komunikacyjnie z Nową Solą drogą nr 3, środkami transportu publicznego, gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Czas dojazdu do centrum autem osobowym to tylko. 5 -10 minut. Należy też podkreślić, że w ostatnim czasie panuje moda na mieszkanie poza zgiełkiem miasta, bliżej przyrody i na tej płaszczyźnie gmina Otyń ma wiele do zaoferowania.

Ocena infrastruktury technicznej wypada dobrze. Oczyszczalnia ścieków w Nowej Soli, która obsługuje gminę Otyń ma rezerwę przepustowości. Istniejący grupowy system zaopatrzenia w wodę gwarantuje właściwe zaopatrzenie wszystkich miejscowości gminy w dobrą jakościowo wodę i posiada rezerwę wydajności. Wg danych GUS w 2015 r. gmina Otyń, w powiecie nowosolskim, pod względem

ludności (odsetek ludności) korzystającej z instalacji wodociągowej zajmowała 2 miejsce (po mieście Nowa Sól), z instalacji gazowej zajmowała 3 miejsce (po mieście Nowa Sól, gminie miejsko – wiejskiej Bytom Odrzański), a z instalacji kanalizacyjnej zajmowała 5 miejsce. Uzbrojenie gminy w infrastrukturę techniczną będzie się sukcesywnie rozwijać, zwłaszcza infrastrukturę kanalizacyjną.

Z kolei obecność drogi ekspresowej S3 (Szczecin – Legnica) z węzłem w Niedoradzu, może stworzyć atrakcyjność lokalizacyjną dla strefy przemysłowej, gdy strefy przemysłowe Nowej Soli się zapełnią.

Uwzględniono zatem niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiekszenie zapotrzebowania na zabudowę w stosunku do wyników analizy demograficznej o 30% (wskaźnik zwiększajacy wynikający z przepisów art. 10 ust. 7 pkt 2 upzp). Ostatecznie ocenia się, że w 2045 r., zapotrzebowanie na zabudowę należy przewidzieć w odniesieniu do 9 052 mieszkańców gminy, co obrazuje poniższa tabela.

Liczba ludności w gminie Otyń w 2045 r., uwzględniająca niepewność procesów rozwojowych .

LUDNOŚĆ OGÓŁEM	PROGNOZA (w 2014 r.) NA 2045 r.	NIEPEWNOŚĆ PROCESÓW ROZWOJOWYCH	MAKSYMALNY ROZWÓJ W 2045 r.
	liczba	%	liczba
GMINA OTYŃ	6 963	+30%	**9 052**

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy oszacowano na podstawie:

1) analizy ekonomicznej obrazującej poziom dochodów i wydatków gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych służących podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego;
2) analizy środowiskowej obrazującej ocenę przydatności poszczególnych terenów dla lokalizacji nowej zabudowy, z uwzględnieniem najistotniejszych elementów środowiska przyrodniczego, w tym w szczególności określenie terenów wyłączonych z zabudowy;
3) analizy społecznej obrazującej stan i strukturę demograficzną społeczności gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ruchu naturalnego, migracji, rynku pracy i warunków mieszkaniowych, stanowiącej podstawę dla racjonalnego kształtowania docelowej struktury przestrzenne gminy;
4) prognozy demograficznej obrazującej zmianę liczby ludności w założonej perspektywie planistycznej, stanowiącej podstawę dla określania kierunków zmian w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową;
5) oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, że szczególnym uwzględnieniem aktualnego poziomu wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowisko, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego;
6) ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych i decyzji administracyjnych, w tym przede wszystkim przesądzeń w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wniosków o zmianę ustaleń dokumentów planistycznych odzwierciedlających faktyczne potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Przyjmując wyniki analiz oraz założenia określono następnie zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę.

WYNIKI OBLICZEŃ:

LP	BILANS TERENÓW MIESZKANIOWYCH GMINY OTYŃ	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	LUDNOŚĆ
		liczba	m^2	liczba
1.	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	1195	116201,69	3344
2.	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH	1 428	138951,48	3 998
3.	**SUMA 1+2**	**2623**	**255153,17**	**7342**
4.	LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE OTYŃ W 2045 r., UWZGLĘDNIAJĄCA NIEPEWNOŚĆ PROCESÓW ROZWOJOWYCH .	-	-	9 052
5.	**MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**	**611**	**59422,50**	**1710**

WNIOSKI:
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat (2045 r.) wynosi 611 nowych mieszkań (w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, ewentualnie mieszkaniowo - usługowej) o łacznej powierzchni użytkowej 59 422,50 m^2 dla 1710 mieszkańców.

12.6.4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI, O KTÓRYCH MOWA W PKT 12.6.1. i 12.6.2.

ZAŁOŻENIA:

1) dla zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się kierunek działań majacy na celu poprawę jakości życia mieszkańców, w wyniku wzrostu dochodów,
2) przewiduje się zapotrzebowanie na nowa zabudowę mieszkaniową w związku z migracją ludności z Nowej Soli w celach mieszkaniowych,
3) przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Otyń – 97,3 m^2 (przyjeto na podstawie danych statystycznych GUS),
4) przeciętna liczba osób przypadajaca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i zagrodowej – zakłada się 2,8 osób (przyjęto na podstawie danych statystycznych GUS dla województwa lubuskiego w 2014 r.,
5) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 budynek mieszkalny zajmować będzie 1 działkę budowlaną,
6) przeciętna powierzchnia działki budowlenej przyjeta została na podstawie analizy terenów obecnie zainwestowanych w poszczególnych wsiach, ustaleń obowiazujących planów miejscowych oraz zakładanych terndencji rozwojowych, w tym:
   - ✓ Otyń i Modrzyca – 800 m^2;
   - ✓ Niedoradz – 1200 m^2,
   - ✓ Bobrowniki – 1500 m^2,
   - ✓ Czasław i ługi – 1700 m^2.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA.

LP.	BILANS TERENÓW GMINY OTYŃ	MIESZKANIA liczba	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA m^2	LUDNOŚĆ liczba
1	**MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**	611	59422,50	1710
2	MAKSYMALNE W SKALI GMINY MOŻLIWOŚCI ROZWOJU NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	613	59 639,04	1 716
	RÓŻNICA poz. 1-2	**-2**	**-216,54**	**-6**

WNIOSKI:

Z bilansu terenów mieszkaniowych wynika deficyt 611 nowych mieszkań (w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo - usługowej) o łacznej powierzchni użytkowej 60 430,25 m^2, z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla 1 739 mieszkańców gminy. Z bilansu wynika możliwość realizacji, na terenach wyznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową, 613 mieszkań o łącznej powierzchni 59 422,50 m^2 dla 1710 osób. Planowana ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową jest wystarczająca. Z bilansu wychodzi nadpodaż 2 mieszkań dla 6 mieszkańców o powierzchni łacznie 216,54 m^2. Należy przyjać, że wynik jest prawidłowy mieści się w granicach błędu, wynikajacego ze skali rysunków, na których dokonywano pomiarów powierzchni.

12.6.5. BILANS TERENÓW, INNYCH NIŻ MIESZKANIOWE, PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W GMINIE OTYŃ. ZESTAWIENIE OGÓLNE.

ZABUDOWA INNA NIŻ MIESZKANIOWA.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ MIESZKANIOWE	OZNACZENIE FUNKCJI	ZASTAWIENIE POWIERZCHNI TERENOW STUDIUM			RAZEM
		CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PLANOWANYCH POD ZABUDOWĘ NA TERENACH INNYCH	
		ha	ha	ha	
USŁUGI	U	17,88	8,82	8,5	35,2
WOH	UC	0,92	0	0	0,92
OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	US	3,41	11,62	2,77	17,8
ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA	P/U	24,47	35,02	61,16	112,63
	P/U1	0	0	51,47	
OBSŁUGA PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	RU	43,61	0	0	43,11
IT WODOCIĄGI	W	24,12	0	0	24,12
IT ODPADY	O	23,17	0	0	23,17
	SUMA	137,58	55,46	123,9	316,94

000,00 *zmiana nr 1 Studium (tabela powyżej)*

Tereny inne niż mieszkaniowe, istniejace i planowane, na terenie gminy Otyń, w tym tereny usługowe, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, obiektów sportu, rekreacji i turystyki, produkcyjno – usługowe, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz tereny infrastruktury technicznej, zestawione zostały w tabeli powyżej. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi 265,47 ha. Tereny produkcyjno – usługowe mają szansę rozwoju, gdy strefy ekonomiczne w Nowej Soli się zapełnią.

W wyniku zmiany nr 1 *Studium* powierzchnia terenów produkcyjno – usługowych wzrośnie o 51,47 ha. Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Otyń innych niż mieszkaniowe wyniesie 316,94 ha.

Mając na względzie zasadę zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, zakłada się rozwój zabudowy na terenach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych i dotychczas obowiązującym studium oraz w obszarze zwartej zabudowy wsi, a także na terenach, na których zabudowa jest realizowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Za możliwości rozwoju gminy należy uznać:

- wykorzystanie środków Unii Europejskiej,
- rozwój usług jako konsekwencja wzrostu dochodów ludności,
- rosnący popyt na działki pod budownictwo mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, rekreacji indywidualnej, produkcyjne i usługowe,
- wykorzystanie dogodnego połączenia komunikacyjnego z dużymi ośrodkami miejskimi jak Zielona Góra i Nowa Sól.

13. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

Na terenie Gminy Otyń dominują obszary stanowiące własność prywatną. Ich charakterystycznymi, niekorzystnymi cechami istotnymi dla zagospodarowania przestrzennego jest:
- duże rozdrobnienie,
- kształt wielu działek mający postać wąskiego pasa o szerokości mniejszej niż 20 m, często nieprzekraczający 15 m, tym samym utrudniający możliwość zabudowy działek z zachowaniem przepisów prawa budowlanego,
- trudna dostępność do dróg wielu działek, w tym też położonych od dróg w niewielkich odległościach,
- niejednorodny układ grup działek, który utrudnia poprowadzenie dróg do terenów budowlanych tak by miały w tym udział równomiernie tereny różnych właścicieli.

Niewielka ilość gruntów gminnych stanowi bardzo poważna barierę w podnoszeniu standardów zamieszkania i podwyższaniu jakości życia mieszkańców Gminy.

14. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

14.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).

Na terenie gminy Otyń występują następujące formy ochrony przyrody:
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- rezerwaty przyrody,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody,
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Zostały one omówione w rozdziale nr 3 *Studium*.

14.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.).

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze, ochronie podlegają złoża kopalin, wód podziemnych i innych składników środowiska w związku z wykonywaniem prac geologicznych i wydobywaniem kopalin. Na terenie gminy Otyń występują głównie kruszywa naturalne. Obecnie prowadzona jest eksploatacja zasobów w trzech złożach. Zostały one omówione w rozdziale nr 12.

14.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 za zm.).

1. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochrona gruntów rolnych polega na:
1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi;
3) rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
4) zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

2. Ochrona gruntów leśnych polega na:
1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze;
2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,

3) przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej;
4) poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produkcyjności;
5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

3. Przy dokonywaniu wyłączeń należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, ograniczając w miarę możliwości zmianę przeznaczenia gruntów do terenów o małej przydatności dla gospodarki rolnej i leśnej, zapewniając jednocześnie ochronę rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

4. Gmina Otyń charakteryzuje się dominacją gleb mało urodzajnych, wytworzonych na podłożu osadów polodowcowych. Są to głównie gleby bielicowe, piaszczyste i słabo-gliniaste, jakie wytworzyły się na glinach piaszczystych i piaskach, szczególnie w strefach akumulacji czołowo-morenowej, w obrębie rozmytych moren dennych oraz częściowo w strefach sandrowych

5. Pod względem bonitacyjnym dominują gleby V i VI klasy (Modrzyca - gleby kompleksu żytniego bardzo słabego) oraz mozaika gleb klas IIIa – VI (Niedoradz – gleby kompleksu pszennego dobrego i pszenno-żytniego dobrego i zbożowo-pastewnego mocnego oraz żytniego dobrego i bardzo dobrego).

14.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.).

1. Zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska i z gospodarką narodową regulują przepisy ustawy o lasach. Przepisy te maja zastosowanie do lasów bez względu na formę ich własności, z wyłączeniem lasów:
1) będących w użytkowaniu wieczystym parków narodowych;
2) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;
3) będących w użytkowaniu wieczystym na mocy odrębnych przepisów.

2. Lasy gminy Otyń pod względem przyrodniczo – leśnym należą do III Krainy Wielkopolsko Pomorskiej w południowej części Dzielnicy Pejzażu Lubuskiego. Gmina Otyń posiada wysoki stopień zalesienia. Lasy zajmują 45 % powierzchni Gminy Otyń. Dominują powierzchniowo siedliska boru świeżego i boru mieszanego świeżego. Niewielkie uzupełnienia stanowi las świeży, las mieszany, bór mieszany wilgotny, las łęgowy, ols, ols jesionowy, bór suchy. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna i dąb. Domieszkę tworzy brzoza, 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, śmiałek, turzyca, szczawik zajęczy. Oprócz lasów gospodarczych na terenie gminy występują lasy ochronne:
1) lasy glebochronne;
2) lasy wodochronne.

3. Gospodarka leśna w lasach wpisanych do rejestru zabytków prowadzona jest w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Takie lasy w gminie Otyń nie występują.

4. Powiększenie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów oraz podwyższenia produkcyjności lasów sposób określony w Planie urządzenia lasu. Do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej oraz inne grunty nadające się do zalesienia. Grunty przeznaczone do zalesienia określone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

5. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonana może być wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przy dokonywaniu wyłączeń należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, ograniczając w miarę możliwości zmianę przeznaczenia gruntów do terenów o małej przydatności dla gospodarki rolnej i leśnej, zapewniając jednocześnie ochronę rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

14.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.).

Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki ruchome, nieruchome i archeologiczne. Formami ochrony zabytków są:

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

Na terenie gminy Otyń występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wojewódzką ewidencją zbytków. Nie udokumentowano występowania obiektów uznanych jako pomnik historii jak również rada gminy nie podjęła uchwały o utworzeniu parku krajobrazowego. Szczegółowe informacje na temat obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zamieszczono w rozdziale 24 *Studium*.

14.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121).

1. Ochronie podlegają wody, niezależnie czyją są własnością. Celem ochrony wód jest utrzymanie lub poprawa jakości wód, biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na obszarach zalewowych, tak aby wody osiągały co najmniej dobry stan ekologiczny i w zależności od potrzeb nadawały się do:

1) zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia,
2) rekreacji oraz uprawniania sportów wodnych, w tym wykorzystania do kąpieli;
3) bytowania ryb i innych organizmów wodnych w warunkach naturalnych, umożliwiających ich migrację.

2. Ochronie podlegają ujęcia wody wraz z ustalonymi w drodze decyzji, strefami ochronnymi. Szczegółowe informacje na temat ujęć wody zamieszczono w rozdziale 14 Uwarunkowań.

3. Ochronie podlegają obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Szczegółowe informacje na temat obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Otyń, zamieszczono w rozdziale 31 *Studium*.

15. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.

Środowisko geologiczne ukształtowane zostało w wyniku procesów geologicznych wywołanych czynnikami endo – lub egzogeodynamicznymi.

Czynniki endogeodynamiczne wywołują zagrożenia, przejawiające się najczęściej w obszarach występowania współcześnie czynnych stref skokowych, aktywnych sejsmicznie, działalności wulkanicznej, poziomych i pionowych ruchów skorupy ziemskiej. Tego rodzaju zagrożenia nie występują w omawianym rejonie geograficznym.

Czynniki endogeodynamiczne wywołują zagrożenia, przejawiające się najczęściej w obszarach występowania współcześnie czynnych stref skokowych, aktywnych sejsmicznie, działalności wulkanicznej, poziomych i pionowych ruchów skorupy ziemskiej. Tego rodzaju zagrożenia nie występują w omawianym rejonie geograficznym.

Czynniki egzogeodynamiczne wywołują zagrożenia m.in. w obszarach powierzchniowych ruchów masowych, erozji gleb czy działalności wód gruntowych i powierzchniowych.

Zagrożenia geologiczne, oprócz czynników naturalnych, są także wywołane działalnością człowieka. Człowiek stał się czynnikiem geologicznym w przypadku górnictwa, którego postęp technologiczny w litosferze, hydrosferze i atmosferze może być porównywany z oddziaływaniem czynników naturalnych. Dlatego głównym zadaniem geologii środowiska jest wyważenie proporcji między pozyskiwaniem kopalin i ich użytkowaniem a ochrona środowiska geologicznego.

W granicach gminy Otyń obszary naturalnych zagrożeń geologicznych (osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi) o istotnym natężeniu nie występują.

16. UDOKUMENTOWANE ZŁÓŻA KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.

Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze, *„Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (…)”.*
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zm.).

Na terenie gminy występują 3 udokumentowane złoża kopalin:
1) Złoże kruszyw naturalnych Niedoradz o pow. 8,74 ha rozpoznane szczegółowo. (Decyzja nr DW.III.7427.32.2011 Marszałka Województwa Lubuskiego z 16.11.2011 r.), położenie działka nr 191/1, obręb Niedoradz;
2) Złoże kruszyw naturalnych Niedoradz W o pow. 4,1 ha rozpoznane szczegółowo. (Decyzja nr DN.IV.7514-18/06 Marszałka Województwa Lubuskiego z 20.11.2006 r.), położenie działka nr 498/1, obręb Niedoradz;
3) Złoże kruszyw naturalnych Niedoradz W-2 o pow. 2,44 ha, eksploatowane okresowo. (Decyzja nr DN.IV.7514-14/06 Marszałka Województwa Lubuskiego z 04.09.2006 r.), położenie działka nr 509/8, obręb Niedoradz.

W gminie Otyń położone są dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych:
1) GZWP nr 301 o nazwie „Pradolina Zasieki – Nowa Sól”, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach oporowych, zalegający średnio na głębokości 30 m p.p.t. i wykazujący zasoby dyspozycyjne w ilości 91 tys. m^3/dobę;
2) GZWP nr 302 o nazwie „Pradolina Barycz – Głogów”, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych, zalegający średnio na głębokości 30 m p.p.t. i wykazujący zasoby dyspozycyjne w ilości 59 tys. m^3/dobę.

Zbiornik wody podziemnej może zostać włączony do listy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, jeśli charakteryzuje się wydajnością studni powyżej 70 m³/h, wydajnością ujęcia powyżej 10 000 m³/dobę, a ponadto - może zaopatrzyć minimum 66 tys. osób, przy czym czystość zgromadzonej wody nie wymaga zastosowania skomplikowanych technologii oczyszczania. W skali kraju wydzielonych jest łącznie 180 GZWP [Kleczkowski 1990].

Wybrane parametry hydrogeologiczne zbiorników wydzielonych w rejonie gminy Otyń przedstawiono w tabeli poniżej.

Wybrane parametry hydrogeologiczne GZWP na terenie gminy Otyń.

Lp.	Nr GZWP	Nazwa zbiornika	Wiek	Środowisko	Pow.	Średnia głębokość	Moduł zasobów	Zasoby
					km^2	m	l/s/km^2	tys.m^3/d
1	301	Zasieki–Nowa Sól *	Qpk	porowe	213	38÷80	2,9	82,00
2	302	Pradolina Barycz–Głogów (W)	Qp	porowe	497	20÷40	3,31	142,05

*Objaśnienia: s – sandr, m – zbiornik międzymorenowy, p – pradolina, k – dolina kopalna, * GZWP w całości położony na obszarze województwa lubuskiego*

Główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) omówione zostały również w rozdziale 7 *Studium*.
Na terenie gminy Otyń nie występują - udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

17. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

Terenem górniczym jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Granice obszaru górniczego i terenu górniczego wyznacza koncesja.
Na terenie gminy występują obszary górnicze i tereny górnicze, związane z 3 udokumentowanymi złożami kopalin, o których mowa w rozdziale 16 *Studium*. Są to:

1) „Niedoradz”, wyznaczony decyzją nr DW.III.7427.32.2011 Marszałka Województwa Lubuskiego z 16.11.2011 r., położenie działka nr 191/1, obręb Niedoradz;
4) „Niedoradz W”, wyznaczony decyzją nr DN.IV.7514-18/06 Marszałka Województwa Lubuskiego z 20.11.2006 r., położenie działka nr 498/1, obręb Niedoradz;
5) „Niedoradz W-2”, wyznaczony decyzją nr DN.IV.7514-14/06 Marszałka Województwa Lubuskiego z 04.09.2006 r.), położenie działka nr 509/8, obręb Niedoradz.

W dniu 28 kwietnia 2017 r. Starosta Nowosolski wydał decyzje: Nr BŚ.6122.1.2017AK i Nr BŚ.6122.2.2017AK ustalając rolno – wodny kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych złóż kruszyw naturalnych „Niedoradz W” i „Niedoradz W-2” , wyznaczając termin zakończenia prac rekultywacyjnych dla terenu „Niedoradz W” - na 31 marca 2018 r., a dla „Niedoradz W-2” - na 31 grudnia 2017 r. Rekultywacja podstawowa (techniczna) obejmowała prace związane z formowaniem i kształtowaniem rzeźby terenu przy wykorzystaniu mas ziemnych nadkładowych, zgromadzonych na zwałowiskach wokół wyrobiska. Rekultywacja szczegółowa (biologiczna) obejmowała odtworzenie warunków biologicznych gleb na zniwelowanych terenach. Eksploatacja złoża prowadzona była częściowo spod lustra wody. Biorąc pod uwagę, że wydobycie kopalin prowadzone było bez odwadniania wyrobiska, prowadzenie działalności górniczej nie spowodowało żadnych zakłóceń warunków hydrologicznych terenów złóż oraz otoczenia. Po zakończeniu wydobycia powstały wgłębne wyrobiska poeksploatacyjne, częściowo wypełnione wodą. Wody w wyrobisku nie wymagają żadnej regulacji. W wyrobisku gromadzą się również wody opadowe.

Teren Gminy Otyń nie leży na obszarze i terenie górniczym PGNiG S.A. Oddziału w Zielonej Górze utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Na terenie gminy znajdują się zlikwidowane odwierty: Otyń - IG1, -2, -3, -4, -5; Sucholas – 1; Konradowo – 2; Ługi – 1, -2; Lelechów - IG2, -4. Zlikwidowane odwierty, stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefę ochronną, która w przypadku odwiertów: Sucholas – 1; Konradowo – 2; Ługi – 1,2; Łelechów – 4; Otyń – 2, wynosi 5 m. W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.
Odwierty: Otyń - IG1, -3, -4, -5 zlokalizowane są na koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego należącej do DPV Service Sp. z o.o., Zakęcie 36, 67-107 Otyń.

18. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Na przestrzeni ostatniej dekady widać znaczny rozwój gminy w zakresie infrastruktury technicznej. W czterech miejscowościach w roku 2014 oddano do użytku sieć kanalizacji sanitarnej (Modrzyca, Otyń, Konradowo, Zakęcie). Ścieki z tych miejscowości odprowadzane są do oczyszczalnie w Nowej Soli.
Sukcesywnie modernizowana jest też sieć wodociągowa. W najbliższych latach gmina planuje poszerzyć sieć kanalizacji sanitarnej w Bobrownikach. Uzależnione to będzie jednak od środków pomocowy, o które gmina będzie się starać. Bez nich realizacja rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej będzie w zasadzie nie możliwa.
W przypadku dróg gminnych trudno jest określić kiedy gmina będzie poprawiać ich jakość. Dotyczy to szczególnie nowych osiedli mieszkaniowych w Modrzycy, Otyniu, Niedoradzku i Konradowie. W tych miejscach drogi są w stanie fatalnym i wymagają urządzenia (budowy nowych nawierzchni). W ramach tzw. „Schetynówek" w roku 2015 zostały urządzone 3 drogi gruntowe w Modrzycy – ul. Szkolna, ul. Kowalskiej i ul. Makowa. Rozwój infrastruktury drogowej także uzależniony jest od środków jakie uda się uzyskać z zewnątrz.
W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej w ostatnich latach kilka inwestycji zostało zrealizowanych. Przede wszystkim we wszystkich miejscowościach gminy wymieniono stare oprawy i lampy na lampy energooszczędne. Poza tym stare linie napowietrzne w miarę możliwości i potrzeby są demontowane i kablowane, co oczywiście w sposób znaczący wpływa na poprawę krajobrazu. Często też umożliwia właścicielom poszczególnych działek realizację różnych inwestycji, np. budowę domu.

18.1. KOMUNIKACJA DROGOWA.

Drogi publiczne i kolejowe pokazane zostały na rysunku 9 (*Rysunki do tekstu studium*).

DROGI KRAJOWE. Przez gminę przebiega droga krajowa klasy ekspresowej S3 z węzłem w Niedoradzu. Ze względu na intensywny ruch kołowy, droga ta stanowi duże zagrożenie dla mieszkańców (emisja hałasu i zanieczyszczeń). W niedalekiej przyszłości rusza budowa drugiej nitki. Droga wyposażona jest w skrzyżowania dwupoziomowe.

DROGI WOJEWÓDZKIE. Przez gminę na odcinku 10 km przebiega „stara droga krajowa nr 3". Poruszanie się na niej pojazdów jest utrudnione z uwagi na liczne zakręty, zbyt małą szerokość jezdni, liczne odcinki drogi z ograniczoną widocznością, obudowanie jezdni na terenach wiejskich oraz jednopoziomowe skrzyżowania z innymi drogami kołowymi i ciągami pieszymi. Wyjątkiem jest dwupoziomowe skrzyżowanie szlaku kolejowego Zielona Góra – Nowa Sól w miejscowości Niedoradz z omawianą drogą. Stan techniczny drogi jest niezadowalający.

DROGI POWIATOWE. Sieć dróg powiatowych wynosi około 30 km, przebiegają one w relacjach:
- nr 1029F Zatonie – Niedoradz - Zabór,
- nr 1051F od drogi nr 1050F – Ługi – Lelechów – Kożuchów,
- nr 1028F Otyń – Bobrowniki – Dąbrowa – Milsko,
- nr 1050F Otyń – Konradowo - Ługi – Czasław – Książ Śląski,
- nr 1029F m. Niedoradz (rampa przy stacji PKP).

Drogi powiatowe posiadają jezdnie utwardzone: bitumiczne, z kostki oraz gruntowe. Wszystkie skrzyżowania dróg kołowych są jednopoziomowe.
Wzdłuż drogi nr 1028F, na odcinku Otyń – Bobrowniki, znajduje się aleja lipowa, jako komponowane zadrzewienie przydrożne objęte ewidencją zabytków. W przypadku modernizacji lub przebudowy drogi lub innych robót budowlanych, aleja lipowa podlega ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

DROGI GMINNE. Sieć dróg gminnych stanowią drogi relacji:
- nr 004001F Niedoradz - Bobrowniki,

- nr 004002F Modrzyca (ul. Nowosolska) – Otyń (ul. Chrobrego, Rynek i Kościuszki),
- nr 004003F Modrzyca (ul. Tulipanowa),
- nr 004004F Bobrowniki – Czarna,
- nr 004006F Czasław – Ługi,
- nr 004008F Otyń (ul. Nowa),
- nr 004009F Ługi - Zatonie,
- nr 004010F Niedoradz – Droszków,
- nr 004011F Niedoradz – Ługowo,
- nr 004012F Otyń (ul. Moniuszki),
- nr 004013F Otyń (ul. Gawła),
- nr 004014F Otyń (ul. Żeromskiego),
- nr 004015F Otyń (ul. Rejtana),
- nr 004016F Otyń (ul. Mickiewicza),
- nr 004017F Modrzyca (ul. E. Plater),
- nr 004018F Modrzyca (ul. Konopnickiej),
- nr 004019F Modrzyca (ul. Makowa),
- nr 004020F Modrzyca (ul. Nałkowskiej),
- nr 004021F Modrzyca (ul. Orzeszkowej),
- nr 004022F Modrzyca (ul. Szałwiowa),
- nr 004023F Modrzyca (ul. Kowalskiej),
- nr 004024F Modrzyca (ul. Szkolna),
- nr 004025F Modrzyca (ul. Świerkowa),
- nr 004026F Modrzyca (ul. Sosnowa),
- nr 004027F Modrzyca (ul. Bukowa),
- nr 004028F Niedoradz (ul. Reja),
- nr 004029F Niedoradz (ul. Długosza),
- nr 004030F Niedoradz (ul. Wiśniowa),
- nr 004031F Niedoradz (ul. Prusa),
- nr 004032F Bobrowniki (ul. Lipowa),
- nr 004033F Bobrowniki (ul. Owocowa),
- nr 004034F Bobrowniki (ul. Klonowa),
- nr 004035F Bobrowniki (ul. Piaskowa i cz. ul. Owocowej),
- nr 004036F Bobrowniki (ul. Szkolna),
- nr 004037F Zakęcie,
- droga nr 3 Nowa Sól – Otyń – Niedoradz.

Łączna długość dróg gminnych wynosi 41 km, z tego o nawierzchni gruntowej jest ok. 13 km, a o nawierzchni twardej 28 km. Sieć kołową uzupełniają ulice w poszczególnych wsiach. Na terenie gminy znajduje się jedna stacja obsługi pojazdów, zlokalizowana w Modrzycy.

18.2. KOMUNIKACJA KOLEJOWA.

Komunikacja kolejowa na terenie gminy reprezentowana jest przez dwie linie:

- linia kolejowa nr 273 o znaczeniu państwowym relacji Wrocław – Szczecin, przez Nową Sól – Niedoradz – Zieloną Górę,
- linia kolejowa nr 371 o znaczeniu samorządowym relacji Wolsztyn – Żagań, przez Nową Sól – Otyń – Konotop.

Czynna jest jedna linia o znaczeniu państwowym, która jest dwutorowa, zelektryfikowana. W Niedoradzu znajduje się czynny przystanek kolejowy z bocznicą przystankową do odbioru towarów. Tor relacji Nowa Sól – Otyń – Konotop nie jest użytkowany, stopniowo ulega dewastacji, most na rzece Odrze po ostatniej powodzi nie został odbudowany. Nieczynne są przystanki kolejowe w Otyniu i Bobrownikach Odrzańskich. Obecnie trwają prace projektowe, mające na celu lokalizację ścieżki rowerowej po śladzie tej linii.

18.3. KOMUNIKACJA WODNA.

Przez teren gminy przepływa rzeka Odra, która stanowi szlak żeglugowy o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Stopień przydatności tej rzeki dla żeglugi jest ograniczony z uwagi na nie uregulowane problemy techniczne tj. lokalne płyciny, niezadowalający stan techniczny urządzeń. Rzeka Odra jest również szlakiem kajakowym.
Rzeka do niedawna stanowiła barierę komunikacyjną z uwagi na brak mostów, brak przystani i portu. Pozostałe rzeki nie mają znaczenia transportowego i nie stanowią szlaków komunikacyjnych.
Jednak dzięki środkom unijnym udało się 10 gminom położonym wzdłuż rzeki Odry uzyskać dofinansowanie na budowę przystani rzecznych. Na terenie gminy Otyń taka przystań powstaje w Bobrownikach. Po rzece odbywają się już, z portu w Nowej Soli, wycieczki statkami ZEFIR i LAGUNA. Przystanie rzeczne umożliwią, korzystającym z tej formy rekreacji, poznać walory przyrodnicze gmin, przez które przepływają, w tym gminy Otyń. Przez gminę przepływają rzeki Śląska Ochla i Czarna Struga, co stwarza dogodne warunki do rozwoju rekreacji kajakowej.

18.4. KOMUNIKACJA PIESZA I ROWEROWA.

Na terenie gminy wytyczony i oznakowany jest jeden turystyczny szlak pieszy: Zatonie – Niedoradz – Otyń – Bobrowniki – Dąbrowa.

Przez teren Gminy Otyń prowadzą dwa malowniczo usytuowane turystyczne szlaki rowerowe:
- Nowa Sól - Modrzyca – Otyń – Bobrowniki - rezerwat leśny „Bukowa Góra” Biała Góra - Nowa Sól (23 km, ok. 2 godz.),
- Nowa Sól – Modrzyca – Otyń – Bobrowniki – Czarna – Zabór dąb „Napoleon” - Milsko – Bojadła – Pyrnik – Buczków – Lipiny – Stany- Nowa Sól (47 km, ok. 4 godz.).

Na terenie gminy Otyń brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych, co w istotny sposób wpływa na zwiększenie zagrożeń w ruchu drogowym.

18.5. STAN INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ.

W ostatniej dekadzie obserwuje się dynamiczne zmiany jakie zachodzą w gospodarce komunalnej. Stan infrastruktury komunalnej w gminie Otyń uległ znaczącej poprawie. Tereny wiejskie przez wiele lat były niedoinwestowane, przez co powstawały istotne różnice w poziomie wyposażenia poszczególnych obszarów gmin w urządzenia infrastrukturalne. Potrzeby w tym zakresie przewyższają finansowe możliwości gmin, co wpływa na poszukiwanie przez samorządy zewnętrznych środków na inwestycje komunalne. Z pomocą przychodzą środki UE, dla której ochrona środowiska i rozwój infrastruktury są jednym z priorytetów. Wynikiem inwestycji w poprawę stanu infrastruktury komunalnej jest zwiększony komfort życia mieszkańców gminy Otyń, uatrakcyjnienie terenów dla potencjalnych inwestorów oraz zmniejszenie uciążliwości tego sektora na środowisko.

18.6. ZAOPATRZENIE W WODĘ.

Wszystkie miejscowości na terenie gminy zaopatrywane są w wodę ze zbiorowego gminnego systemu wodociągowego. Sposób zaopatrzenia w wodę gminy wybrano po opracowaniu w roku 1999 „Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej gminy Otyń”, przyjmując wariant budowy systemu w oparciu o ujęcia wody i stacje uzdatniania w Niedoradzu i w Otyniu. Sieć wodociągowa w gminie Otyń pokazana została na rysunku 10 (*Rysunki do tekstu studium*).
Wielkość zapotrzebowania wody uwzględniającą: potrzeby bytowo – gospodarcze dla docelowej ilości mieszkańców w 2020 roku (przy średniodobowym zapotrzebowaniu w ilości 120,0 l/M/dobę), potrzeby zakładów przemysłowych w Otyniu, Modrzycy i w Niedoradzu, potrzeby na cele hodowlane w ośmiu wsiach i potrzeby na podlewanie ogródków przydomowych przedstawiono w tabeli poniżej.

Wielkość zapotrzebowania na wodę.

Poz.	Nazwa miejscowości	Q śr.d [m3/dobę]	Q max.d [m3/dobę]	Q max h [m3/h / l/sek]
1.	Niedoradz	337,58	437,24	47,11/13,09
2.	Modrzyca	288,79	377,89	40,74/11,32
3.	Otyń	281,01	364,35	39,02/10,84
4.	Bobrowniki	146,56	194,15	20,63/5,73
5.	Zakęcie	70,58	93,59	10,02/2,78
6.	Ługi	68,88	92,31	9,85/2,73
7.	Konradowo	54,67	72,91	7,73/2,15
8.	Czasław	32,15	43,64	4,64/1,29
9.	**Razem**	1280,22	1676,09	179,73
10.	10,0% straty na sieci	128,02	128,02	5,33
11.	Razem ilość wody dostarczana do sieci	1408,24	1804,11	185,06
12.	5,0% potrzeby własne SUW	70,41	70,41	2,93
13.	**Razem produkcja wody**	**1478,65**	**1874,52**	**187,99**

UJĘCIE WODY W OTYNIU.
Ujęcie wody w Otyniu składa się z trzech studni wierconych o głębokości 20,0; 20,3 i 21,5 m, o zatwierdzonych zasobach w kategorii „B" w ilości 57,0 m^3/godz. Każda studnia posiada strefę ochrony bezpośredniej 10 x10 m. Gmina posiada pozwolenie wodno - prawne z m-ca listopada 2011 r. na pobór wód podziemnych w ilości – Qmax h = 46,0 m^3/h, ważne do 30 września 2021 r. Woda uzdatniana jest w stacji uzdatniania o wydajności zgodnej z pozwoleniem wodno – prawnym i magazynowana w dwóch zbiornikach o pojemności 50,0 m^3 każdy. Lokalizacja stacji uzdatniania oznaczona jest symbolem WZ-1 na rysunku studium.

UJĘCIE WODY W NIEDORADZU.
Ujęcie wody w Niedoradzu składa się z trzech studni wierconych o głębokości rzędu 30,0 m każda i zatwierdzonych zasobach w kategorii „B" w ilości 100,0 m^3/godz. Każda studnia posiada strefę ochrony bezpośredniej 10 x10 m. Gmina posiada pozwolenie wodno-prawne z m-ca grudnia 2014 r. na pobór wód podziemnych w ilości Q=50,0 m^3/godz., ważne do 31 października 2024 r. Nadmiar związków żelaza i manganu usuwany jest w stacji uzdatniania (SUW) usytuowanej w miejscu oznaczonym WZ-2 na rysunku planu. Na terenie SUW usytuowane są dwa zbiorniki o pojemności 150,0 m^3 każdy.

Według zasad projektowania systemów wodociągowych, wydajność ujęć wody powinna pokrywać potrzeby w maksymalnej dobie. W przypadku gminy Otyń – maksymalne dobowe zapotrzebowanie ustalono w wielkości – Qmaxd = 1874,52 m^3/dobę lub 78,1 m^3/godz. Pobór wód z obu ujęć zgodnie z pozwoleniami wodno-prawnymi wynosi łącznie – Q = 96,0 m^3/godz. A zatem ujęcia wody posiadają około 23,0% rezerwę wydajności.

Stacje wodociągowe w Niedoradzu i w Otyniu połączone są rurociągiem magistralnym, którego przebieg w postaci ideogramu przedstawiony jest na rysunku studium. Z Otynia poprzez system rurociągów dostarczana jest woda do Bobrownik przez przepompownię strefową, usytuowaną przy ul. Moniuszki i oznaczoną na rysunku studium symbolem PW. Ponadto z systemu wodociągowego Niedoradz – Otyń dostarczana jest woda do Modrzycy oraz odrębnym rurociągiem do Zakęcia, Konradowa, Ług i Czasławia. Obecnie z omawianego grupowego wodociągu korzysta około 99,8%

ludności zamieszkującej w tych miejscowościach.

Istniejące sieci wodociągowe mają zróżnicowany stan techniczny, co wymaga sukcesywnej wymiany poszczególnych odcinków. Również charakterystyczną cechą istniejącego układu wodociągowego jest brak w poszczególnych miejscowościach układów pierścieniowych sieci, mimo że dla utworzenia pierścienia brakuje często stosunkowo niewielkich odcinków sieci.

Oprócz ujęć w Niedoradzu i w Otyniu na terenie gminy i w jej władaniu znajdują się następujące ujęcia:
– w Bobrownikach o udokumentowanych zasobach Q = 30,0 m^3/godz. i pozwoleniu wodno – prawnym z 2012 r na pobór wód podziemnych w ilości Qmaxh = 21,0 m^3/godz., ważnym do 31 grudnia 2022 r. W tych rejonach znajduje się stacja uzdatniania i terenowy zbiornik wyrównawczy o pojemności 50,0 m^3. Każda studnia posiada strefę ochrony bezpośredniej 10 x10 m. Obiekty są obecnie wyłączone z eksploatacji, gdyż woda dostarczana jest z wodociągu grupowego.
– w Modrzycy jest ujęcie wody o zatwierdzonych zasobach Qeksp. = 60,0 m^3/godz. i stacja uzdatniania. Każda studnia posiada strefę ochrony bezpośredniej 10 x10 m. Obiekty są wyłączone z eksploatacji z powodów jak wyżej.

Ponadto w rejonie Zakęcia znajduje się ujęcie wody dla miasta Nowa Sól składające się z 12 studni, o zasobach Q=250,0 m3/godz. Ujęcie to jest zlikwidowane.

WNIOSKI.
1. Sposób rozwiązania spraw zaopatrzenia w wodę należy uznać za wyjątkowo racjonalny i wręcz modelowy.
2. Istniejący grupowy system zaopatrzenia w wodę gwarantuje właściwe zaopatrzenie wszystkich miejscowości gminy w dobrą jakościowo wodę i posiada co najmniej 23,0% rezerwę wydajności.
3. Wskazana jest sukcesywna wymiana „starej" sieci wodociągowej wraz z doprowadzeniem do utworzenia systemu pierścieniowego w możliwie jak najszerszym zakresie w poszczególnych miejscowościach.
4. Należy opracować dokumentacje hydrogeologiczną dla określenia stref ochrony pośredniej dla ujęć w Niedoradzu i w Otyniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Sugeruje się utrzymanie istniejących ujęć w Bobrownikach i w Modrzycy jako ewentualną rezerwę dla istniejącego systemu wodociągowego.

18.7. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.

Na terenie gminy jest częściowo rozwiązane zagadnienie odprowadzania i oczyszczania ścieków. Wspomniana wyżej „Koncepcja gospodarki wodno-ściekowej gminy Otyń" przewidywała kilka wariantów rozwiązania problemu ściekowego. Po analizie kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych przyjęto do realizacji wersję doprowadzenie ścieków ze wszystkich miejscowości w gminie do istniejącej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Nowej Soli o przepustowości 16.613,0 m^3/dobę, zlokalizowanej w dzielnicy Pleszówek i oznaczonej na rysunku planu symbolem NO (poza granicami opracowania). Zgodnie z tą koncepcją wybudowano w następujących miejscowościach grawitacyjno – ciśnieniowe systemy kanalizacyjne: Otyń; Modrzyca; Zakęcie i Konradowo.

Systemy kanalizacyjne w Otyniu i w Modrzycy eksploatowane są przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Nowej Soli.

OTYŃ.
W Otyniu sieć kanalizacyjna obejmuje praktycznie całą istniejącą zabudowę i poprzez 10 sztuk przepompowni sieciowych ścieki z Otynia dopływają do Modrzycy w rejonie ul. Emilii Plater (za torami). Oprócz przepompowni sieciowych, w Otyniu jest jeszcze 7 sztuk tzw. miejscowych pompowni, przetłaczających ścieki z pojedynczych obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej. Zgodnie

z projektem budowlanym, w ul. Lipowej przewidziane jest włączenie programowanego rurociągu tłocznego ścieków z miejscowości Bobrowniki.

MODRZYCA.
W Modrzycy istniejący system kanalizacyjny grawitacyjno – ciśnieniowy obejmuje także całą istniejącą zabudowę. Kanały grawitacyjne i 8 sztuk przepompowni sieciowych przekazują całą ilość ścieków z Otynia i z Modrzycy do przepompowni PS-1 przy ul. Nałkowskiej i dalej rurociągiem tłocznym do studni rozprężnej usytuowanej już na terenie miasta Nowej Soli. Z tej studni, ścieki istniejącym miejskim systemem kanalizacyjnym dopływają do oczyszczalni ścieków.

KONRADOWO I ZAKĘCIE.
Miejscowości Konradowo i Zakęcie mają własne systemy kanalizacyjne obejmujące także praktycznie całą istniejącą zabudowę. Ścieki z Konradowa poprzez kanały grawitacyjne i dwie przepompownie sieciowe dopływają do systemu kanalizacyjnego w Zakęciu. W tejże miejscowości ścieki grawitacyjnie dopływają do przepompowni oznaczonej na rysunku planu symbolem PS-2 usytuowanej w zachodniej części wsi, skąd są przetłaczane do kanalizacji grawitacyjnej w środkowej części wsi i dalej dopływają grawitacyjnie do przepompowni oznaczonej na rysunku planu symbolem PS-4, zlokalizowanej w południowej części miejscowości. Z przepompowni PS-4 ścieki są przetłaczane do systemu kanalizacyjnego miasta Nowa Sól w strefie przemysłowej i dalej do oczyszczalni ścieków. Tymi dwoma systemami kanalizacyjnymi zawiaduje (eksploatuje) Urząd Gminy w Otyniu. Kanalizacja sanitarna w gminie Otyń pokazana została na rysunku 11 (*Rysunki do tekstu studium*).

Zgodnie z bilansem ścieków, docelowa ilość nieczystości płynnych z Otynia, Modrzycy, Konradowa i Zakęcia wyniesie – Qśr.d = 561,6 m^3/d, co stanowi 3,4% przepustowości oczyszczalni w Nowej Soli.

W pozostałych miejscowościach, tj. Niedoradzu, Bobrownikach, Ługach i Czasławiu, stan istniejący pozostawia wiele do życzenia, ścieki sanitarne z gospodarstw domowych i obiektów usługowych gromadzone są w bezodpływowych zbiornikach (często nieszczelnych) lub odprowadzane bez oczyszczania do najbliższego cieku (rowy melioracyjne podstawowe i szczegółowe i poprzez ich systemy do rzek: Czarna Strużka, Śląska Ochla i Odra).

WNIOSKI.
1. Przyjęty i zrealizowany zakres skanalizowania omówionych wyżej czterech miejscowości, tj. Otynia, Modrzycy, Konradowa i Zakęcia, zapewnia odbiór i oczyszczanie ścieków w nich powstających oraz przyjęcie w przyszłości ścieków z pozostałych wsi.
2. Wskazana byłaby dalsza realizacja systemów kanalizacyjnych w pozostałych czterech miejscowościach, tj. Niedoradzu, Bobrownikach, Ługach i Czasławiu, ze szczególnym uwzględnieniem w pierwszej kolejności wsi większych - Niedoradz i Bobrowniki.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego w miejscowościach: Niedoradz, Bobrowniki, Ługi i Czasław, należy prowadzić ewidencję zbiorników bezodpływowych oraz systematyczną kontrolę ich eksploatacji.
4. Wskazane byłoby organizacyjne ujednolicenie zasad eksploatacji systemów kanalizacyjnych (istniejących i nowo powstałych) na terenie gminy np. przez wprowadzenie zasady eksploatacji tych systemów przez jedną jednostkę organizacyjną we wszystkich miejscowościach.

18.8. WODY OPADOWE I ROZTOPOWE.

W niektórych miejscowościach istnieją fragmentaryczne systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Sieć kanalizacji deszczowej w gminie Otyń pokazano na rysunku nr 5.

OTYŃ.
Najbardziej rozbudowany system istnieje w Otyniu, składający się z dwóch ciągów. Jeden ciąg jest w ulicach Lipowej, Moniuszki, Mickiewicza i wokół Rynku. Są to kanały kryte odprowadzające wody

opadowe do rowu melioracyjnego w zachodniej części ul. Moniuszki i dalej do Śląskiej Ochli. Brak jest urządzeń podczyszczających wody opado, a także nie ma właściwego pozwolenia wodno – prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Drugi ciąg znajduje się w ulicach: Słonecznej, częściowo Żeromskiego (do szkoły) oraz w ul. Chrobrego. Jest o układ mieszany, przewody kryte i otwarte rowy melioracyjne. Z tego systemu rowem melioracyjnym wody opadowe odprowadzane są do Śląskiej Ochli bez podczyszczania i bez pozwolenia wodno – prawnego.

BOBROWNIKI.
W Bobrownikach jest to system zamknięty od rejonu ul. Lipowej poprzez dwa zbiorniki retencyjne, odprowadzający wody opadowe do rowu melioracyjnego i dalej do Śląskiej Ochli. Można przyjąć, że w tym przypadku zbiorniki retencyjne ograniczają ilość zanieczyszczeń wprowadzanych do odbiornika. Brak jest właściwego pozwolenia wodno – prawnego.

NIEDORADZ.
W Niedoradzu, przy ul. Markiewiczowej jest kryty kanał deszczowy odprowadzający wody opadowe do cieku melioracyjnego znajdującego się za szkołą. Podobnie jak w pozostałych miejscowościach brak jest urządzeń podczyszczających i pozwolenia wodno – prawnego.

W pozostałych miejscowościach wody opadowe, głównie z istniejących dróg, odprowadzane są powierzchniowo do najbliższych cieków. Kanalizacja deszczowa w gminie Otyń pokazana została na rysunku 11 (*Rysunki do tekstu studium*).

Kierunki działań są zaproponowane we wnioskach poniżej, a ponadto uszczegółowione w punkcie 27.8 kierunków *Studium*. Zakres i czas ich realizacji zależny jest od możliwości finansowych gminy.

WNIOSKI.
1. Wskazanym byłoby uaktualnienie inwentaryzacji istniejących systemów deszczowych (krytych i otwartych) wraz z oceną ich stanu technicznego.
2. Proponuje się rozważenie celowości opracowania dla wszystkich miejscowości koncepcji odprowadzania i podczyszczania ścieków deszczowych. Umożliwiłoby to sukcesywną budowę systemów odprowadzania i podczyszczania tychże ścieków, szczególnie przy budowie lub modernizacji nawierzchni ciągów komunikacyjnych.
3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów szczegółowych i cieków naturalnych, po wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18.9. ZAOPATRZENIE W GAZ.

Na terenie gminy zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia (PN 6,3 MPa) składająca się z następujących odcinków:
- gazociąg przesyłowy relacji Kotowice – Zielona Góra, odgałęzienie Otyń – Otyń o średnicy nominalnej DN 100,
- gazociąg przesyłowy relacji Kotowice – Zielona Góra, odcinek Otyń – odgałęzienie Jędrzychów o średnicy nominalnej DN 250.

Ponadto od stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia w Zakęciu, przez stosunkowo niewielki fragment gminy prowadzony jest gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia, zaopatrujący w gaz miasto Nowa Sól.
Od stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Otyniu ułożone są gazociągi średniego ciśnienia zaopatrujące w gaz następujące miejscowości: Otyń, Modrzyca, Bobrowniki, Niedoradz oraz Zakęcie i Konradowo.
W miejscowościach Ługi i Czasław nie ma sieci gazowych a mieszkańcy korzystają z gazu bezprzewodowego (propan-butan).

WNIOSKI.
1. Dla istniejących sieci gazowych wysokiego i średniego podwyższonego ciśnienia należy określić strefy ochronne, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi, wyznaczone przez odległości podstawowe, za wyjątkiem gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, dla którego obowiązuje strefa ochronna wyznaczona przez odległości podstawowe zredukowane do wielkości 15 m, licząc od gazociągu.
2. Wskazana byłaby budowa sieci gazowych w miejscowościach Ługi i Czasław.

18.10. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.

Gmina Otyń zaopatrzona jest w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania 110/20/15kV „GRANICZNA" w Nowej Soli. Ponadto podstacja trakcyjna PKP w Niedoradzu zasilana jest dwoma liniami napowietrzno – kablowymi 20kV z wyżej wymienionego GPZ. Rozprowadzenie energii elektrycznej po terenie gminy odbywa się głównie liniami napowietrznymi SN-20kV oraz fragmentarycznie liniami SN-15kV. W rozsyle energii na poziomie średnich napięć, udział linii kablowych jest niewielki. Stacje transformatorowe 20/0,4kV oraz 15/04kV typ: miejski, wieżowe oraz słupowe. Ciągi główne przesyłu energii elektrycznej wykonane są liniami o przekroju AFL-70mm^2. Wiele stacji zasilana jest jednostronnie. Dystrybucja energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców odbywa się siecią rozdzielczą nn-0.4kV w przeważającej mierze liniami napowietrznymi AL-70/50/35 mm^2.

18.11. TELEKOMUNIKACJA.

Na terenie gminy Otyń istnieje dość dobry stan techniczny infrastruktury telekomunikacyjnej. Jakość świadczonych usług znacznie się poprawiła. Sytuacja ta w znacznym stopniu spowodowana była tempem rozwoju telefonii stacjonarnej, a także konkurencją ze strony operatorów telefonii komórkowej, która odnotowała w ostatnich latach bardzo duży wzrost liczby abonentów. Obserwuje się również dynamiczny wzrost liczby użytkowników internetu. W obszarze gminy występuje stacjonarna sieć telekomunikacyjna. W gminie Otyń nie ma centrali telefonicznej. Powiązania systemu realizuje centrala telefoniczna w mieście Nowa Sól. Przez teren gminy przebiega światłowodowa linia kablowa relacji Zielona Góra – Niedoradz – Otyń – Nowa Sól. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej w Otyniu i Niedoradzu. Na terenie gminy funkcjonuje jedna placówka pocztowa w Otyniu.

18.12. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.

Na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe zakłady i gospodarstwa rolne, z których zasilane były obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. W chwili obecnej większość tych kotłowni nie jest użytkowana, o ich stanie technicznym brak konkretnych informacji. Budynki indywidualne ogrzewane są systemem lokalnym, głównie poprzez ogrzewanie piecami lub indywidualny system centralnego ogrzewania o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków.

18.13. CHOWANIE ZMARŁYCH.

Na omawianym terenie czynne cmentarze znajdują się w: Otyniu, Niedoradzu, Bobrownikach, Ługach i Czasławiu. Na etapie realizacji planowanych zamierzeń należy uwzględnić położenie terenów cmentarzy w granicach GZWP nr 301 i GZWP nr 302 i związane z tym nakazy, zakazy i ograniczenia.

18.14. GOSPODARKA ODPADAMI.

Gmina Otyń posiada Regulamin Utrzymania Czystości i Porządku, przyjęty Uchwałą Nr XXX.68.2016 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 listopada 2016 r. Mieszkańcy gminy zobowiązani są do prowadzenia selektywnej zbiórki w pojemnikach i workach następujących frakcji odpadów komunalnych: papier i tektura, tworzywa sztuczne i metal, szkło, odpady opakowaniowe, odpady komunalne ulegające biodegradacji, odpady zielone, bioodpady.

Odpady komunalne przetwarzane są w instalacjach regionalnych do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych. Świadczeniem usług odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie gminy Otyń zajmuje się Związek Międzygminny „Eko – Przyszłość", który działa na terenie trzynastu gmin trzech powiatów: gmina Nowa Sól – Miasto, gmina Nowa Sól, gmina Siedlisko, gmina Bytom Odrzański, gmina Kolsko, gmina Nowe Miasteczko, gmina Kożuchów, gmina Otyń, gmina Kargowa, gmina Bojadła, gmina Szlichtyngowa, gmina Sława i gmina Wschowa.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajduje się w mieście Nowa Sól. Na terenie gminy Otyń nie ma legalnych wysypisk odpadów komunalnych. Odpady z obszaru gminy trafiają na składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Kiełcz, zlokalizowanym w odległości około 8 km od Nowej Soli. Składowisko zajmuje powierzchnię 14,048 ha i graniczy z terenami leśnymi Nadleśnictwa Nowa Sól oraz z drogą wojewódzką nr 292 relacji Nowe Żabno – Bytom Odrzański. Na składowisku unieszkodliwiane są pozostałości z sortowania odpadów komunalnych z grupy 20 03, pochodzących z gospodarstw domowych, instytucji i urzędów, lokali handlowych, usługowych oraz zakładów produkcyjnych z miasta Nowa Sól oraz gmin: Nowa Sól, Bytom Odrzański, Siedlisko, Otyń oraz Nowe Miasteczko. Składowisko posiada szereg rozwiązań technicznych, mających na celu ochronę środowiska wodno – gruntowego, w tym m.in.:

- uszczelnienie kwater folią PEHD o grubości 0,6 mm oraz geosyntetyczną wykładziną na bazie bentonitu sodowego,
- system ujmowania i odprowadzania odcieków w postaci drenażu z rur perforowanych PEHD.

Gmina Otyń posiada Regulamin Utrzymania Czystości i Porządku, przyjęty Uchwałą Nr XXVIII.36.2013 Rady Gminy w Otyniu z dnia 23 maja 2013 r. Mieszkańcy gminy zobowiązani są do prowadzenia selektywnej zbiórki w pojemnikach i workach następujących frakcji odpadów komunalnych: papier i tektura, tworzywa sztuczne i metal, szkło, odpady opakowaniowe, odpady komunalne ulegające biodegradacji, odpady zielone, bioodpady.

Na terenie gminy nie występują grzebowiska dla zwierząt. Miejscowi rolnicy posiadają stosowne umowy na utylizację martwych zwierząt z przedsiębiorstwami spoza terenu gminy Otyń.

Na terenie gminy, w rejonie wsi Bobrowniki, znajduje się składowisko odpadów przemysłowych (o całkowitej powierzchni 23,4 ha) należące do spółki DOZAMET Odlewnia z siedzibą w Nowej Soli, która to spółka posiada obowiązujące do 29 października 2017 r. pozwolenie zintegrowane, wydane przez Wojewodę Lubuskiego (nr ŚR.II.JDre.6618-13/07 z dnia 29.10.2007 r.). Składowisko odpadów powstało w celu gromadzenia powstających w procesie produkcji odlewów żeliwnych i jest eksploatowane od 16 czerwca 1992 r. Dla składowiska ustalono łąkowy kierunek rekultywacji obejmujący odtworzenie warstwy ziemi urodzajnej oraz wysiew mieszanki traw.

19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJACE Z ZADAŃ SŁUZACYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

19.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy Otyń wynikają z ustaleń Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (Zmiana PZPWL), uchwalonej Uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533).
Sejmik Województwa Lubuskiego przyjął Uchwałę Nr LIII/617/14 z dnia 8 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.
Rekomendacje dla gminy Otyń w zakresie zadań proponowanych w Zmianie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego:

W ZAKRESIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ:
1) podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania jej degradacji;
2) stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej;
3) podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią;
4) stworzenie warunków pozwalających na kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań przestrzennych;
5) podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof;
6) dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie.

W ZAKRESIE MIEJSCA W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA:
1) położenie terenu gminy w pobliżu jednej z głównych osi rozwoju przestrzennego województwa — Środkowoeuropejskiego Korytarza Transportowego CETC, wzdłuż drogi S3, oddziaływującej na rozwój społeczno — gospodarczy gminy, rysunek 2 (*Rysunki do tekstu studium*);
2) wykorzystanie położenia gminy w naturalnych i bardzo ciekawych zasobach przyrodniczych i kulturowych do rozwoju turystyki, w tym stworzenia tematycznego obszaru kulturowo – przyrodniczego.

POZOSTAŁE REKOMENDACJE WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY PZPWL:
1) modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej;
2) udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej;
3) udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej — w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej;
4) usprawnienie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno — prywatnego;
5) uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy międzyregionalnej;
6) wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej;
7) wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki;
8) promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej;
9) podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek regionu i województwa;
10) podniesienie jakości kształcenia;

11) dostosowanie kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE;
12) wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży;
13) wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego;
14) ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży;
15) rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu;
16) wspieranie wzrostu zatrudnienia i mobilności zawodowej,
17) poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego;
18) kształtowanie procesów społecznych i przestrzennych dla poprawy jakości życia;
19) rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

INNE zapisy Zmiany PZPWL w odniesieniu do gminy Otyń dotyczą m. in.:
1) rangi powiązań komunikacyjnych dla aktywności ekonomiczno – gospodarczej;
2) występowania na terenie gminy:
   - ✓ udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i jego strefy ochronnej,
   - ✓ obszaru chronionego krajobrazu,
   - ✓ obszarze pośredniego zagrożenia powodzią,
   - ✓ szlaku rowerowego i turystycznego,
   - ✓ historycznych układów urbanistycznych;
3) położenia gminy w:
   - ✓ Środkowoeuropejskim Korytarzu Transportowym CETC,
   - ✓ paśmie rozwojowym o najwyższym potencjale społeczno — gospodarczym o znaczeniu krajowym Gorzów Wlkp. — Zielona Góra — Nowa Sól,
   - ✓ strefie predestynowanej do wielofunkcyjnego rozwoju wypoczynku weekendowego.
4) budowy 2 nitki drogi S3, co uwzględnia zarówno ww. plan, jak i studium gminy i plany miejscowe w m. Niedoradz,
5) ochrony złóż kopalin przed zabudową nie związaną z przemysłem wydobywczym, mającej na celu racjonalne gospodarowanie ich zasobami oraz kompleksowe wykorzystanie,
6) modernizacji szlaku żeglownego na Odrze swobodniepłynacej w celu zapewnienia zimowego lodołamania.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163). Rekomendacje tego dokumentu nie stoją w sprzeczności z ustaleniami w obszarze zmiany *Studium*.

19.2. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU NOWOSOLSKIEGO.

„Strategia Rozwoju Powiatu Nowosolskiego na lata 2015-2025” jest dokumentem kompatybilnym ze „Strategią Rozwoju Nowosolskiego Obszaru Funkcjonalnego” , która określa cele NOF w perspektywie 2015-2025. Jest to szczególnie istotne, bowiem Nowosolski Obszar Funkcjonalny, który został utworzony w oparciu o partnerstwo 8 gmin: Nowa Sól (miasto), Otyń, Nowa Sól (gmina wiejska), Siedlisko, Kożuchów, Nowe Miasteczko, Bytom Odrzański oraz Kolsko na mocy umowy zawartej w 2014 roku, terytorialnie oraz administracyjnie pokrywa się z obszarem powiatu nowosolskiego. NOF stanowi zwarty układ przestrzenny, składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów o wspólnych uwarunkowaniach i zakłada zintegrowane zarządzanie rozwojem terytorialnym dla realizacji określonych, wspólnych celów rozwoju.

Priorytetami Nowosolskiego Obszaru Funkcjonalnego mają być głównie transport oraz rewitalizacja. Transport szeroko rozumiany:

- ✓ stworzenie wspólnej komunikacji,
- ✓ powstawanie ścieżek rowerowych w powiecie.

Konstrukcja Strategii polega na wskazaniu obszarów strategicznych, które na podstawie wniosków z diagnozy i analizy SWOT wymagają szczególnej interwencji oraz troski w kontekście planowania rozwoju Nowosolskiego Obszaru Funkcjonalnego. Tymi obszarami rozwojowymi są: sfera gospodarcza, sfera społeczna, sfera usług. W ramach tych sfer rozwojowych określone zostały cele priorytetowe, jakie zamierza się osiągnąć do 2020 roku, które można odnieść również do gminy Otyń.

SFERA GOSPODARCZA.

Cel priorytetowy – Dynamiczna gospodarka. Diagnoza rozwoju NOF w obszarze gospodarczym wskazała na kilka kluczowych problemów koncentrujących się wokół relatywnie niskiej przedsiębiorczości lokalnej społeczności oraz wciąż niezadowalającego tempa rozwoju gospodarczego. Wobec tego przyjęto cele szczegółowe:

- ✓ Rozwój innowacyjnej gospodarki w Obszarze NOF-u. Władze i administracja samorządowa spełniają istotną rolę w regionalnych systemach innowacji, tworząc ekonomiczne, techniczne i rganizacyjne warunki rozwoju opartego na wiedzy.
- ✓ Rozwój oferty edukacyjnej i naukowo-badawczej. Wśród licznych czynników determinujących rozwój regionalny istotną rolę odgrywa innowacyjność.
- ✓ Rozwijanie kształcenia na wszystkich szczeblach edukacyjnych oraz dostosowanie do potrzeb rynku pracy systemu kształcenia i szkolenia zawodowego.
- ✓ Stymulowanie innowacyjności gospodarki NOF poprzez wspieranie sieci współpracy przedsiębiorców. Współczesna gospodarka tworzy nowe wyzwania i wpływa na nową organizację współpracy podmiotów gospodarczych, firm działających na rynku.
- ✓ Stworzenie warunków do powstawania nowych firm. Jednym z głównych zadań Obszaru NOF powinno być tworzenie korzystnych warunków rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
- ✓ Promocja gospodarcza. Ważnym celem jest stworzenie narzędzi do realizacji celów promocyjnych, które powinny być skuteczne, względnie tanie, spójne i które zapewniałyby rozpowszechnianie informacji w prawidłowy sposób.
- ✓ Efektywne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych dla rozwoju turystyki. Turystyka aktywna i kwalifikowana są wiodącymi formami turystyki w NOF głównie dzięki wyjątkowym walorom przyrodniczym i krajobrazowym Doliny Odry.
- ✓ Ułatwianie dostępu do zatrudnienia poprzez rozwój ekonomii społecznej. Jednym ze sposobów walki ze zjawiskiem bezrobocia oraz wykluczenia jest ekonomia społeczna czyli system przedsiębiorstw i organizacji oraz właściwych im uregulowań prawnych, mających na celu wspieranie osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.

SFERA SPOŁECZNA.

Cel priorytetowy – Aktywne społeczeństwo obywatelskie. Diagnoza Obszaru NOF wskazała na istniejące problemy w zakresie relatywnie niskiej aktywności społecznej. Przyjęto cele szczegółowe:

- ✓ Budowanie partnerstwa na terenie NOF w celu rozwiązywania wspólnych problemów. Budowanie partnerstwa w ramach NOF jest ważnym przyczynkiem do budowania trwałych podstaw rozwoju Obszaru.
- ✓ Rozwój aktywności kulturalnej i ochrona dziedzictwa kulturalnego. Mówiąc o edukacji w zakresie rozwoju kapitału ludzkiego, nie można zapomnieć o aktywności kulturalnej.
- ✓ Wzmocnienie i wdrożenie instrumentów partycypacji obywatelskiej. Odpowiednio wysoki poziom rozwoju jednostki samorządowej warunkowany jest nie tylko przez działania podejmowane przez władze tejże jednostki.
- ✓ Pobudzenie aktywności społecznej. Aktywny i sprawnie działający trzeci sektor zapewnia wiele korzyści w rozwoju danej jednostki samorządowej, dlatego tak ważne jest pobudzanie aktywności społecznej.

SFERA USŁUGOWA.
Cel priorytetowy – Wysoka jakość życia. Ustawowym zadaniem samorządu terytorialnego jest prowadzenie polityki rozwoju, mającej na celu tworzenie warunków dla poprawy jakości życia lokalnej społeczności. Przyjęto cele szczegółowe:

- ✓ Wykorzystanie nowoczesnych technologii w celu usprawnienia usług publicznych. W nowoczesnym modelu społeczno-gospodarczym administracja publiczna odgrywa znaczącą rolę.
- ✓ Sprawny system komunikacji. Kluczowy dla sytuacji Nowosolskiego Obszaru Funkcjonalnego jest rozwój infrastruktury drogowej. NOF posiada relatywnie dobrze rozbudowaną sieć komunikacyjną. Rozwój infrastruktury zdrowotnej. Również istotna z punktu widzenia rozwoju lokalnego jest infrastruktura społeczna, czyli zaplecze materialne usług społecznych.
- ✓ Poprawa jakości i dostępności usług opieki zdrowotnej i socjalnej. Dostępność ludności Nowosolskiego Obszaru Funkcjonalnego do świadczeń opieki medycznej musi ulec dalszej poprawie.
- ✓ Rozwój infrastruktury szkolno-oświatowej. Potencjał społeczno-gospodarczy w długim okresie budowany jest poprzez przełamywanie barier w zakresie dostępu do edukacji.
- ✓ Rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej. Powszechnie dostępna i należycie utrzymana infrastruktura sportowo-rekreacyjna przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców, w tym przede wszystkim dzieci i młodzieży.
- ✓ Poprawa jakości życia na obszarach wiejskich. Kolejny cel służy szeroko rozumianej poprawie warunków życia na wsi oraz ekonomicznej niezależności obszarów wiejskich NOF.
- ✓ Poprawa stanu gospodarki wodnej Obszar NOF jest w większości pokryty siecią wodociągową.
- ✓ Poprawa efektywności energetycznej Europejska polityka energetyczna ma skłaniać lokalne gospodarki do opierania się na niskim zużyciu bezpiecznej, bardziej konkurencyjnej i zrównoważonej energii.

Rekomendacje tego dokumentu nie stoją w sprzeczności z ustaleniami zmiany *Studium*.

19.3. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.

Zarząd Województwa Lubuskiego opracował „Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego” przyjęty uchwałą NR XXIX/450/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017 roku., który uchyla Uchwałę Nr XXI/185/1, z dniu 12 marca 2012 roku, podjętą przez Sejmik Województwa Lubuskiego. Celem opracowania programu jest realizacja założeń zawartych w dokumentach strategicznych kraju, a zwłaszcza Polityki Ekologicznej Państwa na poziomie województwa. Istotą POŚ jest koordynacja zaplanowanych w nim działań z administracją rządową, samorządową (starostwa powiatowe, urzędy miast i gmin) oraz przedsiębiorcami i społeczeństwem, a także realizacja tych zadań przez wskazane podmioty.

Naczelną zasadą przyjętą w Programie jest zasada zrównoważonego rozwoju, która umożliwia zharmonizowany rozwój gospodarczy i społeczny zgodny z ochroną walorów środowiska. W związku z tym jako nadrzędny cel Programu przyjęto: ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO UWZGLĘDNIAJĄCY POPRAWĘ I WŁAŚCIWE WYKORZYSTANIE ŚRODOWISKA NATURALNEGO Cel ten jest zgodny z wizją rozwoju województwa lubuskiego zdefiniowaną w Strategii rozwoju województwa lubuskiego- Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r. Rozwój gospodarczy regionu musi iść w parze z działaniami na rzecz poprawy środowiska naturalnego i zachowaniu jego walorów przyrodniczych.
Przyjęto następujące cele długoterminowe do 2019 r., które można odnieść również do gminy Otyń:

- ✓ zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego (PA) – kontynuacja działań związanych z poprawą jakości powietrza;
- ✓ gospodarka wodna (W) – osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrona przeciwpowodziowa;

- ✓ gospodarka odpadami (GO) – stworzenie systemu gospodarki odpadami, zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz hierarchią sposobów postępowania z odpadami;
- ✓ ochrona przyrody i krajobrazu (OP) – ochrona, odtwarzanie i zrównoważone użytkowanie różnorodności biologicznej i georóżnorodności;
- ✓ ochrona przed hałasem (H) – zmniejszenie uciążliwości hałasu poprzez obniżenie jego natężenia do poziomu obowiązujących standardów ;
- ✓ ochrona przed polami elektromagnetycznymi (PEM) – ochrona przed negatywnym oddziaływaniem pól lektromagnetycznych;
- ✓ odnawialne źródła energii (OZE) – ograniczanie zużycia energii oraz zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- ✓ przeciwdziałanie poważnym awariom przemysłowym (PAP) – ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz minimalizacja ich skutków;
- ✓ kopaliny (K) – zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi;
- ✓ degradacja powierzchni ziemi i gleb (GL) – ochrona powierzchni ziemi przed negatywnym oddziaływaniem oraz rekultywacja terenów zdegradowanych.

Rekomendacje tego dokumentu nie stoją w sprzeczności z ustaleniami w obszarze zmiany *Studium*.

20. UWARUNKOWANIA WYNIKAJACE Z INNYCH OPRACOWAŃ I DOKUMENTÓW.

20.1. STRATEGIA ROZWOJU GMINY.

Cele rozwoju, będące odpowiedzią na potrzeby gminy, określona została w „Strategii Rozwoju Gminy Otyń na lata 2014-2020”, przyjętej uchwałą Nr III.16.2014 Rady Gminy w Otyniu z dnia 19 grudnia 2014 r. Misją rozwoju gminy jest dalsza poprawa warunków życia, stabilizacji i integracji mieszkańców przy zachowaniu zalet położenia względem aglomeracji nowosolskiej, walorów przyrodniczo-krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego. Tworzenie szans dla aktywnej przedsiębiorczości mieszkańców stwarza okazję dla wykorzystania w pełni ich potencjału, a także bycia przygotowanym partnerem dla inwestorów. Gmina Otyń ma ambicje bycia miejscem uprawiania turystyki, wypoczynku i rekreacji, zaspokajając przy tym potrzeby swoich mieszkańców a także gości. W ramach Strategii Rozwoju Gminy Otyń ustalono katalog 5-ciu głównych celów strategicznych. Są to:

CEL STRATEGICZNY 1 – KAPITAŁ SPOŁECZNY.

CEL OPERACYJNY 1.1 - UMACNIANIE I ZWIĘKSZANIE ROLI ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH W ŻYCIU PUBLICZNYM GMINY.

Projekty rozwojowe:

1. Organizacyjne i prawne wspieranie działań organizacji społecznych.
2. Dalsze efektywne wykonywanie programu kooperacji gminy z organizacjami pozarządowymi.
3. Zwiększenie i pobudzenie aktywności organizacji pozarządowych działających na terenie gminy.
4. Spotkania informacyjnie z mieszkańcami dotyczące działalności NGO.
5. Wprowadzenie systemu informacji i promocji dotyczącego działalności organizacji pozarządowych funkcjonujących na terenie danej jednostki terytorialnej.

CEL OPERACYJNY 1.2 - POPRAWA SYSTEMU KOMUNIKACJI POMIĘDZY SPOŁECZEŃSTWEM A WŁADZAMI GMINY.

Projekty rozwojowe:

1. Wydłużenie czasu pracy Urzędu Gminy w Otyniu jeden dzień w tygodniu.
2. Utworzenie Referatu Obsługi Klienta.
3. Media społecznościowe jako platforma komunikacji ze społeczeństwem.
4. System powiadomienia i ostrzegania sms.
5. Obywatelska skrzynka mailowa.

CEL OPERACYJNY 1.3 - AKTYWIZACJA I INTEGRACJA MIESZKAŃCÓW.

Projekty rozwojowe:

1. Utworzenie Stowarzyszeń Przyjaciół poszczególnych miejscowości.
2. Zwiększenie możliwości dokształcania a także podnoszenie poziomu kwalifikacji zawodowych mieszkańców.
3. Opracowanie i aktualizacja planów odnowy miejscowości gminy.
4. Zapobieganie i wykluczanie konfliktów w społeczności lokalnej.

CEL OPERACYJNY 1.4 - BUDOWA I ROZWÓJ SPOŁECZEŃSTWA OBYWATELSKIEGO.

Projekty rozwojowe:

1. Obywatelska edukacja społeczności Otynia.
2. Obywatelska edukacja na poziomie szkolnym – lekcja obywatelska.
3. Proces konsultacji społecznych.

CEL OPERACYJNY 1.5 - DOBRZE FUNKCJONUJĄCY SYSTEM OPIEKI SPOŁECZNEJ.

Projekty rozwojowe:

1. Działania i inicjatywy w ramach przeciwdziałania szeroko pojętemu wykluczeniu społecznemu.
2. Rozbudowa infrastruktury mieszkalnictwa socjalnego.
3. Rozwój i modernizacja społecznej bazy instytucjonalnej.
4. System pomocowy dla dzieci i młodzieży.

CEL STRATEGICZNY 2 – INFRASTRUKTURA I PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ.

CEL OPERACYJNY 2.1 - POPRAWA I MODERNIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GMINY OTYŃ.

1. Budowa kanalizacji w miejscowości Bobrowniki.
2. Budowa kanalizacji w miejscowości Niedoradz.
3. Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków w m. Ługach i Czasław.

CEL OPERACYJNY 2.2 - POPRAWA JAKOŚCI INFRASTRUKTURY DROGOWEJ.

Projekty rozwojowe:

1. Budowa i modernizacja dróg gminnych.
2. Modernizacja i budowa oświetlenia drogowego.
3. Budowa ścieżek rowerowych.
4. Budowa chodników.
5. Budowa progów zwalniających.
6. Współpraca z jednostkami powiatowymi i wojewódzkimi w celu utrzymania, rozbudowy infrastruktury drogowej.

CEL OPERACYJNY 2.3 - ZWIĘKSZENIE DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ GMINY OTYŃ.

Projekty rozwojowe:

1. Modernizacja i rozwój komunikacji publicznej.
2. Współpraca z przewoźnikami celem dostosowania rozkładów jazdy komunikacji publicznej do potrzeb społeczności.
3. Zwiększenie ilości połączeń autobusowych na terenie Gminy.
4. Rozbudowa zaplecza technicznego komunikacji zbiorowej (budowa, naprawa przystanków autobusowych).
5. Rozwój komunikacji publicznej z wykorzystaniem położenia przy drodze S-3 – szklaku komunikacyjnym o znaczeniu międzynarodowym (Nowa Sól – Zielona Góra).

CEL OPERACYJNY 2.4 - GMINA OTYŃ WSPARCIEM DLA INWESTORÓW.

Projekty rozwojowe:

1. Gmina Otyń wsparciem dla mikro, średnich przedsiębiorstw.
2. Stworzenie Lokalnego Inkubatora Przedsiębiorczości.
3. Rozwój współpracy z Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną.
4. Wykorzystanie potencjału i współpraca z Parkiem Technologicznym w Nowym Kisielinie.
5. Przygotowanie oferty inwestycyjnej gminy – spójny model oferty.
6. Stworzenie systemu zachęt pod inwestycję dla przedsiębiorców.
7. Nawiązanie współpracy z ośrodkami szkolnictwa wyższego celem promocji kształcenia z zakresu przedsiębiorczości.

CEL OPERACYJNY 2.5 - POBUDZANIE I ROZWÓJ LOKALNEJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI.
Projekty rozwojowe:

1. Opracowanie i wdrożenie systemu promocji gospodarczo – inwestycyjnej gminy.
2. Doradztwo prawne dla osób chcących rozpocząć działalność gospodarczą.
3. Wsparcie i system szkoleń w dziedzinie przedsiębiorczości.
4. Wprowadzenie systemu doradztwa zawodowego na poziomie szkolnym.
5. Wsparcie i pomoc dla osób aktywnych gospodarczo.
6. Rozwój współpracy lokalnych przedsiębiorców.
7. Pomoc w pozyskiwaniu środków zewnętrznych dla osób prowadzących działalność gospodarczą.
8. Zagospodarowanie wolnych obiektów (poprodukcyjnych), które mogą być przeznaczone pod działalność gospodarczą.

CEL STRATEGICZNY 3 – REKREACJA, SPORT, TURYSTYKA I ROZRYWKA.
CEL OPERACYJNY 3.1 - ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI REKREACYJNO-TURYSTYCZNEJ GMINY.
Projekty rozwojowe:

1. Montaż tablic informacyjnych przy najważniejszych obiektach kulturowych i przyrodniczych.
2. Budowa przystani wodnej przy Odrze.
3. Budowa wieży obserwacyjnej w okolicach Bobrownik.
4. Modernizacja strony internetowej pod kątem turysty (np. wirtualny spacer itp.).
5. Turystyczny profil gminy w mediach społecznościowych.
6. Zagospodarowanie i rekultywacja stawów w Otyniu.
7. Utworzenie przewodnika turystycznego Gminy Otyń.
8. Rozbudowa i modernizacja bazy noclegowej.

CEL OPERACYJNY 3.2 - BOGATA OFERTA ROZRYWKOWA DLA MIESZKAŃCÓW.
Projekty rozwojowe:

1. Oferta rozrywkowa przygotowana dla młodzieży w tym:
   - Spotkania integracyjne
   - Koncerty plenerowe
2. Rozbudowa oferty rozrywkowej dla mieszkańców w tym:
   - Festyny rodzinne
   - Koncerty plenerowe
3. . Organizacja gminnych wydarzeń kulturalno – rozrywkowych np.:
   - Organizacja Jarmarku Otyńskiego.

CEL OPERACYJNY 3.3 - SPORT W GMINIE OTYŃ POWSZECHNY I RÓŻNORODNY.
Projekty rozwojowe:

1. Rozbudowa infrastruktury sportowej – budowa obiektów sportowych.
2. Pomoc i wsparcie dla klubów i sekcji sportowych.
3. Utworzenie Gminnego Ośrodka Sportu.
4. Zwiększenie aktywności społecznej przez organizacje zawodów i imprez sportowych, w tym:
   - zawody pompiarzy
   - zawody wędkarskie
5. Dofinansowania działaczy sportowych.

CEL STRATEGICZNY 4 – WIZERUNEK GMINY.
CEL OPERACYJNY 4.1 - ZAPEWNIENIE SZYBKIEJ I KOMPETENTNEJ OBSŁUGI KLIENTÓW URZĘDU GMINY OTYŃ.
Projekty rozwojowe:

1. Wdrożenie elektronicznego obiegu dokumentów.
2. Szkolenia podwyższające kompetencje urzędników z zakresie obsługi klientów.
3. Szkolenia podwyższające kompetencje merytoryczne urzędników.
4. Dalsze doskonalenie pracy Urzędu poprzez Wspólną Metodę Oceny CAF.

CEL OPERACYJNY 4.2 - OTYŃ JAKO GMINA PARTNERSKA.
Projekty rozwojowe:

1. Realizacja wspólnych projektów zewnętrznych.
2. Rozwój kontaktów pomiędzy mieszkańcami miast.
3. Międzynarodowa współpraca organizacji pozarządowych działających na terenie jednostek partnerskich.
4. Wsparcie i współpraca placówek oświatowych - programy wymiany młodzieży szkolnej.
5. Wymiana doświadczeń partnerów dotyczących sfery społeczno – ekonomicznej.
6. Wymiana kulturalna.

CEL OPERACYJNY 4.3 - POPRAWA STANU OCHRONY ŚRODOWISKA.
Projekty rozwojowe:

1. Budowa kanalizacji w miejscowości Bobrowniki.
2. Budowa kanalizacji w miejscowości Niedoradz.
3. Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków w m. Ługach i Czasław.
4. Edukacja środowiskowa społeczności otyńskiej.
5. System karno – sanacyjny dla osób zanieczyszczających środowisko.
6. Propagowanie akcji środowiskowych.
7. Likwidacja dzikich wysypisk śmieci.
8. Program utylizacji śmieci.

CEL STRATEGICZNY 5 – TRADYCJA, KULTURA I NAUKA.
Projekty rozwojowe:

1. Uaktywnienie działalności świetlic wiejskich.
2. Rozszerzenie oferty kulturalnej dla mieszkańców gminy.
3. Rozszerzenie działalności bibliotek.
4. Wspieranie działalności kulturalnej organizacji działających na terenie wsi.
5. Wsparcie działań w ramach Gminnego Centrum Kultury w Otyniu.
6. Współpraca Gminnego Centrum Kultury z innymi jednostkami.
7. Rozbudowa oferty kulturalno – rozrywkowej Gminnego Centrum Kultury.

CEL OPERACYJNY 5.2 - SYSTEM OCHRONY WARTOŚCI KULTURALNO – HISTORYCZNYCH.
Projekty rozwojowe:

1. Modernizacja obiektów historycznych.
2. Sprawny system finansowania i ochrony dóbr kultury.

CEL OPERACYJNY 5.3 - POPRAWA INFRASTRUKTURY EDUKACYJNEJ W GMINIE OTYŃ.
Projekty rozwojowe:

1. Termomodernizacja obiektów oświatowych.
2. Rozbudowa infrastruktury komputerowej i multimedialnej wspomagającej proces edukacji.
3. Utworzenie jednego gminnego przedszkola publicznego.

CEL OPERACYJNY 5.4 - WYSOKI POZIOM NAUKI W GMINIE OTYŃ.
Projekty rozwojowe:

1. Wzbogacenie systemu edukacji nauczycieli.
2. Ciągłe unowocześnianie bazy środków dydaktycznych.
3. Poprawienie efektywności nauczania języków obcych.
4. Rozwój kontaktów zagranicznych.
5. Edukacja regionalna.
6. Program współpracy z jednostkami szkolnictwa wyższego.
7. Wsparcie finansowe kształcącej się młodzieży.

Gmina Otyń, na chwilę obecną, nie uchwaliła nowej strategii rozwoju gminy. Rekomendacje ww. dokumentu nie stoją w sprzeczności z ustaleniami w obszarze zmiany *Studium*.

20.2. WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM.

W wyznaczonym terminie, do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, wpłynęły następujące wnioski:

- jeden wniosek złożony przez osobę fizyczną; dotyczy on zmiany przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę mieszkaniowo – gospodarczą w Otyniu,
- wniosek Nadleśnictwa Przytok, z siedzibą przy ul. Kazimierza Wielkiego 24a w Zielonej Górze; dotyczy przeznaczenia na cele nieleśne gruntów położonych działkach ewidencyjnych 1147 i 1148 w obrębie Niedoradz (enklawa gruntów leśnych wśród gruntów obcych).

Ponadto, w wyznaczonym terminie, do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, wpłynęły wnioski od organów i instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu studium.

21. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.

Analizując uwarunkowania zagospodarowania wynikające z zagrożenia powodziowego należy stwierdzić, że głównym zagrożeniem na terenie gminy są okresowe wezbrania wód rzeki Odry. Dolina Odry narażona jest na zalewy podczas wezbrań. Gmina Otyń położona jest na lewym brzegu Odry. Rzeka ta choć jest obwałowana na całym odcinku przepływającym przez teren gminy, stanowi istotne zagrożenie powodziowe w miejscowościach: Modrzyca, Otyń i Bobrowniki.

Teren objęty studium znajduje się w obszarach zagrożenia powodziowego, które omówione zostały w rozdziale 31 *Studium.*

Przez gminę przepływają cieki naturalne, wyszczególnione poniżej:

Nazwa cieku naturalnego	Powiat	Gmina	Obręb
Czarna Struga	Nowa Sól	Otyń	Modrzyca
Czarna Strużka			Otyń, Modrzyca, Zakęcie, Ługi, Czasław
Stara Ochla			Bobrowniki, Otyń
Śląska Ochla			Bobrowniki, Otyń, Zakęcie, Konradowo, Ługi, Czasław
Kanał Jeleniówka			Czasław
Kanał Podmiejski			Modrzyca
Kanał Niedoradzki			Konradowo, Niedoradz

Łączna długość cieków naturalnych wynosi 47 905 m, wszystkie są uregulowane. W związku z występowaniem cieków naturalnych należy uwzględnić przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne, szczególnie art. 25, 27 i 28.

Na terenie objętym *Studium* znajdują się wały przeciwpowodziowe rzeki Odry, Czarnej Strugi oraz Śląskiej Ochli. Łączna długość wałów przeciwpowodziowych wynosi 11 940 m, obszar chroniony to 2 248 ha. W związku z występowaniem wałów przeciwpowodziowych należy uwzględnić przepisy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne, szczególnie art. 88n.

Tabela – wykaz wałów przeciwpowodziowych.

Lp.	Ciek i nazwa doliny chronionej	Gmina	Obręb	Nazwa odcinka, symbol	Kilometry cieku od - do	Kilometry wału od - do	Długość /m/	Obszar chroniony /ha/
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
RZEKA ODRA								
1.	Nowa Sól	Nowa Sól - Miasto, **Otyń**	Nowa Sól - Miasto 3, **Modrzyca**	L-10	429,7 - 432,4	0+000 - 2+600	2600	200,00
2.	Koserz - Bobrowniki	**Otyń**	**Bobrowniki, Modrzyca**	L-11	430,0 - 442,8	0+000 - 12+000	12000	4000,00
CZARNA STRUGA								
3.	Nowa Sól	**Otyń,** Nowa Sól- Miasto	**Modrzyca,** Nowa Sól - Miasto 1	P-1	0,000 - 3,400	0+000 - 3+400	3400	70,00
ŚLĄSKA OCHLA								
4.	Bobrowniki	**Otyń**	**Bobrowniki**	P-1	0,0 - 4,6	0+000 - 4+640	4640	-

Na terenie gminy występuje jedna stacja pomp w Bobrownikach, o wydajności 2920 l/s, a jej obszar oddziaływanie wynosi 1 400 ha. Ponadto na terenie gminy występują następujące budowle, zaliczane do urządzeń melioracji wodnych podstawowych (stan na 31 grudnia 2016 r.):

1) budowle piętrzące i przelewy – 17 sztuk,
2) przepusty wałowe – 9 sztuk,
3) progi, stopnie, bystrotoki – 1 sztuka.

Na terenie objętym *Studium* znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej. Są to (stan na 31 grudnia 2016 r.):

1) rowy o długości łącznej 98 354 m, w tym ubezpieczone – 34 492 m,
2) rurociągi, z wyłączeniem deszczownianych, o łącznej długości 335 m,
3) budowle na rowach i rurociągach, w tym:
   a) zastawki, wpusty, przepusto – zastawki – 41 sztuk,
   b) studzienki – 4 sztuki.

Istotne jest zachowanie ciągów rowów melioracyjnych, bez przerywania ich przepływu i zmiany kierunku odpływu, z dopuszczeniem zmiany trasy przepływu lub skanalizowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

W ostatnich latach wykonano wiele inwestycji, które mają pozytywny wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej. Wśród niezbędnych zamierzeń inwestycyjnych na terenie gminy Otyń, Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych wymienia realizację zadań inwestycyjnych na cieku naturalnym Czarna Struga oraz na wałach przeciwpowodziowych rzeki Odry i Czarnej Strugi, w tym budowę przepompowni melioracyjnej na rzece Czarna Struga z modernizacją jej obwałowań na odcinku od ujścia do rzeki Odra do Lubieszowa, czyli na całym odcinku mieszczącym się w granicach gminy.

Jednym z kluczowych zadań inwestycyjnych zapisanym „Programie dla Odry 2006 – aktualizacja” jest budowa kanału ulgi w 428 km rzeki Odry – obejście miasta Nowa Sól.

22. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY.

Gmina Otyń jest gminą wiejską. Położona jest w zachodniej części Polski, w południowo wschodniej części województwa lubuskiego na Nizinie Nowosolskiej, graniczy z miastami – Zielona Górą i Nową Solą. Wraz z siedmioma gminami współtworzy powiat nowosolski oraz Nowosolski Obszar Funkcjonalny NOF. Gminę cechuje ścisły związek z miastem Nowa Sól. Obszar gminy ogółem zajmuje 9 169 ha.

Gmina Otyń położona jest na pograniczu dwóch mezoregionów Wału Zielonogórskiego i Pradoliny Głogowskiej. Wał Zielonogórski zajmuje północną część gminy i położony jest na wysokości 75 - 125 m n.p.m., stanowi rozległy pofałdowany garb o wysokości względnej 5 - 10 m o przeważających spadkach 5 - 8%. Pradolina Głogowska położona jest na wysokości 60 – 70 m n.p.m. i stanowi płaską powierzchnię o spadkach nie przekraczających 3%. Przez teren gminy przepływa rzeka Odra i Śląska Ochla. Występujący tu umiarkowany klimat sprzyja osadnictwu i rozwojowi aktywności gospodarczych.

Gmina Otyń jest atrakcyjna jako miejsce zamieszkania. W ostatnich 10 latach obserwuje się stały, choć niewielki, wzrost liczby mieszkańców. Zwiększająca się liczba mieszkańców, to cecha charakterystyczna dla gmin wiejskich położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miast i obszarów zurbanizowanych. Najwięcej osób zamieszkuje w Modrzycy, Otyniu i Niedoradzu. Standard zamieszkania w gminie jest zróżnicowany. Jednak gmina Otyń, pod względem powierzchni użytkowej 1 mieszkania w zasobach mieszkaniowych powiatu nowosolskiego zajmuje wysoką 3. pozycję, a w województwie – 9. pozycję.

W statystykach powiatu nowosolskiego i województwa lubuskiego, klasuje się wysoko. Pod względem gęstości zaludnienia, gmina Otyń zajmuje 4. pozycję wśród 8 gmin powiatu nowosolskiego, oraz 21. pozycję wśród 82 gmin województwa lubuskiego. W powiecie nowosolskim, pod względem gęstości zaludnienia wyprzedzają ją: gmina miejska Nowa Sól i gminy miejsko – wiejskie Bytom Odrzański i Kożuchów. Można więc powiedzieć, że pod względem gęstości zaludnienia wśród gmin wiejskich powiatu nowosolskiego, jest na 1. pozycji. Pod względem podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności, klasuje się na 2. pozycji w powiecie nowosolskim, po mieście Nowa Sól, oraz na 35. pozycji w województwie lubuskim.

Dla rozwoju gminy duże znaczenie mają przebiegające przez gminę drogi lądowe i wodne. Przez teren gminy, z północy na południe przebiega droga krajowa klasy ekspresowej S3, relacji Szczecin – Legnica, z węzłem w Niedoradzu. Przez gminę Otyń przebiega linia kolejowa relacji Szczecin – Zielona Góra – Wrocław (stacja kolejowa w Niedoradzu). W gminie brak jest czynnych połączeń kolejowych – regionalnych. Linia kolejowa relacji Nowa Sól – Wolsztyn jest od wielu lat nieczynna. Odległość ok. 70 km dzieli gminę Otyń od granicy polsko–niemieckiej. Gmina Otyń posiada połączenia PKS z takimi miastami regionu jak: Zielona Góra i Nowa Sól.

Sieć osadnicza gminy liczy 8 sołectw i 1 osadę. Osadnictwo jest silnie skupione - miejscowości są nieliczne, ale duże, a udział zabudowy rozproszonej, rozlokowanej poza obszarami zwartej zabudowy wiejskiej, jest stosunkowo niewielki. Jest to korzystne uwarunkowanie rozwoju. Gmina leży w pobliżu siedziby powiatu – Nowej Soli, co zapewnia dobre warunki zaspokajania różnorodnych potrzeb mieszkańców. Tylko 5,7 % terenów gminy, to grunty zabudowane i zurbanizowane.

Teren gminy charakteryzuje się wysokim stopniem występowania użytków rolnych i leśnych. W strukturze użytkowania gruntów gminy, użytki rolne stanowią prawie 44%, a leśne ponad 47%. Jednak ranga rolnictwa, w tworzeniu gospodarki terenu gminy, spada. Podatki rolny i leśny łącznie stanowią zaledwie 3,9% dochodów własnych gminy. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w 2015 r. ogółem stanowiły liczbę – 606, z czego w sektorze rolnictwa, znalazło się

zaledwie – 42, co stanowi 6,9%. W strukturze przestrzennej wyróżniają się obszary zajęte przez dawne wielkotowarowe gospodarstwa specjalizujące się w produkcji rolniczej, hodowlanej i obsługi rolnictwa w Otyniu, Niedoradzu.

W gminie Otyń działalność przemysłowa jest słabo rozwinięta. Taki stan wynika przede wszystkim z położenia gminy w niedalekiej odległości od Nowej Soli i Zielonej Góry, gdzie działają specjalne obszary aktywności gospodarczej. Na terenie gminy funkcjonują większe zakłady produkcyjne i magazynowe w miejscowościach: Otyń, Modrzyca, Niedoradz, Konradowo, Zakęcie.

Uzupełniające znaczenie ma funkcja turystyczna. Nie wiąże się ona z generowaniem istotnych dochodów dla budżetu gminy lub lokalnych przedsiębiorców, ale gmina jako część rozległego rejonu turystycznego związanego z Doliną Odry i Doliną Śląskiej Ochli, uczestniczy w dużym ruchu turystycznym, głównie krajoznawczo – pobytowym i specjalistycznym, zwłaszcza wodnym. Przez teren gminy przepływa rzeka Odra, która stanowi szlak żeglugowy o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Wielkoprzestrzenna dolina rzeki Odry jest korytarzem ekologicznym o ponadlokalnym znaczeniu, jest prawnie chroniona, może przyczynić się do rozwoju rekreacji lokalnej. Odra jest także źródłem cyklicznie powtarzającego się zagrożenia powodziowego. Przez gminę przepływają rzeki Śląska Ochla i Czarna Struga, co stwarza dogodne warunki do rozwoju rekreacji kajakowej. Duży udział powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenach położonych w pobliżu rezerwatów „Bażantarnia" i „Bukowa Góra".

Duże jest także znaczenie gminy w pełnieniu funkcji związanej z ochroną przyrody - niektóre części gminy wykazują duże walory i wartość przyrodniczą i są objęte różnymi formami ochrony przyrody. Gmina Otyń stanowi zaplecze aglomeracji nowosolskiej. Funkcjonujące tu podmioty nie są skierowane na zaspokojenie potrzeb endogenicznych, a ich działalność wykracza poza granice gminy. Należy się spodziewać, że w przyszłości zasadniczy charakter funkcjonalny gminy zostanie utrzymany.

Wartościowe zasoby środowiska kulturowego, a w szczególności zabytkowy układ przestrzenny Otynia, jest obecnie zdegradowany i wymaga kompleksowej rewitalizacji.

Gmina Otyń jest atrakcyjna przede wszystkim jako miejsce zamieszkania, jest gminą wiejską, ale straciła już swój rolniczy charakter, zwłaszcza w części środkowej, dla potrzeb *Studium*, w dalszych rozdziałach, oznaczonej jako Strefa S.

Przygotowanie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno być poprzedzone prognozą skutków finansowych sporządzaną na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która określi bilans dochodów i wydatków wynikających z określonego obszaru.

III. USTALENIA.

23. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.

W określonych kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz walory krajobrazu kulturowego. Na podstawie bilansu terenu wyznaczone zostały obszary osadnictwa w obrębie poszczególnych sołectw.

Ustaleń dotyczących sposobu kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym studium dokonano z uwzględnieniem zasad określonych w art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań.

W „Strategii Rozwoju Gminy Otyń na lata 2014 - 2020", zdefiniowana została misja rozwoju Gminy, która zakłada dalszą poprawę warunków życia, stabilizacji i integracji mieszkańców przy zachowaniu zalet położenia względem aglomeracji nowosolskiej, walorów przyrodniczo – krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniają korzystny bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących dokumentach planistycznych. Mając na względzie zasadę zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, zakłada się rozwój zabudowy na terenach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych i dotychczas obowiązującym studium oraz w obszarze zwartej zabudowy wsi, a także na terenach, na których zabudowa jest realizowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki zmian wytyczone zostały w oparciu o zasadę utrzymania ciągłości dotychczasowych procesów urbanizacyjnych. W dalszym rozwoju gminy Otyń uwzględniono kontynuację dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowanych w dotychczas obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń" i innych dokumentach prawa miejscowego z zachowaniem zasad i warunków zrównoważonego rozwoju.

Gmina Otyń jest atrakcyjna jako miejsce zamieszkania. Znaczącym czynnikiem rozwoju może być bliskość Nowej Soli, dynamicznie rozwijającego się miasta przemysłowego, w którym kończą się wolne tereny inwestycyjne. Rynek pracy w Nowej Soli przyciągnie nowych ludzi, którzy miejscem zamieszkania związą się z gminami sąsiednimi. Jest to wielka szansa dla rozwoju gminy Otyń w kierunku mieszkalnictwa. Ważnym argumentem dla rozwoju strefy mieszkalnictwa jest połączenie komunikacyjnie z Nową Solą drogą nr 3, środkami transportu publicznego, oraz gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Czas dojazdu do centrum autem osobowym to tylko 5 -10 minut. Należy też podkreślić, że w ostatnim czasie panuje moda na mieszkanie poza zgiełkiem miasta, bliżej przyrody i na tej płaszczyźnie gmina Otyń ma wiele do zaoferowania.

Założony cel podniesienia jakości życia, wymagać będzie skorygowania sieci placówek oświatowych, zdrowotnych, usługowych i rekreacyjnych. Zapisane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy stanowić będą wytyczne do stosowania w planach miejscowych.

Rozwój osadnictwa powinien następować przede wszystkim w obrębie istniejącej, zwartej zabudowy miejscowości lub w najbliższym jej sąsiedztwie. Należy dążyć do ograniczania lokalizacji zabudowy rozproszonej, zwłaszcza w granicach obszarów objętych ochroną prawną, a ewentualne nowe

inwestycje należy oprzeć głównie o miejsca lokalizacji dawnych siedlisk i istniejące drogi. Nowa zabudowa powinna być lokalizowana w taki sposób, by nie wymagała dużych nakładów w zakresie infrastruktury technicznej.

Nie określa się horyzontu czasowego, w którym powinny być osiągnięte zakładane rozwiązania przestrzenne i programowe. Główne kierunki rozwoju struktury przestrzennej gminy to:

- ✓ zrównoważony rozwój przestrzenny gminy, tj. ekorozwój gminy z uwzględnieniem właściwej ochrony środowiska, oparty także na zmianie jakościowej, nie tylko ilościowej, terenów zurbanizowanych, realizowany przez wyznaczenie maksymalnego zasięgu terenów zurbanizowanych;
- ✓ rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
- ✓ kontynuacja wyposażania zespołów zabudowy w infrastrukturę techniczną;
- ✓ wyznaczenie i rozwój obszarów przestrzeni publicznych;
- ✓ realizacja spójnego systemu terenów zieleni, powiązanej ciągami ekologicznymi z terenami doliny Odry;
- ✓ rozwój turystyki i rekreacji na terenie gminy;
- ✓ ochrona obszarów decydujących o zachowaniu walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego wraz z przypisanymi im programami ochrony;
- ✓ minimalizacja lub eliminacja zagrożeń wynikających ze stanu środowiska, wywołanego dotychczasową działalnością inwestycyjną, w tym przemysłową;
- ✓ realizacja inwestycji związanych z modernizacją i rozbudową systemów infrastruktury technicznej i komunalnej;
- ✓ etapowanie zadań strategicznych w ścisłej koordynacji z długoterminową polityką ich finansowania, zarówno z budżetu gminy jak i innych źródeł, przede wszystkim: funduszy strukturalnych, celowych dotacji, realizacji refundowanych programów inwestycyjnych oraz współfinansowania zadań wspólnych gminy i innych podmiotów.

Po analizie uwarunkowań rozwoju gminy Otyń, dokonano podziału obszaru gminy, na trzy zróżnicowane strefy funkcjonalno – przestrzenne: wschodnią (W), środkową (S) i zachodnią (Z), tworzące klarowną pasmową strukturę gminy. Każda strefa, posiada wyraźnie określone zasadnicze predyspozycje i uwarunkowania. Z tego wynikają kierunkami dalszego rozwoju i zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Podział gminy na strefy pokazano na pokazano na rysunku 12 (*Rysunki do tekstu studium*) – Strefy funkcjonalno - przestrzenne w gminie Otyń. Poniżej przedstawiono charakterystykę wydzielonych, dla celów planistycznych, stref funkcjonalno – przestrzennych.

STREFA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA - „Z”.
Strefa zachodnia (Z) obejmuje obszar na zachód od publicznej drogi ekspresowej S3 do zachodnich granic gminy. Zajmuje tereny sołectw: Czasław i Ługi oraz niezabudowane części sołectw: Niedoradz, Konradowo i Zakęcie w tym oraz tereny leśne i rolne. Ze „stolicą” gminy – Otyniem, s*trefa Z,* ma połączenie jedynie poprzez drogę powiatową nr 1050F (Otyń – Książ Śląski), ponieważ przebiega ona przez jedyny, w chwili obecnej, na odcinku gminy Otyń, wiadukt na drodze S3. Strefa Z charakteryzuje się dużym udziałem lasów i gruntów rolnych, niewielką intensywnością zainwestowania.

Uwarunkowania determinujące kierunki rozwoju przestrzennego strefy:

- dużą część powierzchni strefy pokrywa obszar chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”,
- dużą część powierzchni strefy, znajdują grunty rolne i leśne,
- występuje użytek ekologiczny Żurawie Bagno w sołectwie Ługi.

Wytyczne określania zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w granicach tej strefy:

- tereny leżące w *strefie Z* przeznacza się do utrzymania obecnego rolnego charakteru,
- dopuszcza się podejmowanie działań na rzecz poprawy efektywności gospodarki rolnej,

- zakłada się rewaloryzację oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy miejscowości, w znacznie mniejszym zakresie – wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowo – usługowych lub zprzeznaczeniem pod rozwój przedsiębiorczości,
- w zakresie gospodarki dopuszcza się rozwój zróżnicowanych przedsięwzięć – dostosowanych do lokalnych uwarunkowań środowiskowych i potrzeb lokalnych społeczności.

STREFA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA - „S".
Strefa środkowa (S) obejmuje obszar na wschód od drogi ekspresowej S3. Zajmuje przeważające części terenów sołectw: Otyń, Modrzyca, Niedoradz, Konradowo i Zakęcie. Mieści się w niej najwięcej obszarów zabudowanych wsi, w tym Otyń, będący siedzibą władz gminnych, a także sąsiadujące tereny rolne i leśne. Osią tej strefy jest droga nr 3, relacji Zielona Góra – Nowa Sól. Wszystkie wsie w tej strefie są dobrze skomunikowane, mają łatwy dostęp do drogi nr 3. Przez tę strefę przebiega trasa linii kolejowej relacji Szczecin – Wrocław, ze stacją kolejową Niedoradzu. *Strefa S* charakteryzuje się stosunkowo dużą intensywnością zainwestowania. Położenie strefy przy drodze łączącej Zieloną Górę z Nową Solą oraz obecność siedziby organów Gminy, warunkuje jej największy rozwój na najbliższe lata. W tej strefie zlokalizowany jest jedyny w gminie zjazd z drogi ekspresowej S3 – w Niedoradzu. Będące na wyczerpaniu tereny rozwojowe Nowej Soli, w jej granicach administracyjnych, przyczyniają się do rozlewania przede wszystkim funkcji mieszkaniowych na obszar gminy Otyń. Funkcje mieszkaniowe na rzecz Nowej Soli pełnią miejscowości: Modrzyca i Zakęcie, także Otyń. Funkcje rolnicze w tych miejscowościach ulegają zanikowi.

Uwarunkowania determinujące kierunki rozwoju przestrzennego strefy:
- siedziba organów gminy,
- droga krajowej S3 z węzłem w Niedoradzu,
- linia kolejowa relacji Wrocław – Szczecin ze stacją w Niedoradzu,
- droga gminna relacji Zielona Góra – Nowa Sól (dawna „trójka"),
- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochl" i „Nowosolska Dolina Odry",
- trzy pomniki przyrody w Zakęciu i Otyniu,
- rezerwat „Barzantarnia" w sołectwie Niedoradz,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Otyń" (PLH080040) – zlokalizowany na strychu kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego w Otyniu,
- grunty rolne kl. I-III pod Niedoradzem,
- część powierzchni strefy, w tym zurbanizowane tereny wsi Otyń i Modrzyca, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – wodą 100 letnią,

Wytyczne określania zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w granicach tej strefy:
- na terenie *strefy S* przewiduje się największy rozwój w zakresie mieszkalnictwa, usług i aktywności gospodarczych,
- zakłada się rewaloryzację oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy miejscowości,
- wyznacza się obszary służące przekształceniu i uzupełnieniu zabudowy istniejącej,
- wyznacza się nowe tereny mieszkaniowo – usługowe lub z przeznaczeniem pod rozwój przedsiębiorczości,
- w zakresie gospodarki dopuszcza się rozwój zróżnicowanych przedsięwzięć – dostosowanych do lokalnych uwarunkowań środowiskowych.

STREFA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA - „W".
Na wschód od *strefy S*, rysuje się strefa wschodnia (W), sięgająca do wschodniej granicy gminy, przebiegającej wzdłuż rzeki Odry. *Strefa W* zajmuje teren sołectwo Bobrowniki oraz części sołectw Otyń i Modrzyca. Obejmuje swym zasięgiem wieś Bobrowniki, osadę Borki oraz rozległe tereny leśne i rolne, w tym cenne przyrodniczo tereny położone w dolinie Odry. Ze „stolicą" gminy – Otyniem, s*trefa W,* ma połączenie poprzez drogę powiatową nr 1028F (Otyń – Dabrowa). *Strefa W* charakteryzuje się dużym udziałem lasów i gruntów rolnych, niewielką intensywnością zainwestowania. Znajduje się tu

całe bogactwo fory i fauny oraz znaczna część terenów prawnie chronionych, stanowiących część korytarzy ekologicznych o znaczeniu ogólnokrajowym lub regionalnym, pod względem użytkowania są to tereny leśne lub doliny rzek, pozbawione zabudowy i nie wykorzystywane rolniczo lub wykorzystywane ekstensywnie do produkcji rolnej, głównie w kierunku do prowadzenia użytków zielonych. Jest to obszar o dużej atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej. W tej strefie brak jest uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania determinujące kierunki rozwoju przestrzennego strefy:
- obszar chronionego krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry”
- dwa pomniki przyrody w okolicy Białej Góry w Bobrownikach,
- rezerwat „Bukowa Góra” w sołectwie Bobrowniki,
- dwa obszary Natura 2000 w Dolinie Odry: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Nowosolska Dolina Odry” (PLH080014) i Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Odry” (PLB080004),
- grunty rolne kl. I-III w dolinie Odry i na północ od Bobrownik,
- użytki ekologiczne w obszarze Natura 2000, w sąsiedztwie rzeki Odry,
- przystań rzeczna na Odrze,
- wysypisko śmieci Dozamet
- teren poprodukcyjny (dawna ferma),
- duża część powierzchni strefy, w tym część wsi Bobrowniki, znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią – wodą 100 letnią,
- wzdłuż rzeki Odry znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wodą 10 letnią.

Wytyczne określania zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w granicach tej strefy:
- tereny leżące w *strefie W* podporządkowuje się priorytetowi funkcji ochronnej,
- strefa przeznacza jest przede wszystkim dla pełnienia funkcji ekologicznych, ochronnych i nieuciążliwych dla środowiska funkcji turystyczno - rekreacyjnych,
- na warunkach wynikających z przepisów regulujących funkcjonowanie poszczególnych obszarów chronionych - dopuszcza się także uzupełnienia, przekształcenia i rehabilitację zabudowy istniejącej oraz rozwój przestrzenny miejscowości, rozwój wielofunkcyjny z preferencjami dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowy rekreacyjnej i towarzyszących nieuciążliwych funkcji gospodarczych (ze wskazaniem na handel i podstawowe usługi), rozwój funkcji turystycznej i usług z zakresu sportu lub rekreacji, a także rozwój wielofunkcyjny z preferencjami dla rozwoju funkcji gospodarczych.

24. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.

W określonych poniżej kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz określono tereny wyłączone spod zabudowy.

Podstawowymi kryteriami i zasadami pozwalającymi na pozyskanie i uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, w pełni zgodnych z docelową polityką przestrzenną gminy winny być zasady wykorzystywania w pierwszej kolejności terenów:
1) gwarantujących ciągłość i spójność planistyczną, to jest posiadających aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
2) stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy, realizowaną przede wszystkim poprzez dopełnianie struktury urbanistycznej i uzupełnianie luk budowlanych;
3) posiadających dobrą obsługę komunikacyjną;
4) posiadających pełne pokrycie w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;

5) będących w posiadaniu lub gestii gminy oraz jednostek z nią stowarzyszonych.

24.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w niniejszym *Studium*, opisane zostały za pomocą podstawowej jednostki opisującej - *terenów studium*. Tereny studium, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, zostały oznaczone symbolem literowym opisującym dominującą funkcję terenu studium.

Na terenach studium występować może również funkcja dopuszczona, jako uzupełnienie funkcji dominującej, opisana w ustaleniach dotyczących wyznaczonych terenów studium.

Na terenach studium mogą również występować funkcje inne, tzw. zamienne, o ile nie będą w sprzeczności z funkcją dominującą, ustaloną w studium.

Ostateczny zakres funkcji dopuszczonych i zamiennych pozostaje do sprecyzowania w planach miejscowych. Ustalenia studium stanowią wytyczne do określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów.

Należy podkreślić, że teren studium nie jest tożsamy z terenem, wydzielonym liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym (zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 *ustawy* z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). W ramach każdego terenu studium można następnie wyodrębnić w planie miejscowym (w zależności od potrzeb) szereg terenów o odmiennych zasadach lub sposobach ich zagospodarowania, zgodnie z wytycznymi zawartymi w niniejszym studium.

Podstawowe definicje *Studium*:

1) funkcje dominujące - należy przez to rozumieć funkcje kierunkowe (pożądane), które odnoszą się do przeważającej części, tj. więcej niż 60%, powierzchni każdego z wyznaczonych graficznie na rysunku K1 *Studium* terenów; funkcja dominująca określa też jedyną funkcję terenu studium, w przypadku, gdy nie określono funkcji dopuszczonych dla danego terenu studium;
2) funkcje dopuszczone - należy przez to rozumieć funkcje, które mogą wystąpić na terenie studium, łącznie zajmując nie więcej niż 40% powierzchni terenu studium, w tym:
   a) jako nowa funkcja niekolidująca z funkcją dominującą, którą należy traktować jako funkcję uzupełniającą i wzbogacającą funkcję dominującą na terenie studium, nie mogącą stać się funkcją dominującą w granicach danego terenu studium, mogącą występować w formie wbudowanej lub samodzielnie na działce budowlanej;
   b) jako funkcja istniejąca w granicach terenu studium, możliwa do zachowania niezależnie od ustaleń kierunkowych;
3) funkcje zamienne - należy przez to rozumieć funkcje, które mogą wystąpić na całym terenie studium lub jego części, w przypadku rezygnacji z funkcji dominującej i dopuszczonej;
4) produkcja lub zabudowa produkcyjna – należy przez to rozumieć działalności sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, związane z przetwórstwem przemysłowym, transportem i gospodarką magazynową, instalacje produkujące energię odnawialną, budownictwo, usługi wspierające (okołoprzemysłowe), handel hurtowy i detaliczny o powierzchni do 2000 m^2, w tym handel hurtowy i detaliczny o powierzchni do 2000 m^2 pojazdami samochodowymi, naprawa pojazdów samochodowych i motocykli oraz naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego;
5) usługi lub zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, gastronomii, zakwaterowania, informacji i komunikacji, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, działalności profesjonalnej,

naukowej i technicznej, administrowania i działalności wspierającej, administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, rozrywki i rekreacji, informacji i komunikacji, pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych oraz naprawy i konserwacja komputerów, artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo i zabiegi kosmetyczne, działalność związana z poprawą kondycji fizycznej oraz rzemiosło;

6) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne pełniące funkcję uzupełniającą dla funkcji dominującej lub dopuszczonej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych - powyżej dwóch lokali;
7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z lokalizacją budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków.

W *STUDIUM*, WYODRĘBNIONO NASTĘPUJĄCE RODZAJE TERENÓW STUDIUM:

Tabela - Tereny studium.

LP.	NAZWA TERENU STUDIUM	SYMBOL TERENU STUDIUM	OPIS FUNKCJI DOMINUJACEJ (KIERUNKOWEJ)	OPIS FUNKCJI DOPUSZCZONE	OPIS FUNKCJI ZAMIENNEJ
1)	*2)*	*3)*	*4)*	*5)*	*6)*
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	M	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	usługi nieuciążliwa działalność gospodarcza	-
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym oraz usługi, w dowolnych proporcjach	nieuciążliwa działalność gospodarcza	-
3.	Tereny zabudowy zagrodowej	RM	zabudowa rolniczo - mieszkalna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usługi, działalność usługowa związana z rolnictwem, nieuciążliwa działalność gospodarcza,	-
4.	Tereny usługowe	U	zabudowa usługowa publiczna i komercyjna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,	-
5.	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych i zabudowy produkcyjnej	RU	zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich	towarzysząca zabudowa mieszkaniowa usługi zabudowa produkcyjna,	-
6.	Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	P/U	zabudowa produkcyjna i usługowa, bazy, składy, transport, wytwórczość produkcyjna, rzemiosło, hurtownie, przy czym nie występują zakłady przemysłowe o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, ani o dużym ryzyku wystąpienia awarii.	obiekty sportu, rekreacji i turystyki, zieleń izolacyjna, stacje paliw, zabudowa mieszkaniowa istniejąca,	-
		P/U1		obiekty sportu, rekreacji i turystyki, zieleń izolacyjna,	

				stacje paliw,	
7.	Tereny górnicze	PG	tereny górnicze	-	po rekultywacji – kierunek zagospodarowania terenu: rolno – leśny, łąkowy lub rekreacyjny, w zależności od przyjętego sposobu rekultywacji
8.	Tereny wielko powierzchniowych obiektów handlowych	UC	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (WOH)	obiekty sportu, rekreacji i turystyki, zieleń izolacyjna, stacje paliw	-
9.	Tereny obiektów sportu, rekreacji i turystyki	US	obiekty kultury fizycznej, ogólnodostępne obiekty kulturalne, budowle sportowe i rekreacyjne wraz z obiektami socjalnymi niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania, z zielenią towarzyszącą	budynki handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, apteki, tereny przeznaczone dla budynków turystyki, pośrednictwa finansowego, budynków biurowych	-
10.	Tereny zabudowy usługowej w parku	U/ZP	zabudowa usługowa	towarzysząca zabudowa mieszkaniowa	-
11.	Tereny zieleni urządzonej	ZP	publiczna zieleń urządzona taka jak: parki, zieleńce, ogrody, skwery	w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym jako uzupełniającej funkcji – usługi, w tym usługi publiczne lub obiekty sportu, rekreacji i turystyki	-
12.	Tereny ogrodów działkowych	ZD	istniejące zespoły ogrodów działkowo – rekreacyjnych	-	zieleń publiczna, kierunek zagospodarowania terenu - rekreacyjny,
13.	Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi	W	obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej, w tym ujęcie wody	zieleń publiczna, inne obiekty infrastruktury technicznej	zieleń publiczna, inne obiekty infrastruktury technicznej
14.	Tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami (tereny do zalesienia)	O	obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej gospodarki odpadami	-	po rekultywacji – kierunek zagospodarowania terenu: rolno – leśny, łąkowy lub rekreacyjny, w zależności od przyjętego sposobu rekultywacji
15.	Tereny cmentarzy	ZC	istniejące cmentarze oraz bezpośrednio przyległe tereny rezerwowe	zieleń publiczna, obiekty kultu religijnego, obiekty usługowe na potrzeby obsługi cmentarza, parkingi	-
16.	Tereny zamknięte	TZ	tereny kolejowe zamknięte	do indywidualnego sprecyzowania w planach miejscowych	-
17.	Tereny kolejowe inne	TK	tereny kolejowe inne	do indywidualnego sprecyzowania w planach miejscowych	-

18.	Tereny lasów i zadrzewień	LS	lasy i zadrzewienia	w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się wykorzystanie terenów istniejących lasów i zadrzewień na cele rekreacyjne i parków leśnych	-
19.	Użytki rolne kl. I - III	R	tereny rolne, użytków zielonych łąk i pastwisk	-	-
20.	Pozostałe użytki rolne i nieużytki	R'	tereny rolne, użytków zielonych łąk i pastwisk oraz nieużytków	-	-
21.	Wody powierzchniowe śródlądowe	WS	wody powierzchniowe stojące i płynące (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)	obiekty sportu, rekreacji i turystyki, w szczególności obiekty sportów wodnych, do sprecyzowania w planach miejscowych	-

UWAGA:
W przypadku realizacji obiektów budowlanych, w tym ich budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy na terenach studium, o których mowa powyżej, usytuowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia rozdziału 33.1 *Studium*.

24.2. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.

Ochrona ładu przestrzennego i prawidłowy rozwój terenów studium to cel, który osiągnięty będzie poprzez ustalenie w *Studium* indywidualnych wskaźników urbanistycznych, opisujących cechy i parametry przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenów jak:

1) układ zabudowy;
2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków;
3) maksymalna wysokość zabudowy (w tym poddasze użytkowe, w przypadku dachów stromych);
4) rodzaj dachów;
5) minimalna powierzchnia działki budowlanej;
6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej;
7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej;
8) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
10) minimalna liczba miejsc parkingowych (określona została w rozdziale 27.1 *Studium*).

Dla poszczególnych funkcji, określane są wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. Oznacza to, iż w przypadku nie określania dla danej funkcji konkretnego wskaźnika urbanistycznego w *Studium,* świadomie nie rozstrzyga się tej kwestii, a parametr ten winien zostać ustalony indywidualnie, w przyszłych planach miejscowych. Wskaźniki urbanistyczne nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską, jeżeli nie jest dopuszczona ich nadbudowa lub rozbudowa. Biorąc pod uwagę parametry zabudowy sąsiedniej, wskaźniki urbanistyczne, w planach miejscowych, należy uściślić.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA.

układ zabudowy	wolnostojąca lub bliźniacza
maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30 - 45°

minimalna powierzchnia działki budowlanej	Otyń, Modrzyca, Zakęcie, Konradowo	750 m^2, dla zabudowy wolnostojącej, 500 m^2, dla zabudowy bliźniaczej
	Niedoradz, Bobrowniki	1000 m^2, dla zabudowy wolnostojącej, 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej
	Ługi, Czasław	1200 m^2, dla zabudowy wolnostojącej, 1000 m^2, dla zabudowy bliźniaczej
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej		0,5
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej		0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej		0,4
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej		40%

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,5
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,4
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	20%

ZABUDOWA ZAGRODOWA.

układ zabudowy	wolnostojąca
maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°
minimalna powierzchnia działki budowlanej	1200 m^2
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,6
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,4
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	50%

ZABUDOWA MIESZKANIOWO – USŁUGOWA.

układ zabudowy		wolnostojąca
maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków		3
maksymalna wysokość zabudowy		12 m
rodzaj dachów		dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie
minimalna powierzchnia działki budowlanej	Otyń, Modrzyca, Zakęcie, Konradowo	800 m^2
	Niedoradz, Bobrowniki, Ługi, Czasław	1200 m^2

maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,6
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,5
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	25%

ZABUDOWA USŁUGOWA.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°, dopuszcza się dachy płaskie
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,6
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,5
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	25%

ZABUDOWA PRODUKCYJNO – USŁUGOWA – P/U.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
rodzaj dachów	dachy płaskie, dopuszcza się dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°,
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,6
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,5
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	25%

ZABUDOWA PRODUKCYJNO – USŁUGOWA – P/U1.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	30 m
rodzaj dachów	dachy płaskie, dopuszcza się dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°,
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	1
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,7
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	15%

ZABUDOWA OBSŁUG I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH ORAZ OGRODNICZYCH.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	3
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30-60°, dopuszcza się dachy płaskie
maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,6
minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej	0,04
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,5
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	30%

OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	2
maksymalna wysokość zabudowy	10 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25 - 35°
minimalna powierzchnia działki budowlanej	3000 m^2
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,2
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	60%

ZABUDOWA OGRODÓW DZIAŁKOWYCH.

maksymalna wysokość budynków	9 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci 25 - 35°, dopuszcza się dachy płaskie
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	60%
wskazane kierunki działań	obowiązuje zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi

ZABUDOWA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I (INNYCH) TERENÓW KOLEJOWYCH.

maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych części budynków	2
maksymalna wysokość zabudowy	10 m
rodzaj dachów	dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25 - 35°
wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	0,2
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	60%

POZOSTAŁE FUNKCJE I TERENY.

Dla pozostałych funkcji, parametry i wskaźniki urbanistyczne pozostawia się do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów cmentarzy obowiązuje ochrona konserwatorska układów zieleni cmentarnej, która winna zmierzać do:

- zachowania ich dotychczasowej funkcji, jeżeli są nadal użytkowane,
- zachowania cmentarzy nieczynnych jako terenów zielonych, np. miejsca spacerowe, skwery,
- zaznaczenia obszaru cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (sztuczny, np. mur lub naturalny, np. żywopłot),
- zabezpieczenia przed dewastacją, uporządkowania terenu cmentarzy.

24.3. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.

Na terenie gminy z możliwości zabudowy wyłącza się:

1) lasy, z wyłączeniem: terenów zabudowanych Lasów Państwowych i ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnodostępnej infrastruktury służącej celom rekreacji i turystyki, gruntów leśnych, które uzyskały wymaganą zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej,
2) tereny w granicach rezerwatu przyrody,
3) łąki i tereny o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych (mokradła, tereny podmokłe),
4) wody powierzchniowe,
5) cmentarze (z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie realizacji potrzeb związanych z obrzędami religijnymi),
6) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody (z wyjątkiem realizacji urządzeń technologicznych związanych z poborem wody),
7) strefy uciążliwości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
8) obszary w pasach drogowych dróg publicznych (z dopuszczeniem obiektów tymczasowych oraz urządzeń i obiektów do obsługi komunikacji) oraz dróg wewnętrznych.

Ponadto niektóre tereny rolne, o wysokiej przydatności rolniczej gleb (na mocy przepisów szczególnych) wymagają zgody na wyłączenie z produkcji rolnej. W obszarach chronionych oraz w obszarach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, realizacja zabudowy następować może zgodnie z przepisami odrębnymi.

24.4. WYTYCZNE OKREŚLANIA W PLANACH MIEJSOWYCH WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY ORAZ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne z ustaleniami niniejszego *Studium,* w uzasadnionych przypadkach*,* uznaje się:

1) utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie niniejszego *Studium,* miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
2) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych, niezależnie od docelowego kierunku zagospodarowania wskazanego w niniejszym *Studium*, przy czym za dotychczasowy sposób użytkowania uznaje się użytkowanie zgodne z ewidencją gruntów i budynków, wydanymi pozwoleniami na budowę oraz zgłoszonymi właściwemu organowi zmianami sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; dotyczy to także pozostawienia w użytkowaniu leśnym terenu ze względu na brak zgody na przeznaczenie tego terenu na cele nierolnicze i nieleśne;
3) korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą terenów studium z tolerancją ± 50 m, rozumiane jako ustalanie przeznaczenia terenu (lub jego części) zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przewidzianymi w *Studium* dla sąsiedniego terenu studium, przy czym za sąsiedni teren studium uznaje się teren bezpośrednio przylegający, styczny przynajmniej w jednym punkcie lub położony po przeciwnej stronie drogi rozdzielającej teren studium;

4) korygowanie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w *Studium* dla poszczególnych terenów studium, w dostosowaniu do minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych występujących w obrębie danego lub sąsiedniego terenu studium;
5) sporządzanie planu miejscowego obejmującego swymi granicami mniejszą powierzchnię, niż powierzchnia terenu studium;
6) korygowanie wskazanych, na rysunkach *Studium,* przebiegów planowanych drogowych połączeń komunikacyjnych, bez konieczności prowadzenia połączenia w określonym na rysunkach *Studium* przebiegu, przy czym dopuszcza się również odstąpienie od umieszczania tych połączeń komunikacyjnych planach;
7) uwzględnianie zmian w gminnej ewidencji zabytków, rejestrze zabytków, w szczególności wpisów i skreśleń obszarów i obiektów odpowiednio z ewidencji rejestru zabytków;
8) uwzględnianie zmian w zakresie objęcia obiektów i obszarów prawnymi formami ochrony przyrody, w szczególności wpisów i skreśleń wymienionych obszarów i obiektów z odpowiednich rejestrów i wykazów;
9) uwzględnianie ustanowionych zmian granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wynikających z map zagrożenia powodziowego;
10) uwzględnianie ustanowionych zmian granic terenów zamkniętych, wynikających z decyzji administracyjnych;
11) ustalanie w planie miejscowym odrębnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w obszarze terenu studium, o odmiennej funkcji niż ustalona w ustaleniach dotyczące wyznaczonych terenów studium, pod niezbędne funkcje, takie jak:
    a) zieleń o funkcjach ozdobnych, izolacyjnych lub rekreacyjnych,
    b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak place zabaw i boiska,
    c) drogi i ścieżki rowerowe,
    d) place,
    e) parkingi, garaże,
    f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, technicznej i melioracji wodnych;
12) dopuszczenie w planach miejscowych, w ramach wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, realizacji dodatkowych funkcji i obiektów towarzyszących, związanych z obsługą tych terenów, takich jak:
    a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe oraz inne tereny o utwardzonych nawierzchniach, zlokalizowane na terenie oraz rozwiązania nadziemne i podziemne,
    b) parkingi i garaże w tym nadziemne i podziemne, za wyjątkiem terenów z zakazem zabudowy, realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu lub strefy,
    c) powierzchnie zielone, w tym zieleń wysoka, średnia i niska,
    d) zagospodarowanie sportowo - rekreacyjne,
    e) cieki i oczka wodne,
    f) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, akcenty architektoniczne, zadaszenia, pergole, tarasy,
    g) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, place zabaw, urządzenia ogrodowe, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
    h) obiekty, budowle, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja funkcji i obiektów towarzyszących przeznaczeniu terenu, wyszczególnionych w katalogu powyżej, nie może naruszać ładu przestrzennego, nie może kolidować z: funkcją dominującą, funkcjami uzupełniającymi, pozostałymi ustaleniami studium oraz przepisami odrębnymi.

Działki, na których przewiduje się prowadzenie działalności wytwórczej i technicznej, powinny być wkomponowane w krajobraz za pomocą odpowiednich filtrów roślinnych (w postaci zróżnicowanych wysokościowo roślin).

Dla każdego terenu studium, niezależnie od zdefiniowanych funkcji, przeznaczeniami mogącymi występować dodatkowo w jego granicach mogą być: drogi, garaże i parkingi, miejsca obsługi transportu zbiorowego takie jak przystanki komunikacji miejskiej, pętle autobusowe itp., a także tereny infrastruktury, w tym: przepompownie, ujęcia wód, stacje transformatorowe, stacje bazowe telefonii komórkowej i inne.

25. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.

Przedmiotem szczególnej ochrony są cenne zbiorowiska oraz chronione gatunki roślin i zwierząt, których obecność udokumentowano na podstawie odpowiednich badań i przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej. Celem ochrony tych ekosystemów jest zachowanie pełnej różnorodności świata roślin i zwierząt, a w szczególności gatunków zagrożonych wskutek działalności człowieka.

W studium ustala się zachowanie i ochronę lokalnych korytarzy ekologicznych, powiązanych z systemem ciągów zieleni oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, poprzez realizację działań polegających na:

1) zachowaniu ciągłości przebiegu lokalnych korytarzy ekologicznych w celu umożliwienia migracji fauny,
2) ochronie przed zmianą użytkowania i przekształceniami.

Dla poprawy jakości powietrza atmosferycznego w studium ustala się:

1) ograniczanie emisji zanieczyszczeń poprzez:
   a) modernizację układów technologicznych oraz montaż urządzeń ograniczających emisję pyłów w obiektach produkcyjnych,
   b) eliminowanie węgla jako paliwa w kotłowniach lokalnych i gospodarstwach domowych, rozpowszechnienie stosowania drewna, trocin, wierzby energetycznej czy gazu,
   c) promowanie nowych nośników energii ekologicznej pochodzących ze źródeł odnawialnych – energia słoneczna, wiatrowa, wodna,
   d) prowadzenie edukacji ekologicznej w zakresie wykorzystania proekologicznych nośników energii;
2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez:
   a) wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszarów zabudowanych,
   b) bieżącą modernizację dróg i ciągów komunikacyjnych,
   c) likwidację barier technicznych oraz tworzenie ścieżek rowerowych;
3) ograniczenie emisji hałasu w środowisku poprzez:
   a) dokonanie rozpoznania klimatu akustycznego ze wskazaniem terenów szczególnie narażonych na emisję hałasu,
   b) wyznaczenie stref ochronnych wokół zakładów przemysłowych, wyłączonych z zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi.

Dla ochrony powierzchni ziemi i gleb przed degradacją w studium ustala się:

1) ochronę gruntów rolnych wysokiej jakości, ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi,
2) ochronę gleb przed erozją dzięki zalesianiu terenów zdegradowanych,
3) rekultywację gleb zdegradowanych,
4) ochronę gleb przed niewłaściwą agrotechniką i nadmierną intensyfikacją produkcji rolnej oraz nadmiernym stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów,
5) stosowanie zabiegów przeciwerozyjnych na glebach położonych na stokach poprzez wprowadzanie zalesień glebochronnych.

Dla oznaczonych na rysunku studium udokumentowanych złóż surowców naturalnych ustala się:
1) nakaz przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania planowanych inwestycji związanych w eksploatacją surowców mineralnych na środowisko,
2) nakaz uwzględnienia wymogów ochrony obiektów o wartościach przyrodniczych, wskazanych do ochrony w zapisach studium,
3) dopuszczenie eksploatacji surowców naturalnych po przeprowadzeniu niezbędnych procedur służących uzyskaniu koncesji na wydobycie, w tym opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych wynikający z przepisów ustawy z dnia 4 lutego 2004 r. Prawo geologiczne i górnicze.

Dla poprawy jakości użytkowej wód i racjonalizacji użytkowania jej zasobów zmiana studium ustala:
1) ochronę wód powierzchniowych poprzez:
   a) zapewnienie publicznego dostępu do jezior w pasie terenu o szerokości określonej przepisami ustawy prawo wodne,
   b) sukcesywną modernizację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
   c) stopniowe ograniczanie negatywnego wpływu na środowisko zanieczyszczeń obszarowych pochodzących z działalności rolniczej;
2) racjonalizację użytkowania zasobów wód poprzez:
   a) modernizację istniejących stacji uzdatniania wody,
   b) minimalizację strat wody na przesyle wody wodociągowej poprzez sukcesywną wymianę i renowację wyeksploatowanych odcinków sieci wodociągowej,
   c) wspieranie działań podmiotów gospodarczych w zakresie racjonalnego gospodarowania wodą, w tym eliminowanie nieuzasadnionego wykorzystania wód podziemnych do celów przemysłowych oraz przez wprowadzenie zamkniętego obiegu wody w przemyśle,
   d) przeprowadzenie akcji edukacyjno – informacyjnej propagującej optymalizację zużycia wody przez indywidualnych użytkowników;
3) ochronę wód podziemnych w zakresie objętym przepisami szczególnymi, w szczególności w obrębie wskazanych na rysunku zmiany studium stref alimentacji wód podziemnych, poprzez wprowadzanie na tych obszarach wyłącznie zabudowy podłączonej do gminnych systemów kanalizacji sanitarnej.

W studium ustala się następujące zasady postępowania, spójne z podstawowymi kierunkami działań, przyjętymi w programie działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych należy ograniczyć:
1) poprawa praktyki rolniczej, obejmująca środki zaradcze związane ze zmianą sposobów nawożenia, gospodarki nawozami i gospodarki gruntami w gospodarstwach rolnych,
2) edukacja i doradztwo, obejmujące działania związane ze szkoleniem rolników oraz doradztwem dla gospodarstw rolnych,
3) kontrolę rolniczych źródeł zanieczyszczeń, obejmującą z kontrolą wypełniania przez rolników obowiązków wynikających z programu,
4) monitoring skuteczności programu obejmujący działania związane z monitoringiem wód i gleb w punktach charakteryzujących wpływ rolnictwa na zanieczyszczenie wód związkami azotu ze źródeł rolniczych,
5) działania wspomagające, związane z realizacją środków zaradczych przez rolników oraz działalnością szkoleniową, doradczą i monitoringową.

Dla ochrony zasobów leśnych przed niekorzystnymi zmianami w środowisku w studium ustala się:
1) ochronę i powiększanie zasobów leśnych poprzez wprowadzanie zalesień na gruntach wyłączanych z produkcji rolniczej,
2) użytkowanie zasobów leśnych przez realizację funkcji produkcyjnych na zasadzie racjonalnej gospodarki leśnej,
3) szkolenie prywatnych właścicieli lasów na temat prawidłowych zasad gospodarki leśnej,
4) udostępnianie i zagospodarowanie lasów do celów rozwoju turystyki i wypoczynku, regeneracji zdrowia, edukacji ekologicznej w porozumieniu z właściwym nadleśnictwem.

W celu zachowania ciągłości i funkcjonalności ekologicznego systemu przestrzennego gminy powinno się prowadzić następujące działania:
1) uwzględnianie wymogów ochrony obiektów i obszarów przyrodniczych (zabytkowe zespoły zieleni parkowej i cmentarnej, pomniki przyrody, siedliska przyrodnicze, stanowiska zwierząt, roślin i grzybów objęte formami ochrony prawnej) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
2) w miarę możliwości i potrzeb obejmowanie obszarów i obiektów o wyróżniających się walorach przyrodniczych ochroną prawną w formie stanowisk dokumentacyjnych;
3) dążenie do eliminacji rodzajów inwestycji negatywnie oddziałujących na obszary przyrodniczo cenne i na krajobraz naturalny, a w razie braku rozwiązań alternatywnych (możliwości wyboru innej lokalizacji) - stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących zidentyfikowane, negatywne oddziaływanie na wyżej wymienione obszary oraz realizacja działań kompensujących utratę wartości przyrodniczych;
4) odtwarzanie (renaturalizacja) siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków wymagających prowadzenia tego typu działań;
5) w dolinie Odry:
   a) zapewnienie w niezbędnym zakresie ochrony przykorytowych, zalewowych obszarów doliny Odry poprzez eliminację form zagospodarowania przestrzennego wpływających negatywnie na walory przyrodnicze lub utrudniających ochronę przeciwpowodziową,
   b) wypracowanie zasad prowadzenia gospodarki na zbiornikach wodnych z uwzględnieniem zachowania ich walorów florystycznych i faunistycznych,
6) realizacja programu zwiększania zadrzewień i terenów zielonych oraz przeciwdziałanie rozdrobnieniu ekosystemów leśnych.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy podejmować działania zmierzające do wyeksponowania najwartościowszych elementów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych wsi. Ponadto w odniesieniu do nowych inwestycji lokalizowanych na obszarach cennych krajobrazowo obowiązuje zasada zapewnienia ich harmonijnego wkomponowania w otoczenie. W szczególnych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie innowacyjnych pod względem formy architektonicznej i użytych materiałów budowlanych obiektów, które mogłyby stać się elementami w istotny wzbogacającymi panoramę miasta (przy uwzględnieniu zasady poszanowania dla historii i tradycji budowlanej miasta). Bezwzględną ochroną należy otoczyć ukształtowane historycznie zespoły zieleni (założenia parkowe i cmentarne oraz skwery). Dopuszcza się w granicach tych założeń prowadzenie działań zmierzających do ich restauracji i rewitalizacji, jak również prace odtworzeniowe. Dopuszcza się również wzbogacenie programu funkcjonalo - użytkowego tychże założeń parkowych i cmentarnych (tworzenie ogrodów tematycznych, wprowadzanie nowych elementów zagospodarowania tych terenów, zwiększających ich atrakcyjność, takich jak: oczka wodne, obiekty małej architektury, sceny letnie i amfiteatry, place zabaw, ścieżki zdrowia i terenowe urządzenia służące uprawianiu kultury fizycznej a także obiekty do nich podobne).

Gmina Otyń nie posiada statusu uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach*

ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w związku z czym w niniejszym *Studium* nie określono obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk.

26. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

26.1. OCHRONA PRAWNA ZABYTKÓW WYSTĘPUJACYCH W GMINIE OTYŃ.

Zgodnie z art. 7 znowelizowanej ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 1446 ze zm.) formami ochrony zabytków są:

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

W obszarze gminy Otyń znajdują się następujące zabytki objęte formami ochrony na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*:

1) obiekty i założenia wpisanie do rejestrów zabytków;
2) obiekty i założenia objęte ewidencją zabytków, które podlegają ochronie na mocy ustawy pod warunkiem ustalenia zapisów ich ochrony w planie miejscowym albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
3) stanowiska archeologiczne.

W planach miejscowych należy określić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym:

1) zakaz podejmowania działań prowadzących do degradacji lub utraty wartości historycznych i zabytkowych oraz krajobrazowych i kulturowych terenów i obiektów, w szczególności zakaz lokalizowania elementów wpływających niekorzystnie na powyższe walory (np. przez kolizję z historycznymi dominantami przestrzennymi w postaci wież, wyniesionych kościołów czy stanowisk archeologicznych) w obszarach ekspozycji widokowych lub panoram oraz na osiach kompozycyjnych i widokowych;
2) ochrona zieleni historycznej, w tym zachowania i ochrony starodrzewu;
3) ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego ukształtowania terenu;
4) dostosowanie nowych elementów zagospodarowania terenu, w tym infrastruktury technicznej, do otoczenia i historycznego rozplanowania, w szczególności, w zakresie lokalizacji w sposób nie powodujący kolizji z elementami historycznymi, jak również skali, wysokości itp.;
5) uwzględnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

Na terenie gminy Otyń nie występują następujące formy ochrony prawnej:

1) pomnik historii;
2) park kulturowy.

26.2. STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Wieś Otyń posiada historyczny układ urbanistyczny, wpisany w dniu 26 kwietnia 2011 r. do rejestru zabytków pod numerem L-392/A. Zespół urbanistyczny Otynia, wpisany do rejestru zabytków obejmuje historyczne centrum dawnej osady na prawach miejskich: rynek z ratuszem, kościół

parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego i ruiny zamku (następnie klasztoru jezuitów) oraz zabudowę miedzy ulicami Moniuszki, Słoneczną i Sienkiewicza.

Zabudowa usytuowana w tym obszarze podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. W związku z tym uzgodnienia ze służbą konserwatorską wymagają:
1) wszelkie prace o charakterze budowlanym - wszystkie roboty remontowe, renowacyjne i adaptacyjne, przebudowy;
2) projekty szyldów, witryn okien wystawowych, reklam i innych elementów plastycznych;
3) wszelkie prace o charakterze urbanistycznym – lokalizacja nowych obiektów, wyburzenia oraz prace związane z kształtowaniem krajobrazu;
4) prace związane z kształtowaniem przestrzeni – drogi, zieleńce.

W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie zmierzają do zachowania i uczytelnienia historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego głównych elementów: zabudowy, rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, układów zieleni zabytkowej, kamiennej nawierzchni, małej architektury. Dąży się też do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów. Na wszelkie prace ziemne w jej obszarze wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe.

26.3. ZABYTKI NIERUCHOME.

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków podlegają bezwzględnej ochronie, której zakres określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* oraz treść decyzji o wpisie zabytku (a także jego otoczenie) do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 39 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków dla ochrony ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego) oraz ich funkcji, w studium ustala się:
1) nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
2) nakaz utrzymania otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
3) nakaz uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków dla dokonywania wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym.

Na terenie gminy Otyń ochroną prawną, poprzez wpisanie do rejestrów zabytków, objęto obiekty i założenia wyszczególnione w tabeli poniżej

Obiekty i założenia wpisane do rejestru zabytków - wykaz.

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Gmina	Adres	Nr działki	Numer	Data
1.	Kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca	ŁUGI	Otyń			3325	19.05.1995

2.	most kolejowy nad rzeką Odrą wraz z strażnicami kolejowymi zlokalizowanymi przy jego zachodnim przyczółku	Modrzyca - obręby: Modrzyca, Bobrowniki, Stany i Lipiny	Otyń, Nowa Sól		dz. Nr 559, 562, 882, 814, 815, 927/1, 934, 938/1, 948/1, 999	L-634/A	20.01.2014
3.	Kościół fil. pw. św. Jakuba	NIEDORADZ	Otyń			1591	15.02.1965
4.	Historyczny układ urbanistyczny miejscowości Otyń	OTYŃ	Otyń			L-392/A	26.04.2011
5.	Ratusz	OTYŃ	Otyń			448	30.04.1963
6.	Kościół parafialny p.w. Św. Krzyża	OTYŃ	Otyń			1542	15.02.1965
7.	Kamienica /wpis weryfikowany/	OTYŃ	Otyń	Chrobrego 35 obecnie 16 weryfikacja		1569	15.02.1965
8.	Aleja lipowa (11 szt.)	OTYŃ	Otyń	Lipowa		2156	01.06.1974
9.	XVIII w. zespół folwarczny: magazyn zbożowy, 2 budynki mieszkalne, 3 chlewnie	OTYŃ	Otyń	Lipowa 5 i 7		449	30.04.1963
10.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 1 (dawniej nr 11)		1550	15.02.1965
11.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 10 (dawniej nr 5)		L-109/A, d.1547	15.02.1965
12.	Dawny zamek, następnie klasztor jezuitów	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 14		L-559/A (d.38)	30.10.1953
13.	Kamienica / nie zlokalizowano/	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 19		1549	15.02.1965
14.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 2 (dawniej nr 1)		1573	15.02.1965
15.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 4 (dawniej nr 2)		1572	15.02.1965
16.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 5 (dawniej nr 9)		L-110/A, d.1548	15.02.1965
17.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 6 (dawniej nr 3)		L-108/ , d.1571	15.02.1965
18.	Kamienica, wpis weryfikowany	OTYŃ	Otyń	Mickiewicza 8 (dawniej 4)		1546	15.02.1965
19.	Kamienica, wpis weryfikowany	OTYŃ	Otyń	Rejtana 2 (dawniej 9)		1551	15.02.1965
20.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 11		1557	15.02.1965

21.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 13	1558	15.02.1965
22.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 14	1559	15.02.1965
23.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 16	1560	15.02.1965
24.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 17	1561	15.02.1965
25.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 18	1562	15.02.1965
26.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 19	1563	15.02.1965
27.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 2	1543	15.02.1965
28.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 20	1566	15.02.1965
29.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 21	1565	15.02.1965
30.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 22	1564	15.02.1965
31.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 23	1567	15.02.1965
32.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 24	1568	15.02.1965
33.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 3	1544	15.02.1965
34.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 4	1545	15.02.1965
35.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 5	1552	15.02.1965
36.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 6	1553	15.02.1965
37.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 8	1554	15.02.1965
38.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Rynek 9	1555	15.02.1965
39.	Kamienica, wpis weryfikowany	OTYŃ	Otyń	Rynek 10	1556	15.02.1965
40.	Kamienica	OTYŃ	Otyń	Sienkiewicza 2 (dawniej Chrobrego 47)	L-111/A, d.1570	15.02.1965

Ponadto wskazuje się do objęcia ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wszystkie obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przewiduje się bieżącą weryfikację i aktualizację gminnej ewidencji zabytków, którą należy również w planach miejscowych uwzględnić.

W studium ustala następujące zasady ochrony obiektów w gminnej ewidencji zabytków:
1) nakaz zachowania formy architektonicznej (gabarytów, formy dachu),
2) nakaz dostosowania kolorystyki obiektów do zabudowy w otoczeniu,
3) ograniczenie stosowania materiałów budowlanych służących wykończeniu elewacji i połaci dachowych do materiałów historycznie wykorzystywanych w regionie (takich jak kamień drewno, elementy ceramiki budowlanej, łupek).

Na terenie gminy Otyń ewidencją zabytków objęte zostały obiekty i założenia wyszczególnione w tabeli poniżej. Są to obiekty i założenia, które nie zostały wpisane do rejestru zabytków, jednak z uwagi na wysokie walory kulturowe i świadectwo minionej epoki należałoby również objąć je ochroną konserwatorską.

Obiekty i założenia objęte ewidencją zabytków - wykaz.

Lp.	**Miejscowość**	**Obiekt**	**ulica**	**nr domu/dz.**	**nr rejestru**
1.	**Bobrowniki**	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi		
2.	Bobrowniki	Cmentarz paraf. czynny	na zach.na skraju lasu		
3.	Bobrowniki	Zespół strażnic kolejowych			
4.	Bobrowniki	Dzwonnica			
5.	Bobrowniki	Szkoła		21	
6.	Bobrowniki	Dom		25	

7.	Bobrowniki	Dom	Klonowa	1 (d.88)	
8.	**Czasław**	Cmentarz komunalny, czynny	na zach.od wsi,na skraju lasu		
9.	Czasław	Dzwonnica na cmentarzu			
10.	Czasław	Budynek mieszkalno-gospodarczy		37	
11.	**Konradowo**	Cmentarz komunalny czynny			
12.	Konradowo	Krzyż pokutny	na cmentarzu		
13.	Konradowo	Dom		16	
14.	Konradowo	Dom		36	
15.	**Ługi**	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi		
16.	Ługi	Kościół par.p.w.św.Wawrzyńca			3325
17.	Ługi	Historyczne otoczenie kościoła			
18.	Ługi	Cmentarz komunalny, czynny	za wsią w lesie		
19.	Ługi	Dom		30	
20.	Ługi	Plebania		34	
21.	Ługi	Szkoła		35	
22.	Ługi	Dom		41	
23.	Ługi	Dom		58	
24.	**Niedoradz**	Układ ruralistyczny	historyczny układ wsi		
25.	Niedoradz	Kościół fil.p.w.św.Jakuba			1591
26.	Niedoradz	Historyczne otoczenie kościoła			
27.	Niedoradz	Cmentarz (d.ewangelicki)	wokół kościoła		
28.	Niedoradz	Cmentarz (dawny)	za wsią		
29.	Niedoradz	Dom (d.karczma)		30 (d.89)	
30.	Niedoradz	Dom	Kochanowskiego	5	
31.	Niedoradz	Dom	Kochanowskiego	19	
32.	Niedoradz	Szkoła	Markiewiczowej		
33.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	8	
34.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	10	
35.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	18	
36.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	22	
37.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	24	
38.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	28	
39.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	30	
40.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	44	
41.	Niedoradz	Dom	Markiewiczowej	50	
42.	Niedoradz	Dom	Prusa	3	
43.	Niedoradz	Dom	Prusa	9	
44.	Niedoradz	Dom	Prusa	11	
45.	Niedoradz	Dom	Reja	15	
46.	Niedoradz	Dom	Zielonogórska	17	
47.	**Otyń**	Historyczny układ urbanistyczny			L-392/A
48.	Otyń	Cmentarz rzym.-katol.(d.ewangelicki)	poza miastem		
49.	Otyń	Cmentarz rzym.-katol.(d.ewangelicki)	na skraju miasta,przy wyjeździe		

50.	Otyń	Nawierzchnie ulic	Chrobrego, Mickiewicza, Rynek, Kościuszki		
51.	Otyń	Ratusz			448
52.	Otyń	Kościół par.p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego			1542
53.	Otyń	Historyczne otoczenie kościoła			
54.	Otyń	Zespół rezydencjonalno-folwarczny:	Mickiewicza	14	
55.	Otyń	Zamek-klasztor-rezydencja /1/			L-559/A (d. 38)
56.	Otyń	Pojezuicki kościół na zamku (ruina) /2/			L-559/A (d. 38)
57.	Otyń	Budynek mieszklany (d.rządcówka) /3/			
58.	Otyń	Mieszalnia pasz (mączkarnia) /4/			
59.	Otyń	Magazyn /5/			
60.	Otyń	Budynki gospodarcze /6/			
61.	Otyń	Biuro (d.warsztat) /7/			
62.	Otyń	Magazyn /8/			
63.	Otyń	Stajnia-obora /9/			
64.	Otyń	Część mieszkalna przy zespole poklasztornym			
65.	Otyń	Park przyklasztorny			
66.	Otyń	Figura NMP w parku przyklasztornym			
67.	Otyń	Aleja lipowa	Lipowa		2156
68.	Otyń	Zespół folwarku pojezuickiego:	Lipowa	5 (d.7)	449
69.	Otyń	Magazyn zbożowy	Lipowa	5 (d.7)	449
70.	Otyń	Budynek mieszkalny i chlewnia	Lipowa	5 (d.7)	449
71.	Otyń	Budynek mieszkalny i chlewnia	Lipowa	5 (d.7)	449
72.	Otyń	Chlewnia	Lipowa	5 (d.7)	449
73.	Otyń	Budynek dworca kolejowego	Dworcowa		
74.	Otyń	Budynek gospodarczy przy dworcu kolejowym	Dworcowa		
75.	Otyń	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Chrobrego	1a	
76.	Otyń	Dom	Chrobrego	2 (d.28)	
77.	Otyń	Dom	Chrobrego	2	
78.	Otyń	Dom	Chrobrego	3	
79.	Otyń	Dom	Chrobrego	4 (d.29)	
80.	Otyń	Dom	Chrobrego	5	
81.	Otyń	Dom	Chrobrego	6 (d30)	
82.	Otyń	Dom	Chrobrego	8 (d.31)	
83.	Otyń	Dom	Chrobrego	10 (d.32)	
84.	Otyń	Dom	Chrobrego	12 (d.33)	
85.	Otyń	Dom	Chrobrego	14 (d.34)	
86.	Otyń	Dom	Chrobrego	16 (d.35)	1569
87.	Otyń	Dom	Chrobrego	18	

88.	Otyń	Poczta	Chrobrego	19	
89.	Otyń	Dom	Chrobrego	20	
90.	Otyń	Dom	Chrobrego	d.50	
91.	Otyń	Dom	Kościelna	1	
92.	Otyń	Dom	Kościelna	2	
93.	Otyń	Dom	Kościelna	3	
94.	Otyń	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kościelna	4	
95.	Otyń	Dom	Kościelna	7	
96.	Otyń	Dom	Kościuszki	2	
97.	Otyń	Dom	Kościuszki	3	
98.	Otyń	Dom	Kościuszki	5	
99.	Otyń	Dom	Kościuszki	7	
100.	Otyń	Dom	Kościuszki	9	
101.	Otyń	Dom (cz.w ruinie)	Kościuszki	10	
102.	Otyń	Dom	Kościuszki	11	
103.	Otyń	Dom	Kościuszki	12/14	
104.	Otyń	Dom	Kościuszki	19	
105.	Otyń	Dom	Kościuszki	23	
106.	Otyń	Dom	Kościuszki	29	
107.	Otyń	Dom	Kościuszki	37	
108.	Otyń	Dom	Kościuszki	39/41	
109.	Otyń	Dom	Kościuszki	43/45	
110.	Otyń	Dom-dworek	Lipowa	11	
111.	Otyń	Dom	Lipowa	14	
112.	Otyń	Dom	Mickiewicza	1 (d.11)	1550
113.	Otyń	Dom	Mickiewicza	2 (d.1)	1573
114.	Otyń	Dom	Mickiewicza	3 (d.10)	
115.	Otyń	Dom	Mickiewicza	4 (d.2)	1572
116.	Otyń	Dom	Mickiewicza	5 (d.9)	L-110/A (d.1548)
117.	Otyń	Dom	Mickiewicza	6 (d.3)	L-108/A (d.1571)
118.	Otyń	Dom	Mickiewicza	8 (d.4)	1546
119.	Otyń	Dom	Mickiewicza	10 (d.5)	1547
120.	Otyń	Dom	Mickiewicza	19	1549
121.	Otyń	Dom	Moniuszki	1	
122.	Otyń	Dom	Rejtana	2 (d.9)	1551
123.	Otyń	Budynek gospodarczy	Rejtana	2 (d.9)	
124.	Otyń	Dom	Rynek	2	1543
125.	Otyń	Dom	Rynek	3	1544
126.	Otyń	Dom	Rynek	4	1545
127.	Otyń	Dom	Rynek	5	1552
128.	Otyń	Dom	Rynek	6	1553
129.	Otyń	Dom	Rynek	7	
130.	Otyń	Dom	Rynek	8	1554

131.	Otyń	Dom	Rynek	9	1555
132.	Otyń	Dom	Rynek	10	1556
133.	Otyń	Dom	Rynek	11	1557
134.	Otyń	Dom	Rynek	12	
135.	Otyń	Dom	Rynek	13	1558
136.	Otyń	Dom	Rynek	14	1559
137.	Otyń	Dom	Rynek	16	1560
138.	Otyń	Dom	Rynek	17	1561
139.	Otyń	Dom	Rynek	18	1562
140.	Otyń	Dom	Rynek	19	1563
141.	Otyń	Dom	Rynek	20	1566
142.	Otyń	Dom	Rynek	21	1565
143.	Otyń	Dom	Rynek	22	1564
144.	Otyń	Dom	Rynek	23	1567
145.	Otyń	Dom	Rynek	24	1568
146.	Otyń	Dom	Sienkiewicza (d.Chrobrego)	2 (d.47)	L-111/A (d.1570)
147.	Otyń	Budynek gospodarczy i mieszkalny		5	
148.	Zakęcie	Kościoł fil.p.w.Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z historycznym otoczeniem			
149.	Zakęcie	Dom		17	
150.	Zakęcie	Budynek mieszkalno-gospodarczy		45	
151.	Modrzyca - obręby: Modrzyca, Bobrowniki, Stany i Lipiny	most kolejowy nad rzeką Odrą wraz z strażnicami kolejowymi zlokalizowanymi przy jego zachodnim przyczółku	dz. Nr 559, 562, 882, 814, 815, 927/1, 934, 938/1, 948/1, 999	L-634/A	

W przypadku wykreślenia obiektu lub obszaru odpowiednio z rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, odnoszące się do tego obiektu lub obszaru oznaczenie i ustalenia zawarte w *Studium* stają się nieobowiązujące. W przypadku ujęcia obiektu lub obszaru nie uwzględnionego w niniejszym *Studium*, odpowiednio w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, uwzględnienie wymogów ochrony tego obiektu lub obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń *Studium*.

26.4. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE.

Na terenie gminy występują liczne stanowiska archeologiczne, W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*

Ogólna liczba zarejestrowanych stanowisk archeologicznych na terenie gminy wynosi 97[14]. Najwięcej stanowisk występuje w rejonie wsi Bobrowniki, Ługi, Modrzyca, Niedoradz, Otyń, Zakęcie. Najliczniejsze ślady osadnictwa występują wokół miejscowości. Stanowiska te pochodzą głównie z okresu starożytności, wpływów rzymskich, kultury łużyckiej, późnego średniowiecza, czasów nowożytnych, w którym to czasie można mówić o rzeczywistym rozwoju osadnictwa na tym terenie.

[14] Dane na dzień 20.03.2015 r. od Wojewódzkiego Lubuskiego Konserwatora Zabytów w Zielonej Górze

Wiele stanowisk znajduje się na terenach zalesionych. Udokumentowane powstanie obecnych wsi miało miejsce w XIV i XVI w.

W ujęciu chronologicznym spis stanowisk przedstawia się następująco:

- mezolit 1
- epoka kamienia 9
- epoka brązu 5
- starożytność 18
- kultura łużycka 16
- okres lateński 5
- okres wpływów rzymskich 13
- wczesne średniowiecze 7
- późne średniowiecze 47
- późne średniowiecze- nowożytne 18

Według aktualnego rozpoznania słabo reprezentowana jest epoka mezolitu, nieliczne są stanowiska epoki brązu . Ubogie osadnictwo średniowiecza i czasów nowożytnych oraz liczniejsze epoki kamienia znajduje się w pobliżu cieków wodnych Śląskiej Ochli i Czarnej Strugi. Najbardziej cennym stanowiskiem jest cmentarzysko kurhanowe i osada ludności łużyckiej w okolicy wsi Bobrowniki. Na uwagę zasługują osady zgrupowane w pobliżu Modrzycy. Wykaz stanowisk archeologicznych zamieszczony został w tabeli poniżej.

Stanowiska archeologiczne w gminie Otyń.

Lp.	Miejscowość	Nr stan. miejsco -wość	Nr stan. obszar	Funkcja	Chronologia kultura	Rejestr uwagi	Obszar
1.	Bobrowniki	1	1	cmentarzysko	EB,k.łużycka	369-1971 arch.	63-15
2.	Bobrowniki	2	2	cm.kurhanowe i płaskie	EB,k.łużycka	572-1975 arch. 9 kurh wg skaningu komputerowego- 2010 r.	63-15
3.	Bobrowniki	3	3	osada grodzisko	H,k.łużycka WŚ		63-16
4.	Bobrowniki	4	4	ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PŚ		63-16
5.	Bobrowniki	5	5	ślad osadn.	PŚ		63-16
6.	Bobrowniki	6	6	osada	H-L PŚ		63-16
7.	Bobrowniki	7	7	ślad osadn. pkt osadn. ślad osadn.	EK pradzieje PŚ		63-16
8.	Bobrowniki	8	8	osada pkt osadn. ślad osadn.	OWR WŚ PŚ		63-16
9.	Bobrowniki	9	9	pkt osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ		63-16
10.	Bobrowniki	10	10	ślad osadn.	PŚ		63-16
11.	Bobrowniki	11	11	ślad osadn.	PŚ		63-16
12.	Bobrowniki	12	12	ślad osadn.	PŚ		63-16
13.	Bobrowniki	13	13	osada	NŻ		63-16
14.	Bobrowniki	14	14	cmentarzysko	OWR	arch.	63-16
15.	Bobrowniki	15	15	ślad osadn.	WŚ?,PŚ?	arch.	63-16
16.	Bobrowniki	16	35	osada	pradzieje	arch.	63-16

17.	Czasław	1	8	obozowisko	M		64-15
18.	Konradowo	1	55	osada	NOW(XVII-XIX)	Badania pow. S3 - 2011 r.	64-16
19.	Ługi (Trałowiec)	1	1	pkt osadn. osada	EK PŚ	arch.	64-15
20.	Ługi	2	2	ślad osadn.	EK	arch.	64-15
21.	Ługi	9	3	cm.kurhanowe	EB,k.łużycka	arch.	64-15
22.	Ługi	4	4	pkt osadn.	PŚ		64-15
23.	Ługi	5	5	pkt osadn.	PŚ		64-15
24.	Ługi	6	6	ślad osadn.	PŚ		64-15
25.	Ługi	7	7	ślad osadn.	PŚ-NŻ		64-15
26.	Ługi	8	11	pkt osadn. pkt osadn.	pradzieje PŚ		64-15
27.	Modrzyca	1	1	osada ślad osadn. ślad osadn.	EB,k.łużycka PŚ PŚ	307-1971	64-16
28.	Modrzyca	2	2	osada osada osada ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn. pkt osadn.	L OWR,k.lubo sz. OWR,k.przew. PŚ Pradzieje EK PŚ	318-1971	64-16
29.	Modrzyca	3	3	osada osada osada slad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	k.łużycka OWR WS PŚ WS PŚ-NŻ		64-16
30.	Modrzyca	4	4	pkt osadn osada osada osada ślad osadn.	EB,k.łuzycka L OWR,k.lubo sz. OWR,k.lubo sz. PS-NZ		64-16
31.	Modrzyca	5	5	pkt osadn. ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PS PŚ-NŻ		64-16
32.	Modrzyca	6	6	pkt osadn ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	OWR PŚ OWR PŚ-NŻ		64-16
33.	Modrzyca	11	11	pkt osadn. ślad osadn. slad osadn. ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	OWR WŚ PŚ EK Pradzieje PS-NŻ		64-16
34.	Modrzyca	12	12	cmentarzysko ślad osadn.	pradzieje PŚ	arch.	64-16
35.	Modrzyca	13	13	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ EK		64-16

				pkt osadn.	PŚ-NŻ		
36.	Modrzyca	14	45	ślad osadn. pkt osadn.	L,k.jastorfska PS-NŻ		64-16
37.	Modrzyca	15	46	ślad osadn. ślad osadn.	OWR PŚ-NŻ		64-16
38.	Modrzyca	16	47	pkt osadn.	PŚ-NŻ		64-16
39.	Modrzyca	17	53	cmentarzysko	L,k.pomorska	arch.	64-16
40.	Niedoradz	1	23	osada ślad osadn.	OWR ŚR		63-15
41.	Niedoradz	2	24	ślad osadn. cmentarzysko? osada osada ślad osadn. ślad osadn.	EK EB,k.łużycka OWR WŚ ŚR EB	Badania pow. S3 - 2011 r. wynik pozytywny	63-15
42.	Niedoradz	3	25	ślad osadn. osada ślad osadn. ślad osadn.	EB,k.łużycka WŚ ŚR pradzieje	Badania pow. S3 - 2011 r. wynik pozytywny	63-15
43.	Niedoradz	4	26	ślad osadn. osada osada	EK OWR ŚR		63-15
44.	Niedoradz	5	27	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	WS ŚR OWR		63-15
45.	Niedoradz	6	28	ślad osadn. osada osad osada osada	M OWR,k.przeworska WS WS ŚR	Badania pow. S3 - 2011 r. wynik negatywny, nieużytek	63-15
46.	Niedoradz	7	29	osada osada osada	WŚ WS ŚR		63-15
47.	Niedoradz	8	30	ślad osadn. osada osada	WŚ WŚ ŚR		63-15
48.	Niedoradz	9	31	ślad osadn. ślad osadn. slad osadn.	EK L ŚR		63-15
49.	Niedoradz	10	32	ślad osadn. osada	WŚ ŚR		63-15
50.	Niedoradz	11	33	ślad osadn. ślad osadn.	EK ŚR		63-15
51.	Niedoradz	12	34	osada ślad osadn.	WŚ ŚR		63-15
52.	Niedoradz	13	35	ślad osadn. osada	WŚ ŚR		63-15
53.	Niedoradz	14	36	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn. pkt osadn. pkt osadn.	Pradzieje WŚ WS Śr NOW		63-15
54.	Niedoradz	15	37	ślad osadn.	ŚR		63-15

55.	Niedoradz	16	38	osada osada	OWR,k.przeworska ŚR		63-15
56.	Niedoradz	17	39	ślad osadn. ślad osadn.	OWR ŚR		63-15
57.	Niedoradz	1	56	cmentarzysko?	EB-H,k.łużycka	arch.	63-15
58.	Niedoradz	19	57	znal.luźne	N?	arch.	63-15
59.	Niedoradz	21	62	osada	NOW	Bad. pow. S3 - 2011 r., Bad sondażowe 2012 r.	63-15
60.	Niedoradz	20	58	skarb monet	Niedoradz	arch.	63-16
61.	Niedoradz	25	29	ślad osadn.	PŚ		63-16
62.	Niedoradz	26	30	ślad osadn.	PŚ		63-16
63.	Niedoradz	27	31	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ		63-16
64.	Niedoradz	28	32	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ		63-16
65.	Niedoradz	29	33	ślad osadn.	PŚ		63-16
66.	Niedoradz	30	34	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ		63-16
67.	Niedoradz	21	36	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ		63-16
68.	Otyń	1	14	osada	EB-H,k.łużycka	arch.	64-16
69.	Otyń	2	15	cmentarzysko ślad osadn.	EB,k.łużycka PŚ	arch.	64-16
70.	Otyń	3	16	osada pkt osadn.	EB,k.łużycka WŚ	309-1971 arch.	64-16
71.	Otyń	4	17	osada pkt osadn.	EB-H,k.łużycka WS	arch.	64-16
72.	Otyń	5	18	osada	PŚ	arch.	64-16
73.	Otyń	6	19	osada	EB-H,k.łużycka	arch.	64-16
74.	Otyń	7	20	cmentarzysko	EB,k.łużycka	arch.	64-16
75.	Otyń	8	21	pkt osadn. ślad osadn.	N-WEB PŚ	arch.	64-16
76.	Otyń	9	22	pkt osadn. ślad osadn.	N? PŚ	arch.	64-16
77.	Otyń	10	23	pkt osadn. pkt osadn. ślad osadn.	pradzieje WS PŚ	arch.	64-16
78.	Otyń	11	24	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ	arch.	64-16
79.	Otyń	12	25	ślad osadn.	PŚ	arch.	64-16
80.	Otyń	13	26	slad osadn. ślad osadn.	PŚ PŚ		64-16
81.	Otyń	14	27	ślad osadn.	PS	arch.	64-16
82.	Otyń	15	28	slad osadn. pkt osadn.	PŚ PŚ-NŻ		64-16
83.	Otyń	16	29	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	PŚ pradzieje PŚ-NŻ		64-16
84.	Otyń	17	30	ślad osadn.	PŚ	arch.	64-16

85.	Otyń	18	31	cmentarzysko	EB,k.łużycka	arch.	64-16
86.	Otyń	19	42	cmentarzysko	k.łużycka	arch.	64-16
87.	Otyń	23	49	ślad osadn. osada	EK PŚ-NŻ		64-16
88.	Otyń	20	50	ślad osadn.	PŚ-NŻ		64-16
89.	Otyń	21	51	ślad osadn.	PŚ-NŻ		64-16
90.	Otyń	22	52	poz.zamku gotyckiego	XV,XVII w.		64-16
91.	Otyń-Lasy	7	38	znal.luźne	OWR	arch.	63-16
92.	Zakęcie	1	37	obozowisko osada ślad osadn. ślad osadn. osada	M EB,k.łużycka PŚ PŚ NOW,XVII-XIXw.	arch. Badania pow. S3 - 2011 r. Wer. negatywna	64-16
93.	Zakęcie	2	38	ślad osadn.	PŚ	arch.	64-16
94.	Zakęcie	3	39	ślad osadn.	PŚ	arch.	64-16
95.	Zakęcie	4	40	pkt osadn. ślad osadn. pkt osadn. ślad osadn.	EB,k.łużycka PŚ WŚ/PŚ PŚ/NŻ		64-16
96.	Zakęcie	5	54	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ	arch. Badania pow. S3 - 2011 r. Wer. negatywna	64-16
97.	Zakęcie	6	56	Ślad osadn.	NOW(XVII-XIX)	Badania pow. S3 - 2011 r.	64-16

Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

26.5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przez "dobra kultury współczesnej" należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Dotychczas żadnym obiektom na obszarze gminy nie nadano statusu dobra kultury współczesnej.

27. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

27.1. KOMUNIKACJA DROGOWA.

Sieć drogowa na obszarze gminy jest systematycznie modernizowana i rozbudowywana. Należy stworzyć lepsze warunki dla rozwoju transportu publicznego oraz dla pieszych i rowerzystów. Mieszkańcy powinni mieć większe możliwości wyboru co do sposobu zaspokajania swoich potrzeb w zakresie przemieszczania się. Nowe inwestycje powinny być ukierunkowane na rozwój systemów

transportowych przyjaznych środowisku, tak aby ograniczyć zużycie paliw kopalnych i emisję zanieczyszczeń. Planuje się realizację następujących inwestycji:

- kontynuacja budowy drugiej nitki drogi S3 z terminem zakończenia na II kw. 2018 r.,
- budowa dróg zbiorczych obsługujących ruch lokalny, w tym obwodnica Konradowa.

Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą (w tym miejsc w garażach), w ilości nie mniejszej niż:

- lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- biura, urzędy - 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie -25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- restauracje, kawiarnie -20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- hotele, pensjonaty -25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- cmentarze – 1,5 miejsca postojowego na 1000 m^2 powierzchni cmentarza.

Miejsca parkingowe sumują się, w przypadku realizacji kilku funkcji na jednej działce budowlanej.
W zakresie systemu parkowania, ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy określać w planach miejscowych, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1440 ze zmianami), w związku z ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1260 ze zmianami).

Przy programowaniu i projektowaniu modernizacji oraz budowy dróg (ulic) należy uwzględnić systemy odprowadzania wód opadowych (kanalizację deszczową) i przewidzieć możliwość wprowadzenia do tych systemów wód opadowych z terenów przyległych. Wody opadowe przed odprowadzeniem do odbiorników muszą zostać podczyszczone, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość budowy zbiorników odparowująco-wsiąkających lub retencyjnych w pasach drogowych.

27.2. KOMUNIKACJA KOLEJOWA.

Dla terenów usytuowanych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dotyczących usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Zalecenia dla terenów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie czynnej linii kolejowej:

1) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych, a także otwartych boisk sportowych i placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych;
2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
3) projekty dotyczące odpadów, powinny być realizowane zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
4) planowane obiekty w sąsiedztwie i na terenie obszaru kolejowego, na etapie projektowania,

należy uzgadniać z właściwym Zakładem Linii Kolejowych, zarządcą infrastruktury kolejowej na tym terenie;

5) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru olejowego; wykonanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury tj. Zakładem Linii Kolejowych w Zielonej Górze;
6) usytuowanie oraz wykonanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
7) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z ustawą z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
8) ze względu na uciążliwości związane z ruchem pociągów (hałas) w strefie terenów kolejowych proponuje się lokalizować tereny zielone;
9) jednym ze sposobów zmniejszenia uciążliwości czynnej linii kolejowej dla nowych inwestycji jest zastosowanie ekranów akustycznych, na koszt i staraniem przyszłego inwestora;
10) odległość gazociągów od obszarów kolejowych, nie może być mniejsza niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu linii przesyłowej; krzyżowanie się z linią kolejową nie może odbywać się przez teren stacji kolejowej ani przystanku kolejowego i musi przebiegać poza obszarem postojów pociągów oczekujących przed semaforami wjazdowymi na stacje;
11) na terenach przeznaczonych pod działalność przemysłową, magazynową, składową itp., ich funkcja nie może być związana z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi lub pylącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego; lokalizacja zbiorników magazynowych dla paliw płynnych i gazu płynnego w stosunku dl linii kolejowych musi być zgodna z rozporządzeniem z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
12) dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązuje rozporządzenie z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
13) zagrożenia związane z eksploatacja czynnej linii kolejowej, które powinny być brane pod uwagę przy lokalizacji przyszłych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej:
    - wstrząsy, wibracje i hałas od przejeżdżających pociągów,
    - możliwość „wyskoczenia” z wagonu na skutek drgań elementów twardych takich jak kamień, żwir, węgiel itp.,
    - iskrzenie czy zadymienie przez pociągi prowadzone trakcja elektryczną, motorową czy parową (retro),
    - możliwość skażenia terenu, np. przez rozszczelnienie taboru,
    - planowane elektrownie, musza posiadać stosowne zabezpieczenie w aspekcie nie oślepiania maszynistów.

27.3. KOMUNIKACJA WODNA.

Ze względu na duże znaczenie w systemie transportowym kraju, w *Studium,* uwzględnia się modernizację szlaku na Odrze swobodnie płynącej w celu zapewnienia zimowego lodołamania.

Dzięki środkom unijnym udało się 10 gminom położonym wzdłuż rzeki Odry uzyskać dofinansowanie na budowę przystani rzecznych. Na terenie gminy Otyń taka przystań powstała w Bobrownikach. Przystanie rzeczne umożliwią, korzystającym z tej formy rekreacji, poznać walory przyrodnicze gmin,

przez które przepływają, w tym gminy Otyń. Duży potencjał posiada szlak turystyczny na rzece Śląska Ochla. Zakłada się dalszy rozwój infrastruktury.

27.4. KOMUNIKACJA ROWEROWA I PIESZA.

Na terenie gminy wytyczony i oznakowany jest jeden turystyczny szlak pieszy: Zatonie – Niedoradz – Otyń – Bobrowniki – Dąbrowa. Przez teren Gminy Otyń prowadzą dwa malowniczo usytuowane turystyczne szlaki rowerowe:

- Nowa Sól - Modrzyca – Otyń – Bobrowniki - rezerwat leśny „Bukowa Góra" Biała Góra - Nowa Sól (23 km, ok. 2 godz.),
- Nowa Sól – Modrzyca – Otyń – Bobrowniki – Czarna – Zabór dąb „Napoleon" - Milsko – Bojadła – Pyrnik – Buczków – Lipiny – Stany- Nowa Sól (47 km, ok. 4 godz.).

Niezbędnym warunkiem rozwoju gminy w kierunku rekreacyjno - turystycznym jest posiadanie nowoczesnej infrastruktury, która byłaby w stanie przyczyniać się do wyróżniania gminy Otyń spośród innych miejsc wypoczynku w powiecie nowosolskim. Brak wyposażenia gminy w odpowiednie urządzenia do turystyki i rekreacji, nawet przy posiadaniu malowniczych terenów, z pewnością nie będzie magnesem dla potencjalnych, coraz bardziej wymagających gości. Dodatkowo też mieszkańcy powinni mieć większe możliwości wyboru co do sposobu zaspokajania swoich potrzeb w zakresie przemieszczania się. Mając to na uwadze w S*tudium* uwzględnia się budowę systemu ścieżek rowerowych i pieszych na terenie gminy.

Działania powinny obejmować:

- rozwój oznakowania sieci szlaków dla turystyki pieszej i rowerowej,
- budowę sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu regionalnym, międzyregionalnym i międzynarodowym,
- dążenie do segregacji ruchu rowerowego od ruchu samochodowego,
- realizacja ścieżek rowerowych,
- realizacja chodników.

Na rysunku K1 *Studium* pokazano kierunki głównych szlaków rowerowych i pieszych oraz dróg przyjaznych dla rowerów. Nie wyklucza się realizacji innych szlaków dla turystyki pieszej i rowerowej. Zaleca się wykonanie wydzielonych ścieżek rowerowych. Ostateczne rozstrzygniecie o przebiegu ścieżek rowerowych i pieszych nastąpi w planach miejscowych.

27.5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

Planuje się systematyczną rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w sposób zapewniający docelowo obsługę wszystkich terenów wyznaczonych pod inwestycje, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Przy remoncie, przebudowie lub budowie nowych elementów infrastruktury technicznej, należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizowanie innej infrastruktury technicznej, niż wskazuje funkcja dominująca przyjęta w *Studium*, dopuszcza się również realizację infrastruktury przesyłowej o charakterze tranzytowym, o ile jest to zgodne z polityką gminy i przepisami odrębnymi.

27.6. SIEĆ WODOCIĄGOWA.

Gmina zasilana jest w wodę z dwóch ujęć wód podziemnych w Niedoradzu i w Otyniu, wyposażonych w stacje uzdatniania wody i zbiorniki wyrównawcze. W sieć wodociągową uzbrojone są wszystkie jednostki osadnicze.

Istotnym zadaniem jest wykonanie opracowania w celu ustalenia zasięgu i wymiarów stref ochronnych

dla ujęć wód podziemnych. Obowiązek taki wynika z rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05 listopada 1991 r. Określenie stref ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej pozwoli na wprowadzenie ewentualnych ograniczeń w użytkowaniu terenów, gwarantujących nie pogorszenie jakości wód podziemnych ujęć w Niedoradzu i w Otyniu.

Proponuje się zachować i utrzymać w sprawnym stanie technicznym ujęcia wody: w Bobrownikach i w Modrzycy, jako ewentualne źródła dostawy wody, w sytuacjach kryzysowych (większe awarie, skażenie istniejących ujęć wody).

Straty wody wynoszą obecnie około 11,3% - 11,6%. Należy dążyć do ich ograniczenia do wysokości rzędu 10,0% poprzez m.in. wymianę „starych" odcinków sieci wodociągowych i likwidację przecieków na sieci wodociągowej.

Należy dążyć do zapewnienia tzw. „komfortu dostawy wody" poprzez sukcesywne tworzenie pierścieniowego systemu sieci wodociągowych w tych rejonach poszczególnych miejscowości, gdzie jest to technicznie i formalnie możliwe, szczególnie w Otyniu, Niedoradzu i w Bobrownikach.

Za najistotniejsze uważa się budowę następujących nowych odcinków sieci wodociągowej w miejscowości Otyń:
1) odcinek od ul. Kościuszki wzdłuż obwodnicy Otynia do ul. Żeromskiego, co zwiększy pewność zasilania w wodę Modrzycy, Zakęcia, Konradowa, Ług i Czasławia;
2) odcinek od rejonu ul. Nowej w Otyniu, z przedłużeniem sieci w tej ulicy i dalej wzdłuż obwodnicy do rejonu ulicy Szkolnej i Kowalskiej w Modrzycy, co zapewni drugostronne zasilenie w wodę tejże miejscowości;
3) połączenie istniejących sieci w ulicach Żeromskiego i Ogrodowej, co zwiększy pewność dostawy wody do Konradowa, Zakęcia, Ług i Czasławia.

W związku z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę, niezbędna będzie rozbudowa sieci wodociągowych. Nowe sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, gdyż to ułatwi znacznie eksploatacje tejże sieci.

27.7. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.

Zrealizowane systemy kanalizacji sanitarnej w Otyniu, Modrzycy, Zakęciu i w Konradowie zapewniają odbiór ścieków z istniejącego zainwestowania kubaturowego i doprowadzenie ich do oczyszczalni ścieków w Nowej Soli. Systemy te przewidują możliwość przyszłościowego odbioru ścieków z pozostałych miejscowości nie posiadających aktualnie kanalizacji sanitarnej. Budowa kanalizacji sanitarnej w Niedoradzu, Bobrownikach, Ługach i Czasławiu wyeliminuje dotychczas stosowane rozwiązania, polegające na gromadzeniu ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub odprowadzaniu ścieków do cieków wodnych. Szczególną ochroną, polegającą na zapobieganiu lub ograniczeniu negatywnych oddziaływań na środowisko, należy objąć obszary GZWP nr 301 i GZWP nr 302. Przy planowaniu i realizacji inwestycji na części terenu gminy Otyń, położonej na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych, należy mieć na uwadze nakazy, zakazy i ograniczenia z tym związane.
Biorąc pod uwagę wielkość i terenowe usytuowanie tych miejscowości:
1) planuje się budowę grawitacyjnej sieci kanalizacyjnej i przepompowni sieciowych (wstępnie 2 szt.) w Niedoradzu i przetłoczenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacyjnego w Otyniu;
2) planuje się budowę grawitacyjnego systemu sieci kanalizacyjnej i sieciowych przepompowni (wstępnie 2 szt.) w Bobrownikach i przesył ścieków do istniejącej kanalizacji w Otyniu;
3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do cieków wodnych.

Zgodnie z bilansem ścieków, docelowa ich ilość z tych sześciu miejscowości wyniesie – Q=957,9 m^3/dobę, co stanowić będzie 5,8% przepustowości oczyszczalni w Nowej Soli.
Opracowana przez ESKO „Koncepcja gospodarki wodno – ściekowej gminy Otyń" przewiduje skanalizowanie miejscowości Ługi i Czasław i przetłoczenie ścieków do Konradowa i dalej do

oczyszczalni ścieków w Nowej Soli. Natomiast „Strategia rozwoju gminy Otyń na lata 2014-2020" przewiduje w tych dwóch najmniejszych miejscowościach budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na rozproszona zabudowę oraz problemy w uzyskaniu środków pomocowych.
W niniejszym opracowaniu przedstawiono, w sposób ideowy, prognozowany zbiorowy system gospodarki ściekowej w Ługach i w Czasławiu, tj. skanalizowanie miejscowości, jako jeden z możliwych sposobów uporządkowania gospodarki ściekowej w tych miejscowościach.
W przypadku Niedoradza i Bobrownik przedstawiono także ideogram kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, wstępnej lokalizacji sieciowych przepompowni ścieków i tras rurociągów tłocznych do Otynia. Dokładna lokalizacja przebiegu kanałów grawitacyjnych i rurociągów tłocznych oraz lokalizacje sieciowych przepompowni (po 2 szt. w każdej z tych miejscowości) określona zostanie na etapie projektów budowlanych. Proponuje się żeby sieci kanalizacyjne i rurociągi tłoczne sytuowane były w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dla ułatwienia eksploatacyjnego tychże sieci.

27.8. WODY OPADOWE I ROZTOPOWE.

Sukcesywne zwiększanie powierzchni zainwestowanych (zabudowanych i uszczelnionych) powoduje, że coraz większa ilość wód opadowych i roztopowych (ścieków opadowych i roztopowych) dopływałać będzie do wód otwartych.
Jednym z rozwiązań może być zachęcanie poszczególnych inwestorów do stosowania zasady polegającej na zatrzymywaniu i wykorzystywaniu wód opadowych na terenie „swojej" działki. Proponuje się wprowadzenie odpowiednich zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Niemniej jednak wskazane byłoby wzorem „Koncepcji wodno – ściekowej" z 1999 r, opracowanie dla wszystkich miejscowości *koncepcji odprowadzania i możliwie w maksymalny sposób zagospodarowania wód opadowych.* Pozwoliłoby to na racjonalną i właściwą budowę systemów (krytych i otwartych) np. przy budowie i modernizacji ulic i dróg.

Istniejące systemy kanalizacji deszczowej wymagają ciągłej, odpowiedniej konserwacji (szczególnie rowy melioracyjne) i załatwienia spraw formalnych wynikających z przepisów odrębnych.

27.9. SIEĆ GAZOWA.

Istniejący na terenie gminy system gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia zapewnia dostawę gazu siecią dystrybucyjną do sześciu miejscowości w gminie: Otyń. Modrzyca, Bobrowniki, Niedoradz, Zakęcie i Konradowo.

Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia i stacje redukcyjno – pomiarowe pierwszego stopnia wymagają ustanowienia następujących stref kontrolowanych:
1) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zakęcie – Zielona Góra, o średnicy nominalnej DN 250 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa - w odległości 15 m od jego osi (strefa zredukowana);
2) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia odgałęzienie Otyń, o średnicy nominalnej DN 100 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa, w odległości:
   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 20 m od osi gazociągu do rzutu budynku, którą oznaczono na rysunku planu,
   b) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, 15 m od osi gazociągu do rzutu budynku,
   c) dla budynków użyteczności publicznej, 35 m od osi gazociągu do rzutu budynku,
   d) dla zakładów przemysłowych, 25 m od osi gazociągu do granicy terenu,
   e) dla parkingów, 20 m od osi gazociągu do granicy terenu.

Dla stref kontrolowanych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci Infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m, tj. po 2 m od osi gazociągu, zaleca się zagospodarowanie zielenią niską;
3) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
4) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zasady zaopatrzenia w gaz - dostawa gazu poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

27.10. SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA.

Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z GPZ „GRANICZNA" w Nowej Soli oraz podstacji trakcyjnej PKP w Niedoradzu. W strategii rozwoju województwa lubuskiego istnieje zapis o projektowanej linii napowietrznej 110kV przebiegającej przez teren gminy Otyń relacji: GPZ „GRANICZNA" Nowa Sól ⇔ projektowany GPZ Zielona Góra – Nowy Kisielin. Jednakże sprawa wykonania tego zamierzenia odłożona jest w bliżej nieokreślony przedział czasowy. Do adaptacji pozostawia się istniejące stacje transformatorowe 20/0,4kV oraz 15/04kV. W obszarach zwiększonych docelowo potrzeb wynikających z wyznaczenia terenów pod wytwórczość, usługi i budownictwo mieszkaniowe, zajdzie potrzeba rozbudowy sieci SN i nn, w tym budowa nowych stacji transformatorowych. Ponadto zakłada się – tam gdzie uwarunkowania techniczne będą na to pozwalały – w istniejących stacjach transformatorowych wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy.

Rozwój i zwiększenie zapotrzebowania na energię elektryczną wymagać będzie modernizacji bądź budowy nowych sieci dystrybucyjnych nn-0,4kV. Preferuje się na terenach otwartych – budowę linii napowietrznych z przewodami izolowanymi oraz na terenach inwestowanych – linie kablowe.

27.11. TELEKOMUNIKACJA.

Świadczenie usług telefonicznych podlega prawom rynku (popyt - podaż), a rozwój sieci dystrybucyjnej regulowany jest przez grę wolnorynkową. Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne, w związku z tym przewiduje się:
1) rozbudowę i modernizacje istniejącej sieci łączności telekomunikacyjnej;
2) zwiększenie zasięgu telefonii komórkowej;
3) rozszerzenie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu;
4) lokalizacje sieci regionalnych.

Zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych winny być zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1537). Obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzenie zakazów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zaś ograniczenia lokalizacji tych inwestycji muszą się mieścić w granicach wyznaczonych przepisami prawa. Mimo niewielkich możliwości ingerencji, należy dążyć do takiego lokowania stacji bazowych, by ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi i krajobraz przyrodniczy i kulturowy. W zawiązku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami. W przypadku budowy nowych dróg należy przewidzieć kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.

27.12. CHOWANIE ZMARŁYCH.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, z dnia 25 sierpnia 1959 roku (Dz. U. Nr 52, poz. 315), w tym minimalne odległości terenów od granicy cmentarzy (strefy ochronne cmentarzy):

1) 50 m od zabudowań mieszkalnych, jeśli posiadają one sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone;
2) 150 m od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, studzien, źródeł i strumieni, z których czerpana jest woda do picia dla potrzeb gospodarczych;
3) 500 m od ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych będących źródłem zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia (nie występuje na terenie gminy).

Na omawianym terenie czynne cmentarze znajdują się w: Otyniu, Niedoradzu, Bobrownikach, Ługach i Czasławiu. Na etapie realizacji planowanych zamierzeń należy uwzględnić położenie terenów cmentarzy w granicach GZWP nr 301 i GZWP nr 302 i związane z tym nakazy, zakazy i ograniczenia.

27.13. GOSPODARKA ODPADAMI.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, należy:

1) ustalić zasady usuwania odpadów, w tym odpadów przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazać lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi i regulacjami obowiązującymi w gminie, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

Ponadto, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami, zaleca się:

1) zakazać realizacji funkcji związanych z utylizacją lub przetwarzaniem odpadów;
2) zakazać prowadzenia działalności związanej z demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych i odpadów;
3) dopuścić prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi, związanej z istniejącą lub planowaną działalnością na danym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuścić wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

27.14. ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII.

Rozwój gospodarczy regionu musi iść w parze z działaniami na rzecz poprawy środowiska naturalnego i zachowania jego walorów przyrodniczych. Nadrzędnym celem „Programu Ochrony Środowiska Województwa Lubuskiego na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 roku" jest - zrównoważony rozwój województwa lubuskiego uwzględniający poprawę i właściwe wykorzystanie środowiska naturalnego. Cel ten powinien być osiągnięty miedzy innymi przez ograniczanie zużycia energii oraz zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (OZE). Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

28. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.

Zadania służące realizacji lokalnych celów publicznych na terenie gminy Otyń, wynikają z ustaleń „Strategii Rozwoju Gminy Otyń na lata 2014-2020”, przyjętej uchwałą Nr III.16.2014 Rady Gminy w Otyniu z dnia 19 grudnia 2014 r. Zaprezentowane zostały w rozdziale 20.1 *Studium*.

Jako obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, uznaje się obszary przeznaczone pod usługi publiczne, w tym: usługi oświaty, zdrowia, cmentarze i zieleń publiczną oraz drogi publiczne i place.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą zadania:

1) budowa kanalizacji w miejscowości Bobrowniki;
2) budowa kanalizacji w miejscowości Niedoradz;
3) budowa przydomowych oczyszczalni ścieków w m. Ługach i Czasław;
4) budowa i modernizacja dróg gminnych;
5) modernizacja i budowa oświetlenia drogowego;
6) budowa ścieżek rowerowych;
7) budowa chodników;
8) zagospodarowanie wolnych obiektów (poprodukcyjnych), które mogą być przeznaczone pod działalność gospodarczą;
9) montaż tablic informacyjnych przy najważniejszych obiektach kulturowych i przyrodniczych.
10) budowa przystani wodnej na Odrze;
11) budowa wieży obserwacyjnej w okolicach Bobrownik;
12) zagospodarowanie i rekultywacja stawów w Otyniu;
13) rozbudowa i modernizacja bazy noclegowej;
14) rozbudowa infrastruktury sportowej – budowa obiektów sportowych;
15) utworzenie Gminnego Ośrodka Sportu;
16) likwidacja dzikich wysypisk śmieci;
17) program utylizacji śmieci;
18) modernizacja obiektów historycznych.

Dopuszcza się odstąpienie od realizacji wyżej wymienionych celów publicznych, jeżeli ich realizacja nie będzie leżała w interesie publicznym lub przekraczała możliwości budżetowe Gminy Otyń.

Dopuszcza się na całym obszarze gminy Otyń realizację zadań doraźnych wynikających z potrzeb własnych samorządu gminy lub poprawy jakości życia mieszkańców.

29. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy Otyń, wynikają z ustaleń Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (ZPZPWL), uchwalonej Uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533). Zaprezentowane zostały w rozdziale 19.1 *Studium*. W ZPZPWL, na obszarze gminy Otyń nie zostały wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1) modernizacji szlaku żeglownego na Odrze swobodniepłynacej w celu zapewnienia zimowego lodołamania;
2) budowy 2 nitki drogi S3, co uwzględnia zarówno ww. plan, jak i studium gminy i plany miejscowe w m. Niedoradz;
3) rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

Dopuszcza się odstąpienie od realizacji wyżej wymienionych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w opisanym kształcie i lokalizacji wskazanej na rysunku K1 *Studium*, jeżeli decyzja taka wynikać będzie ze zmian w strategii energetycznej państwa i województwa lub z innych przyczyn realizacja wyżej wymienionych inwestycji celu publicznego nie będzie leżała w interesie publicznym.

Dopuszcza się na całym obszarze gminy Otyń, realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami przyjętych programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

30. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

30.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami).

30.2. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 961 ze zmianami), pod pojęciem obszaru przestrzeni publicznej należy rozumieć „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

Potrzeba dobrze zaprojektowanych miejsc wspólnych jest coraz częściej dostrzegana zarówno przez samorządy lokalne jak i przez społeczności wiejskie. Jest wiele definicji przestrzeni publicznych. Na potrzeby studium, jako przestrzeń publiczną, uważa się „fragment przestrzeni (…) przeznaczony na potrzeby realizacji bezpośrednich kontaktów pomiędzy uczestnikami życia społecznego oraz inne potrzeby społeczne korzystających z niego zbiorowości, pozostając jednocześnie fizycznie dostępny dla wszystkich zainteresowanych osób" (Lorens 2010).

W *Studium* wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, do których w należą w szczególności:
1) Rynek w Otyniu;
2) teren w Bobrownikach miedzy ulicami Lipową i Klonową.

Zagospodarowanie przestrzeni publicznych powinna cechować wysoka jakość, którą należy osiągnąć poprzez:
- zapewnienie dostępności do terenu dla osób niepełnosprawnych,
- poprawę kompozycji przestrzennej poprzez wprowadzenie zieleni,
- szczególną dbałość o reprezentacyjny charakter, poprzez odpowiednie ukształtowanie nawierzchni (place, chodniki, aleje) z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,

- wyposażenie w elementy małej architektury (siedziska, ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby, pomniki, fontanny),
- eliminacja niepożądanych elementów, takich jak rozmieszczone w sposób niekontrolowany na elewacjach budynków i ogrodzeniach reklamy i anteny,
- eksponowanie najwartościowszych elewacji budynków przez odpowiednia iluminację,
- wprowadzenie czytelnego systemu informacji gminnej, w tym turystycznej,
- zachowanie czystości przez rozmieszczenie właściwej ilości pojemników na śmieci oraz worki i odchody zwierzęce,
- zabezpieczenie budynków przed graffiti,
- przystosowanie do organizacji imprez masowych.

30.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2.

W studium nie wyznacza się nowych obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Na terenie gminy występuje obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 na terenie wsi Modrzyca, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

31. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Nie wyznacza się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W miarę występowania potrzeb, zakłada się opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu wprowadzania zmian w istniejącej lub projektowanej strukturze przestrzennej, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy, określonymi w *Studium*.

32. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

32.1. TERENY ROLNICZE.

Polityka przestrzenna na terenach rolniczych polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji. Grunty o niższych klasach bonitacyjnych mogą zostać przeznaczone pod inne funkcje. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

1) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu;
2) zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej;
3) budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych;
4) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi gospodarki rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
5) zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem;
6) stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz;
7) stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych;

8) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków;
9) utrzymanie ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie.

Tereny o niekorzystnym dla potrzeb rolnictwa ukształtowaniu, tereny zdegradowane oraz tereny o niskiej bonitacji mogą być przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
1) pod zadrzewienie lub zalesienie;
2) na rekreację nietrwale związaną z gruntem;
3) pod eksploatację kruszywa.

32.2. TERENY LEŚNE.

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i turystyczne. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych. Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 ze zmianami).

Kierunki rozwoju produkcji leśnej na terenach pozostających we władaniu Lasów Państwowych ustalane są przez okresowo sporządzone plany urządzania lasów (PUL). PUL jest podstawowym dokumentem sporządzanym dla każdego nadleśnictwa na okres 10 lat. Gospodarka leśna powinna być prowadzona z poszanowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i wartościowych komponentów miejscowego krajobrazu, w szczególności na obszarach objętych przestrzennymi formami ochrony przyrody.

Studium ustala możliwość wprowadzania zalesień na terenach produkcji rolniczej o niższych klasach bonitacyjnych. Z zalesień wyłącza się grunty, na których występują siedliska nieleśne wskazane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 marca 2005 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczenia Obszarów Natura 2000.

Dopuszcza się przeznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gruntów leśnych na cele nieleśne, w szczególności:
1) z przeznaczeniem na parki leśne, przeznaczone do bezpośredniej penetracji ludności, z zachowaniem naturalnego drzewostanu;
2) na pozostałe cele nieleśne – grunty leśne niezadrzewione.

33. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

33.1. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ.

Na terenie gminy Otyń występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Gmina Otyń położona jest na lewym brzegu Odry. Głównym zagrożeniem na terenie gminy są okresowe wezbrania wód rzeki Odry. Dolina Odry narażona jest na zalewy podczas wezbrań. W trzech miejscowościach istnieje realne zagrożenie powodziowe związane z wystąpieniem rzeki Odry z koryta lub przerwania wału przeciwpowodziowego. Są to wsie: Otyń, Modrzyca i Bobrowniki. Zgodnie z art. 88a – 88q ustawą z dnia 18 lipca 2001 Prawo Wodne: dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki

Wodnej sporządza mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Obecnie obowiązujące mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) przekazane zostały do Urzędu Gminy w Otyniu – pismem nr: ZP.07/MZP/228/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r. Mapy te stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym.

Na mapach zagrożenia powodziowego (MZP) przedstawia się w szczególności: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się następujące elementy: zasięg powodzi, głębokość wody lub poziom zwierciadła wody, w uzasadnionych przypadkach — prędkość przepływu wody lub natężenie przepływu wody.

Na mapach ryzyka powodziowego (MRP) przedstawia się potencjalnie negatywne skutki związane z powodzią, uwzględniające: szacunkową liczbę mieszkańców, którzy mogą być dotknięci powodzią, rodzaje działalności gospodarczej wykonywanej na obszarach, o których mowa w art. 88d ust. 2, instalacje mogące, w razie wystąpienia powodzi, spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości; występowanie: ujęć wody, stref ochronnych ujęć wody lub obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, kąpielisk, obszarów Natura 2000, parków narodowych oraz rezerwatów przyrody, w uzasadnionych przypadkach: obszary, na których mogą wystąpić powodzie, którym towarzyszy transport dużej ilości osadów i rumowiska, potencjalne ogniska zanieczyszczeń wody.

Wg tych map na terenie gminy występują następujące obszary zagrożenia powodziowego:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
    a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
    b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku 7 (*Rysunki do tekstu studium*) – *Zagrożenie powodziowe w gminie Otyń.*

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy szczególne (zakazy) art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 88l ust. 1. ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne*.

Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, w szczególnych przypadkach, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów określonych w przepisach odrębnych.

Na rysunkach *Studium* nie pokazano obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Powyższe informacje znajdują się na mapach zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP), które są w posiadaniu urzędu gminy.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej omówione zostały w rozdziale 20 *Studium*.

33.2. OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wskazuje się zgodnie z rozporządzeniem Ministra

Środowiska z dn. 20 czerwca 2007 r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. z 2007 r. Nr 121. poz. 840). W województwie lubuskim obszary te ustalono na podstawie rejestrów terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jakie prowadzone są przez starostwa powiatowe oraz urzędy miast na prawach powiatu.

Na terenie gminy nie udokumentowano występowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

34. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.

Zgodnie z art. 104 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zm.): „jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan (…) może w szczególności określić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obiektów lub obszarów”.

Na terenie gminy nie wskazuje się obszarów lub obiektów, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

35. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.

Na terenie gminy Otyń nie występują obszary pomników zagłady ani strefy ochronne, wyznaczone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. *o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagła*dy (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).

36. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.

Działania polegające na przekształceniu, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji obszarów powinny odbywać się w oparciu o kompleksową diagnozę stanu gminy wraz ze wskazaniem kierunków koniecznych zmian i wyodrębnieniem poszczególnych zadań. Wykonanie kompleksowej oceny stanu istniejącego w tym aspekcie będzie możliwe w ramach prac nad gminnym programem rewitalizacji. W chwili obecnej, na terenie gminy nie zostały wyłonione obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

37. OBSZARY ZDEGRADOWANE.

Na obszarze gminy nie występują obszary zdegradowane, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). Obecnie gmina Otyń nie posiada gminnego programu rewitalizacji.

38. GRANICE TERENÓW ZAMKNIETYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Min. Inf. i Roz. z 2014 r., poz. 25 ze zm.) - za tereny zamknięte uznaje się, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa tereny, na których usytuowane są linie kolejowe. Dla terenów zamkniętych (kolejowych) nie ustanowiono stref ochronnych. Strefy ochronne należy wyznaczyć w planach miejscowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się stopniowe znoszenie terenów

zamkniętych, przez które nie przebiegają czynne linie kolejowe i zagospodarowywanie tych terenów pod funkcje publiczne, w tym ścieżki rowerowe.

Na terenie gminy Otyń nie występują inne tereny zamknięte, niż kolejowe, w tym będące pod zarządem Ministra Obrony Narodowej.

Tereny zamknięte w gminie Otyń zostały wyszczególnione na w tabeli poniżej.

Tereny zamknięte na terenie gminy Otyń - wykaz.

Lp.	Obręb	Nr ew. działki	Pow. działki [w ha]	Linia relacji
1.	Konradowo	223	2,2661	Szczecin - Wrocław
2.	Niedoradz	97	4,5700	Szczecin - Wrocław
3.	Niedoradz	97/1	9,6600	Szczecin - Wrocław
4.	Niedoradz	548/1	0,3800	Szczecin - Wrocław
5.	Niedoradz	548/3	0,0590	Szczecin - Wrocław
6.	Niedoradz	548/8	6,2500	Szczecin - Wrocław
7.	Zakęcie	20/1	0,4597	Szczecin - Wrocław
8.	Zakęcie	273	1,7534	Szczecin - Wrocław
9.	Zakęcie	467/1	0,9119	Szczecin - Wrocław
10.	Zakęcie	469	2,5598	Szczecin - Wrocław
11.	Zakęcie	470	2,5038	Szczecin - Wrocław

39. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 961 ze zmianami), pod pojęciem obszaru funkcjonalnego należy rozumieć „obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym są istotne dla polityki przestrzennej gminy i wyznacza je samorząd gminny. Gmina Otyń nie posiada wyznaczonych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

Nowosolski Obszar Funkcjonalny, o którym mowa w rozdziale 19.2 (Strategia Rozwoju Powiatu Nowosolskiego), powołany do życia przez gminy powiatu Nowosolskiego, w tym gminę Otyń, jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu subregionalnym.

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM.

Niniejsze *Studium* zostało sporządzone na podstawie uchwały nr XLIII.61.2014 Rady Gminy w Otyniu z dnia 29 października 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń. Rada Gminy w Otyniu podjęła wyżej wymienioną uchwałę biorąc pod uwagę fakt, że od czasu opracowania pierwotnego dokumentu *Studium* upłynęło 13 lat, a od ostatniej kompleksowej aktualizacji dokumentu – 5 lat. Aktualnie sporządzone *Studium* jest dokumentem spełniającym wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 961 ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy, przy czym wymaga ono ciągłego monitorowania, po to, aby ocenić skuteczność i aktualność przyjętych w nim rozwiązań. Celem sporządzenia studium jest zatem dostosowanie dokumentu do aktualnego stanu prawnego i faktycznego. W niniejszym S*tudium* uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i ich mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. W S*tudium* uwzględniono również uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

W ocenie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na podstawie prognoz GUS, można wywieść, że liczba ludności w perspektywie 30 lat w gminie Otyń nieznacznie zwiększy się i stanowić będzie 101,03% stanu ludności z końca 2015 r., tj. 6 963 mieszkańców. Dla gminy Otyń znaczącym czynnikiem rozwoju może być jej położenie. Gmina Otyń graniczy bezpośrednio z miastami – Zielona Górą i Nową Solą. Zwłaszcza sąsiedztwo z Nową Solą może okazać się czynnikiem rozwojowym. Nowa Sól jest miastem przemysłowym. Dynamiczny rozwój przemysłu następuje w oparciu o istniejące strefy przemysłowe. Ze względu na potrzebę pozyskania wykwalifikowanej siły roboczej konieczne będzie zaproponowanie nowych przestrzeni inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Nowej Soli wykazał, że kończą się tereny inwestycyjne miasta. Rynek pracy w Nowej Soli przyciągnie nowych ludzi, którzy miejscem zamieszkania zwiążą się z gminami sąsiednimi. Jest to wielka szansa dla gminy Otyń, zwładszcza dla wsi położonych w jej środkowej części i połączonych komunikacyjnie z Nową Solą drogą nr 3. Gmina Otyń jest atrakcyjna przede wszystkim jako miejsce zamieszkania, jest gminą wiejską, ale straciła już swój rolniczy charakter, zwłaszcza w części środkowej. Nie mniej istotna jest obecność drogi ekspresowej S3 (Szczecin – Legnica) z węzłem w Niedoradzu, który może stanowić atrakcyjność lokalizacyjną dla strefy przemysłowej.

Nowy dokument określa kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, stwarzając możliwości realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, uwzględniających nowe kierunki rozwojowe gminy oraz wnioski, jakie do sporządzanego *Studium* zostały złożone w trakcie procedury.

Nowa edycja *Studium* umożliwiła również wprowadzenie inwestycji celu publicznego (o znaczeniu ponadlokalnym), w tym:

1) budowa 2 nitki drogi S3,
2) ochrona złóż kopalin przed zabudową nie związaną z przemysłem wydobywczym, mającej na celu racjonalne gospodarowanie ich zasobami oraz kompleksowe wykorzystanie,
3) modernizacji szlaku żeglownego na Odrze swobodniepłynacej,
4) rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

Mimo, że ostatnia aktualizacja *Studium* miała miejsce w roku 2010, niniejsze *Studium* nie proponuje rewolucyjnych zmian w kierunkach polityki przestrzennej, koncentrując się na uwzględnieniu bieżących potrzeb gminy oraz kontynuacji wcześniej rozpoczętych procesów transformacji i uporządkowania struktury przestrzennej terenów.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, określono z uwzględnieniem bilansu terenów.

Uwzględniając fakt, że wiele obszarów posiada charakter silnie zróżnicowany funkcjonalnie, w niniejszym *Studium* zaproponowano:

1) podział struktury przestrzennej gminy na 3 strefy funkcjonalno - przestrzennych (zachodnią - Z, środkową - S, wschodnią - W), prezentując zarówno analizę uwarunkowań, jak i wskazując kierunki polityki przestrzennej miasta odrębnie dla każdej z tych stref studium;
2) przedstawienie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w istotnie zgeneralizowany sposób, przyjmując za podstawową jednostkę opisową teren studium, który nie jest tożsamy z terenem, wydzielonym liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym; w ramach każdego terenu studium można wyodrębnić następnie w planie miejscowym (w zależności od potrzeb) szereg terenów o odmiennych zasadach i sposobach ich zagospodarowania, zgodnie z wytycznymi zawartymi w niniejszym studium.

Opisane w dokumencie uwarunkowania zostały przedstawione w sposób graficzny na mapach sporządzonych w skali 1: 15 000 (z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy topograficznej), stanowiących *Rysunki studium* U1, U2 i U3. Opisane w dokumencie kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały przedstawione w sposób graficzny na mapie sporządzonej w skali 1: 10 000 (z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy topograficznej), stanowiącej *Rysunek studium* K.

Ponadto określono obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu. Gmina Otyń nie posiada statusu uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów odrębnych w związku z czym, w niniejszym *Studium*, nie określono obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk. Określono obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, które powinna cechować wysoka jakość oraz określono zasady ich zagospodarowania. W pierwszej kolejności należą do nich: Rynek w Otyniu i teren w Bobrownikach miedzy ulicami Lipową i Klonową. Określono obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie wyznaczono terenów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się, w miarę występowania potrzeb, opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu wprowadzania zmian w istniejącej lub projektowanej strukturze przestrzennej, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy, określonymi w *Studium*. Określono kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie zgodnie z Mapami Zagrożenia Powodziowego.

Na terenie gminy Otyń nie występują inne tereny zamknięte, niż kolejowe. Gmina Otyń nie posiada wyznaczonych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym oraz nie przewiduje się wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Na terenie gminy nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości oraz obszary pomników zagłady w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym *Studium* dokonywano przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, oraz respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności i zasady proporcjonalności. Polityka przestrzenna gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego określone w *Studium*, uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe. Jako, że przyjęte w studium rozwiązania umożliwiają zaspokojenie potrzeb społeczeństwa gminy, jak również potrzeb interesu publicznego z zachowaniem równowagi przyrodniczej. Jednocześnie celem było też zapewnienie jak największej elastyczności tego dokumentu i maksymalne wydłużenia czasu, w jakim może *Studium* pozostać aktualne. Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się przyjęte, w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń,* rozwiązania - za zasadne.

Przystąpienie do zmiany nr 1 *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń* podyktowane zostało wnioskami przyszłych Inwestorów o jego zmianę oraz wynikami przeprowadzonych analiz. Wnioski dotyczyły wprowadzenia możliwości lokalizacji zabudowy o funkcji produkcyjno – usługowej w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego, przy zjeździe z drogi krajowej S - 3 w obrębie Niedoradz, co stwarza dogodne warunki do rozwoju gospodarczego. Jednocześnie trwają prace projektowe mające na celu rozbudowę węzła Niedoradz, do którego planuje się włączenie południowej nitki obwodnicy Zielonej Góry. Włodarze Gminy Otyń uznali za uzasadnione rozszerzenie obszaru o funkcji produkcyjno – usługowej przy węźle S3 – Niedoradz, mając na względzie rozwój Gminy, w tym nowe miejsca pracy dla jej mieszkańców. Teren objęty zmianą studium, dotychczas o funkcji rolniczej, sąsiaduje z terenami przemysłowymi, położony jest poza układem ruralistycznym wsi Niedoradz. Na obszarze tym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oraz zbiorniki wodne (pokopalniane), powstałe w wyniku rekultywacji terenów poeksploatacyjnych złóż Niedoradz W i Niedoradz W-2. Część gruntów stanowi użytki rolne klas chronionych, dla których wymagane będzie uzyskanie zgody na wyłączenie z produkcji rolnej. Z uwagi na położenie terenu objętego zmianą *Studium* przy węźle komunikacyjnym, funkcja produkcyjno – usługowa wydaje się być najbardziej uzasadniona i korzystna pod względem ekonomicznym. Uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej. Jednocześnie nowe inwestycje powinny stać się źródłem nowych dochodów budżetowych gminy, przede wszystkim w zakresie podatków od nieruchomości oraz udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa. Rozwój funkcji produkcyjno – usługowej w tej lokalizacji spełnia powyższe kryteria. Powstająca strefa przemysłowa w Niedoradzu, na bazie planowanych oraz istniejących w sąsiedztwie terenów przemysłowych, może okazać się czynnikiem rozwojowym dla Gminy Otyń. Na terenie Gminy Otyń nie występują zakłady przemysłowe o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, ani o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Planowana zabudowa przemysłowa również nie będzie wiązać się ze zwiększonym ryzykiem, ani z dużym ryzykiem wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych. Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się przyjęte, w zmianie nr 1 *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń,* rozwiązania - za zasadne.

V. RELACJE Z INNYMI DOKUMENTAMI.

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z powiązań projektowanego dokumentu z dokumentami wyższego rzędu, w szczególności:

- Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego[15],
- Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r.[16],
- Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020[17].
- Strategii Rozwoju Powiatu Nowosolskiego na lata 2015 - 2025[18],
- Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego,
- Programu Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2012—2015 z perspektywą do 2019 roku[19],
- Aktualizacja Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami wraz z Planem Inwestycyjnym w zakresie odpadów komunalnych[20],
- Uchwała w sprawie wykonania Aktualizacji Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami wraz z Planem Inwestycyjnym w zakresie odpadów komunalnych[21],
- Strategii Energetyki Województwa Lubuskiego[22],
- Lubuskiej Strategii Ochrony Zdrowia na lata 2014—2020[23],

a także:

- Strategii Rozwoju Gminy Otyń na lata 2014-2020[24],
- Opracowania ekofizjograficznego dla gminy Otyń,
- Strategii Rozwoju Kultury Województwa lubuskiego,
- Programu Rozwoju Lubuskiej Turystyki do 2020 roku,
- Strategii Polityki Społecznej Województwa Lubuskiego na lata 2014-2020.

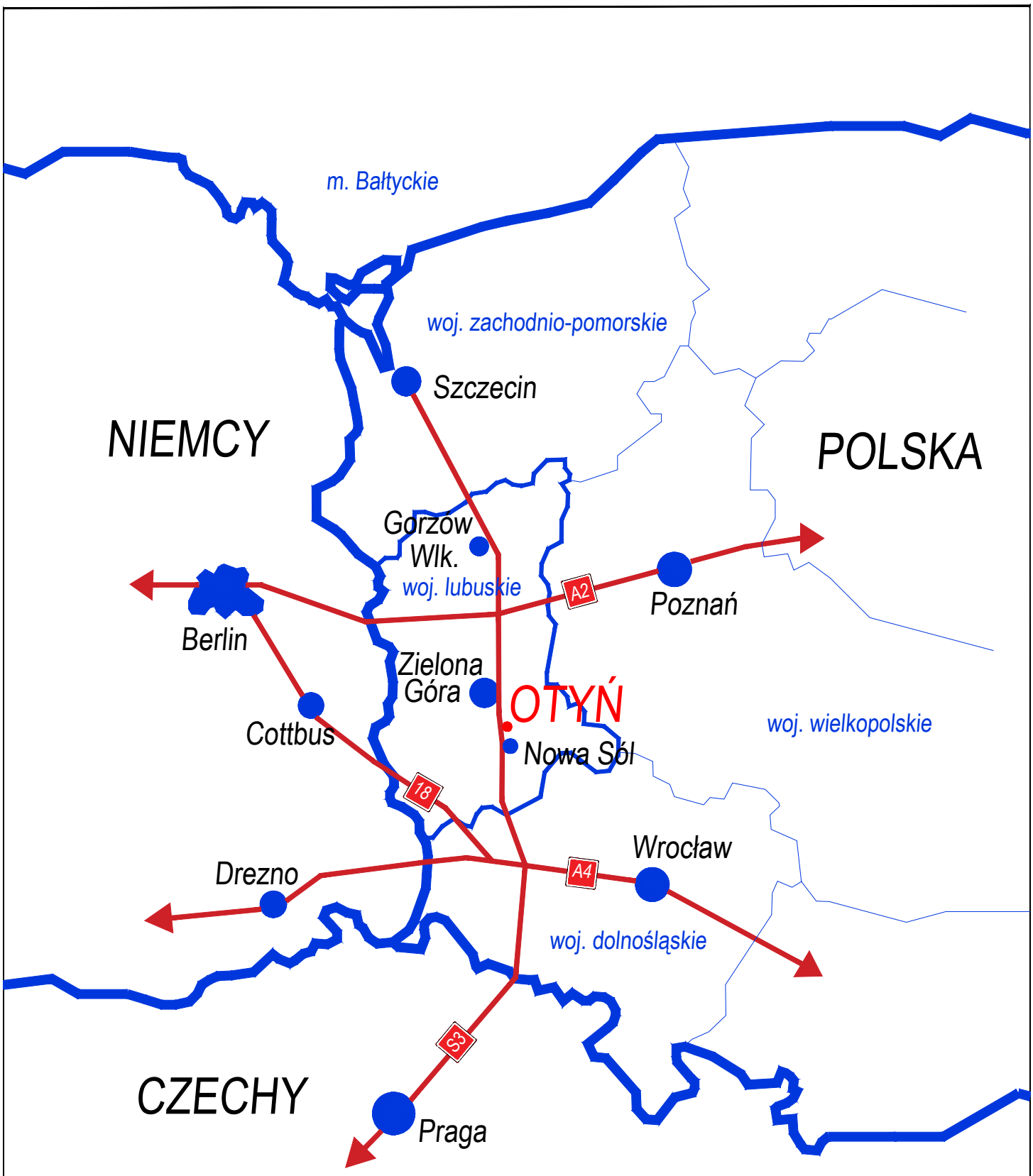
W trakcie prac nad projektem korzystano z informacji udostępnionych na portalach internetowych;

- http://lubuskie.pl/,
- http://bip.wrota.lubuskie.pl/ugotyn,
- http://otyn.e-mapa.net/,
- http://mapy.geoportal.gov.pl

[15] Uchwała Nr XXII/191/2012 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r.
[16] Zarząd Województwa Lubuskiego, grudzień 2005 r.,
[17] Uchwała Nr XXXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 r.,
[18] Starostwo Powiatowe w Nowej Soli, projekt 2015 r.
[19] Uchwała Nr XXI/185/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 12 marca 2012 r.
[20] Uchwała Nr XXIX/448/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017 r.
[21] Uchwała Nr XXIX/449/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 kwietnia 2017 r.
[22] Uchwała Nr XLI/485/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2013 r.
[23] Uchwała XLVII/567/14 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 maja 2014 r.
[24] Uchwała Nr III.16.2014 Rady gminy w Otyniu z dnia 19 grudnia 2014 r.

VI. RYSUNKI DO TEKSTU STUDIUM.

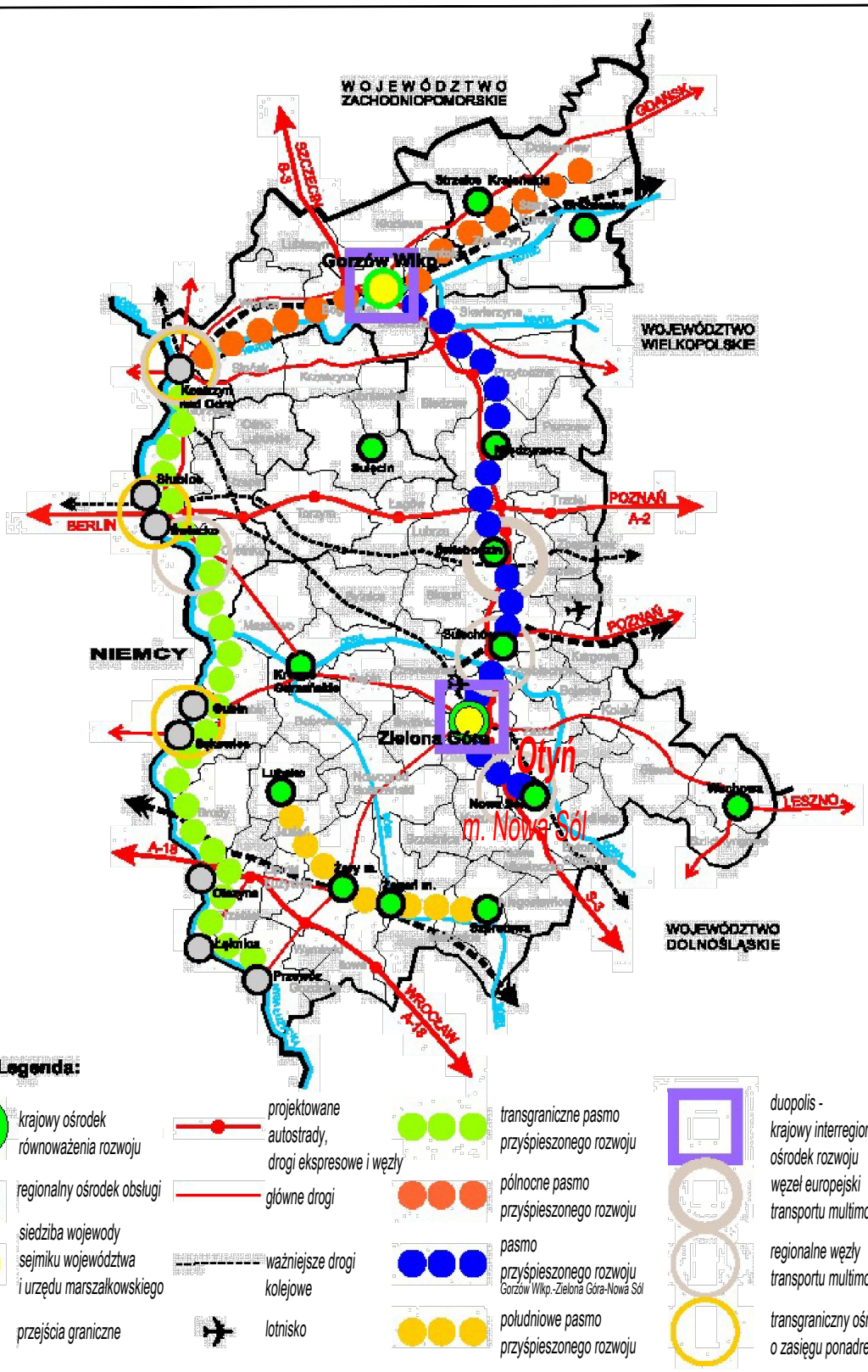
RYSUNEK 1.
SYTUACJA W SKALI REGIONU.



RYSUNEK 2.

SYTUACJA W SKALI WOJEWÓDZTWA.

PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU.



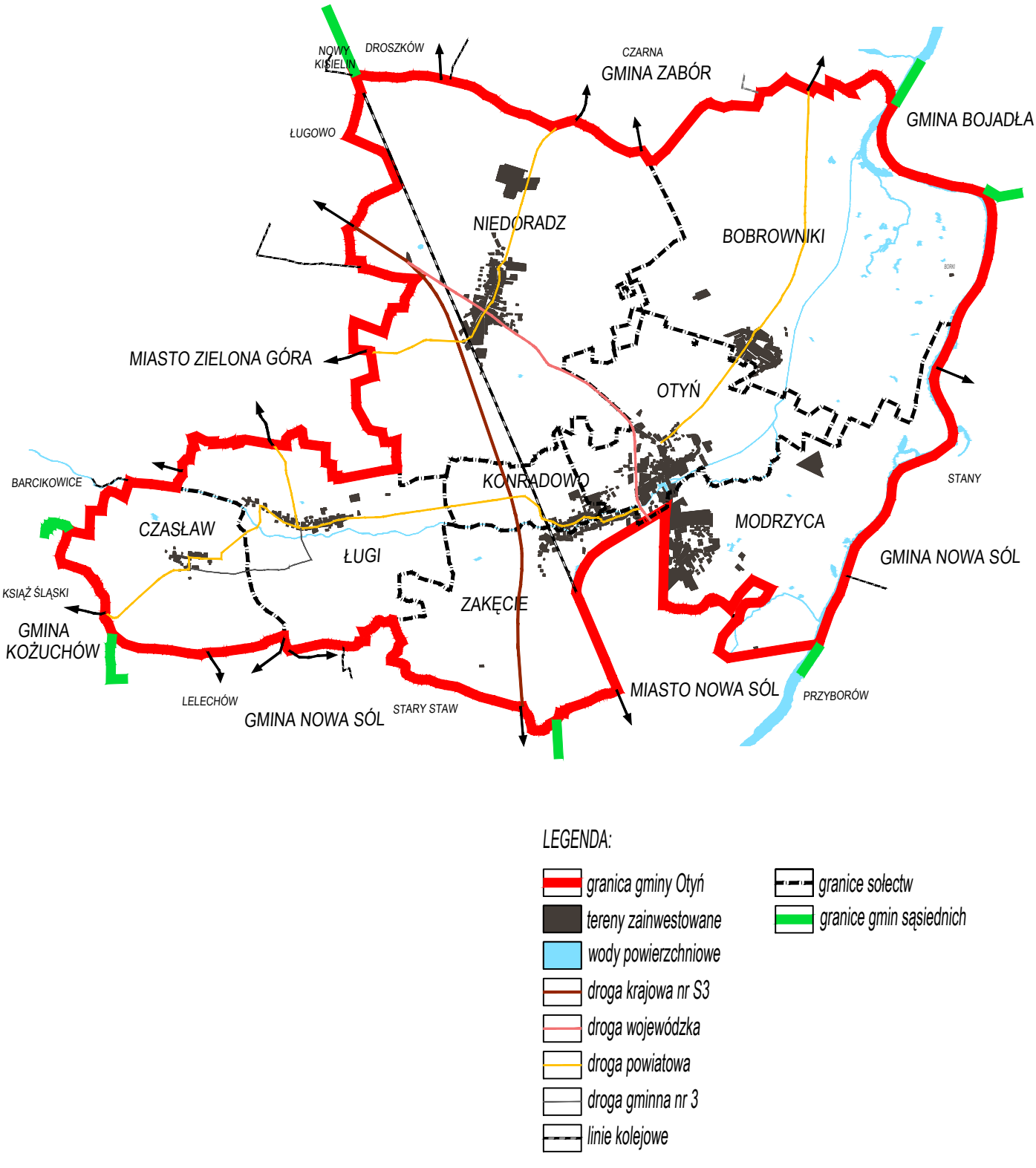
Źródło: "Strategia rozwoju województwa Lubuskiego aktualizacja z horyzontem czasowym 2020r."

RYSUNEK 3.
SYTUACJA W SKALI POWIATU.

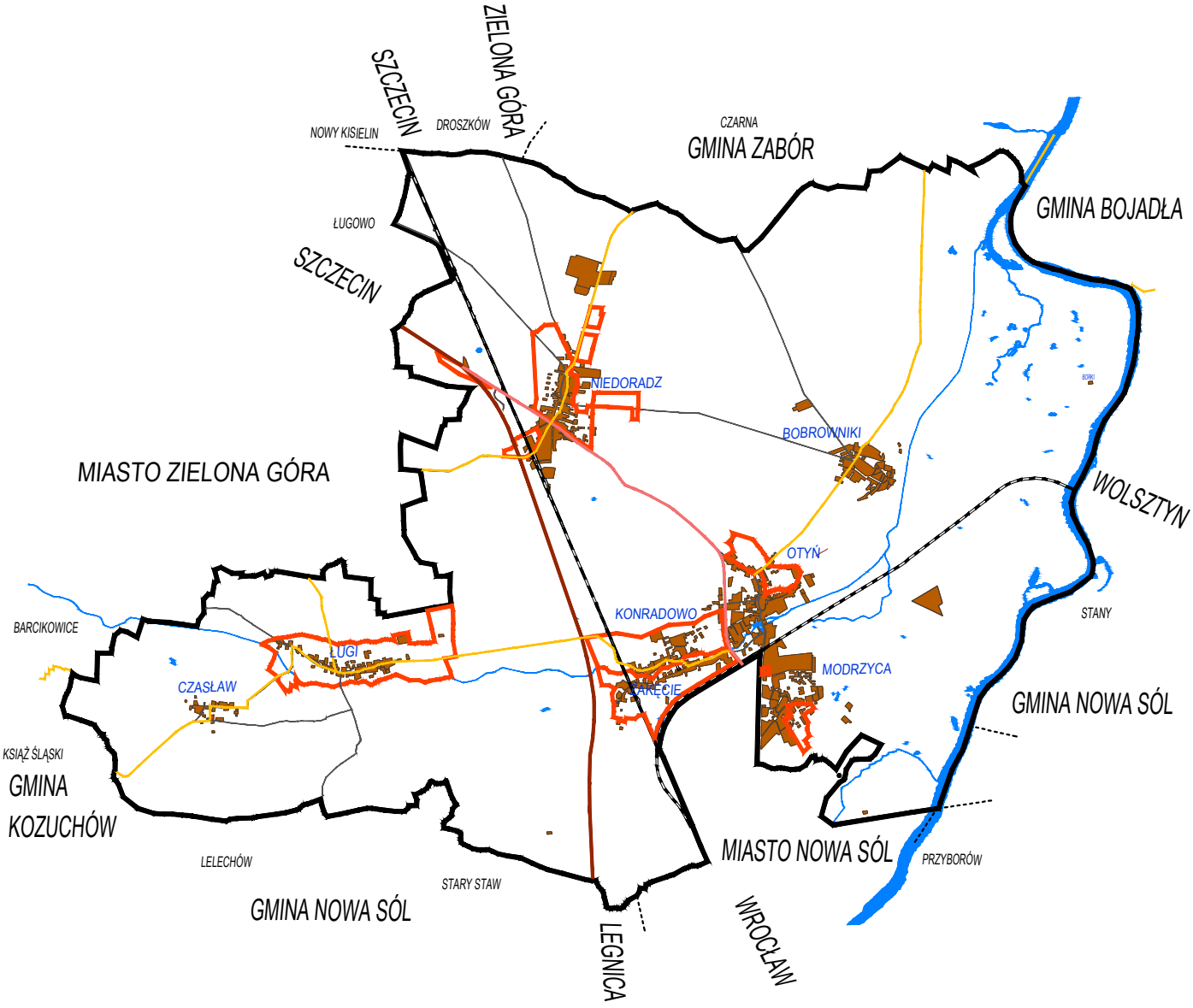


RYSUNEK 4.

GRANICE SOŁECTW W GMINIE OTYŃ I SOŁECTWA OŚCIENNE.

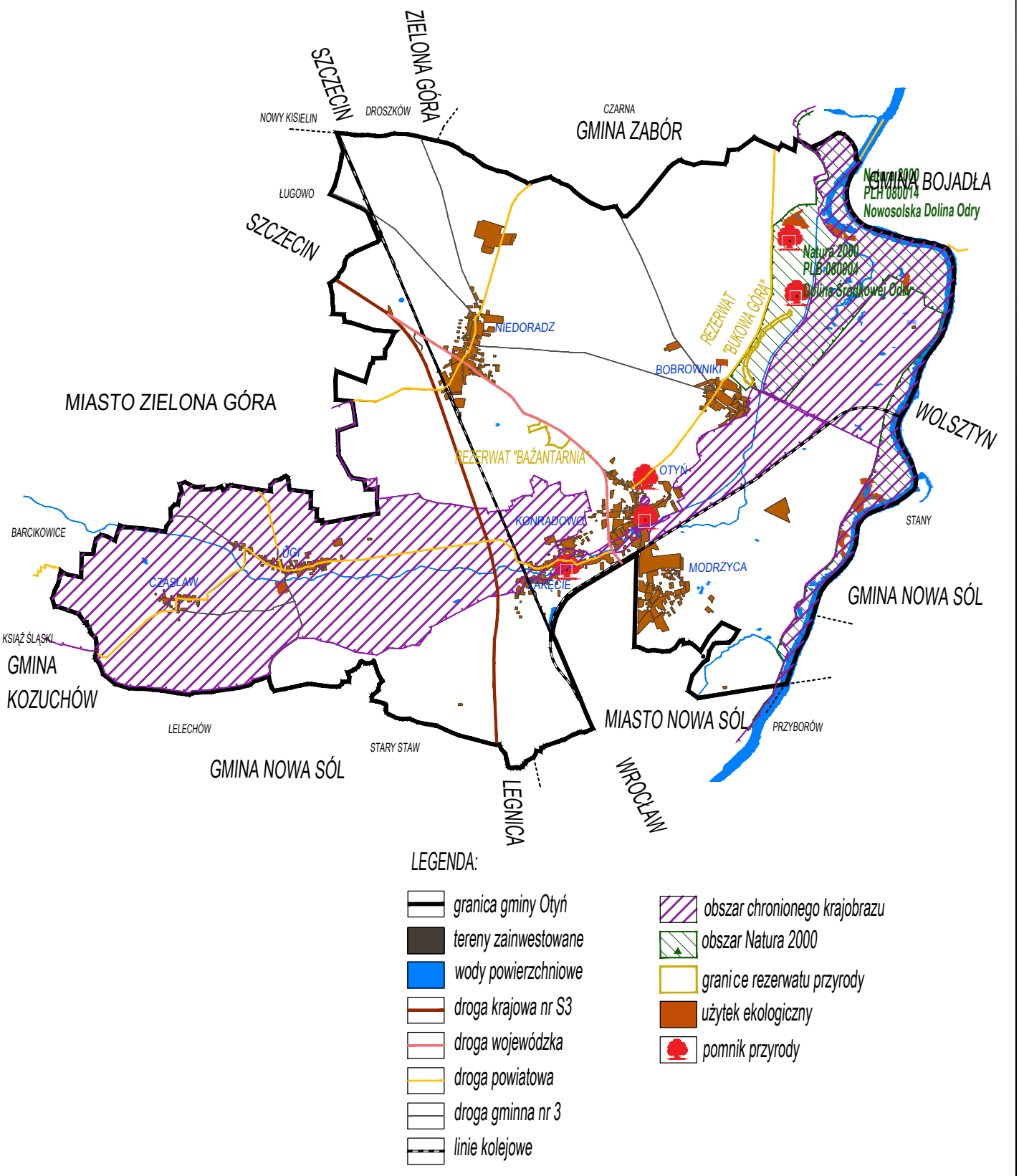


RYSUNEK 5.
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE OTYŃ

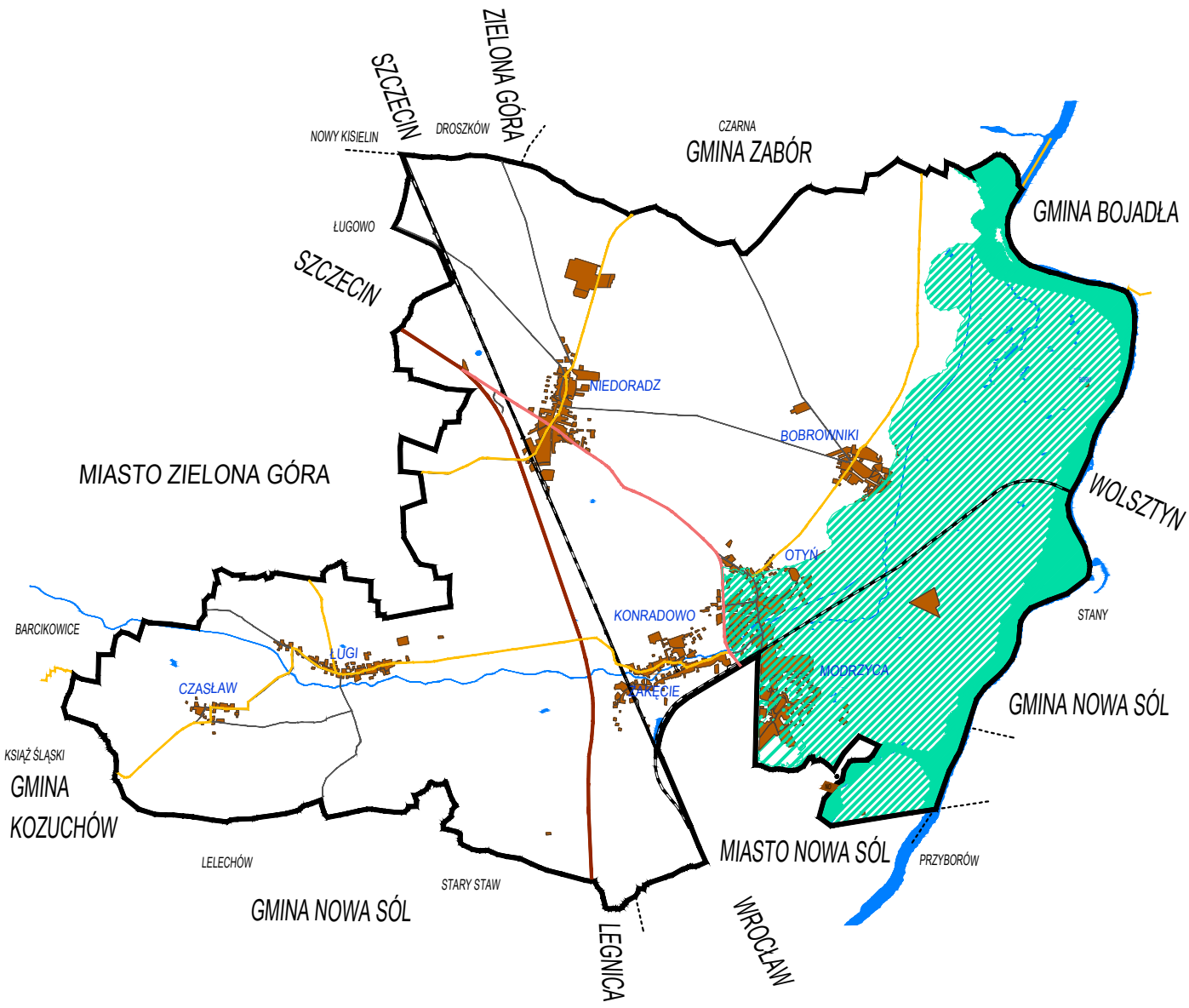


RYSUNEK 6.

LOKALIZACJA FORM PRZYRODY W GMINIE OTYŃ.



RYSUNEK 7.
ZAGROŻENIE POWODZIOWE W GMINIE OTYŃ.

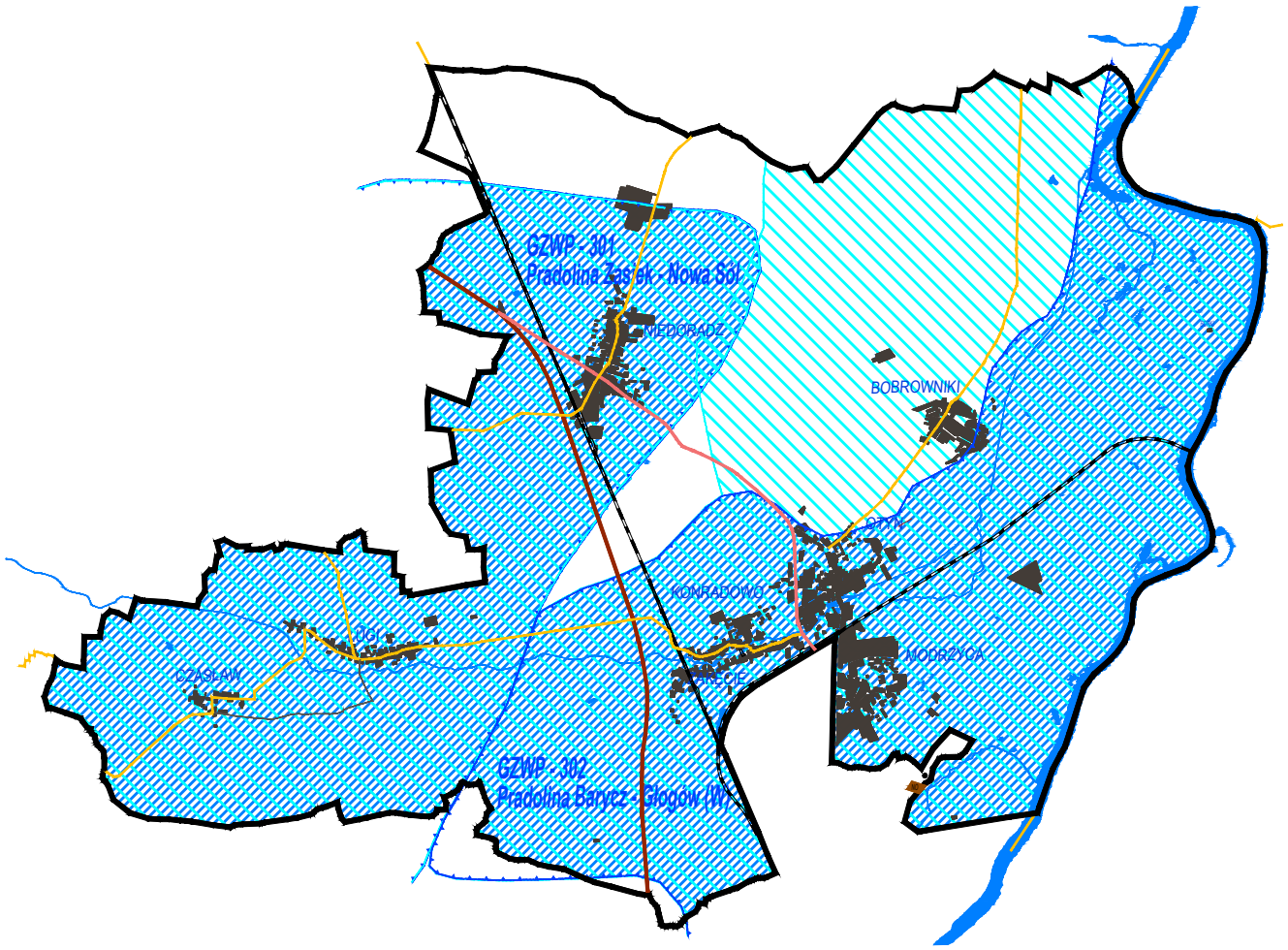


LEGENDA:

- granica gminy Otyń
- tereny zainwestowane
- wody powierzchniowe
- droga krajowa nr S3
- droga powiatowa
- droga powiatowa
- droga gminna nr 3
- linie kolejowe
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q 10%)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%)
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,02%)

RYSUNEK 8.

GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH W GMINIE OTYŃ

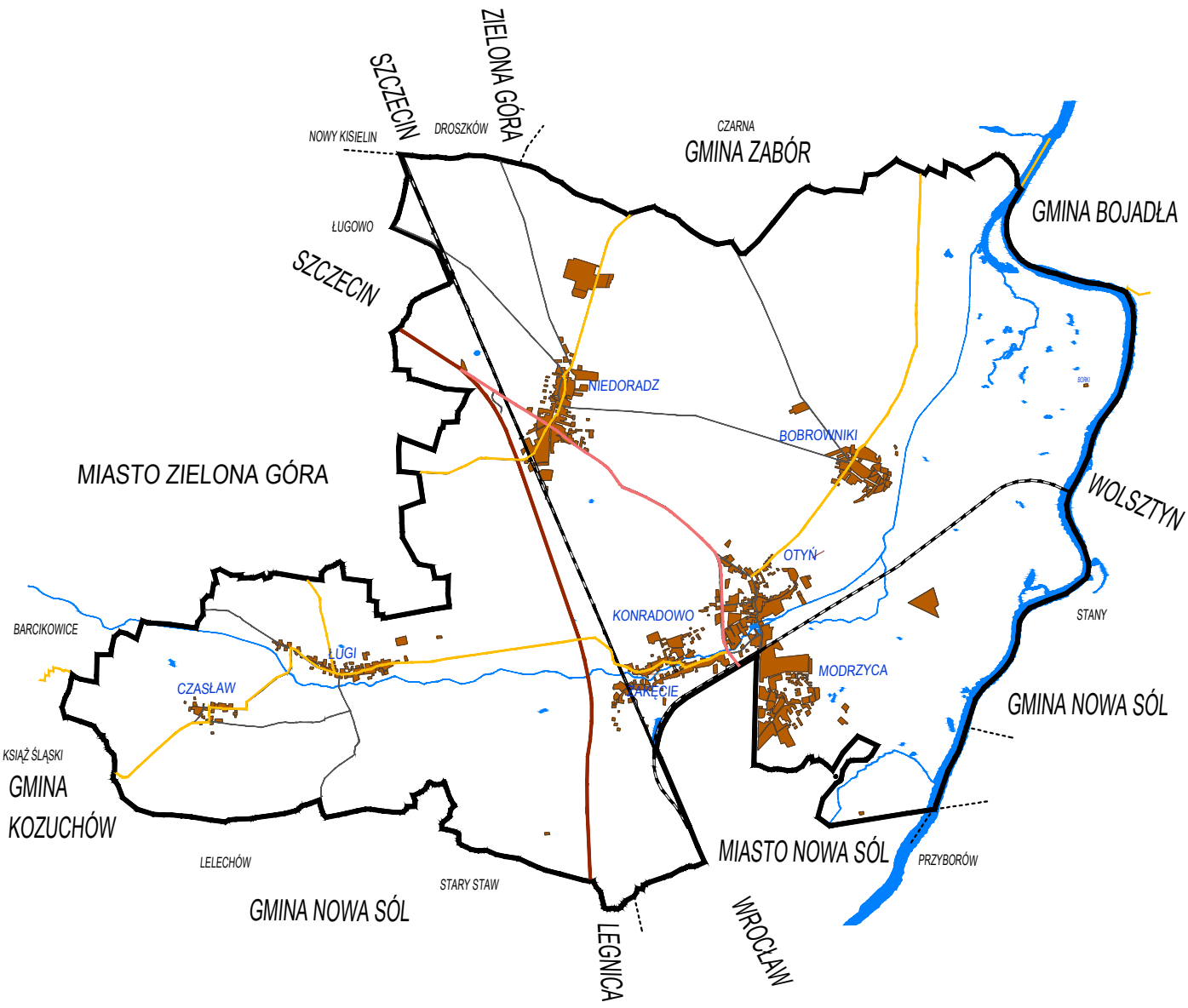


LEGENDA:

- *granica gminy Otyń*
- *tereny zainwestowane*
- *wody powierzchniowe*
- *droga krajowa nr S3*
- *droga wojewódzka*
- *droga powiatowa*
- *droga gminna nr 3*
- *linie kolejowe*
- *granice obszaru głównych zbiorników wód poddziemnych*
- *granice strefy ochronnej GZWP*

RYSUNEK 9.

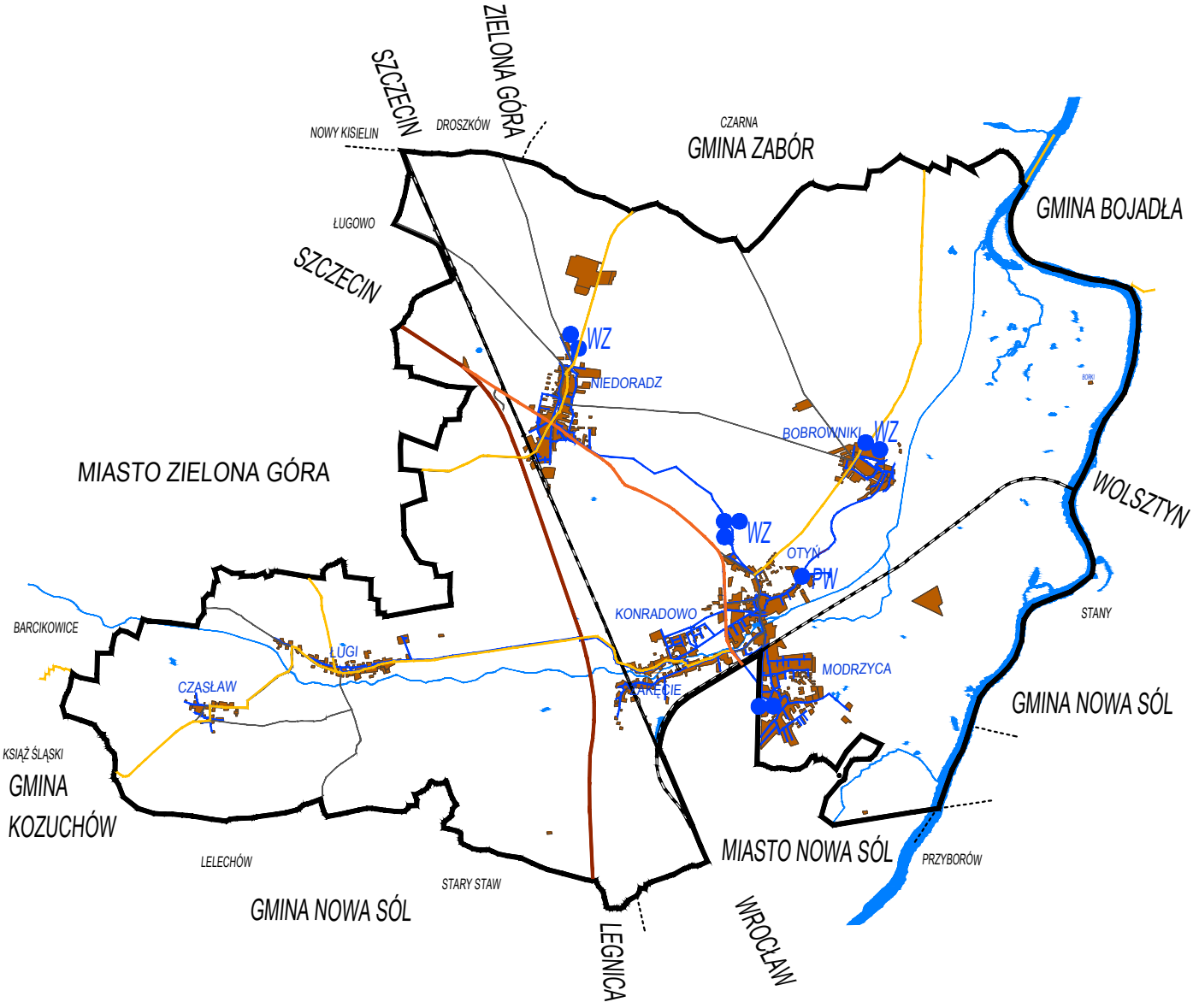
DROGI PUBLICZNE I KOLEJOWE W GMINIE OTYŃ.



LEGENDA:

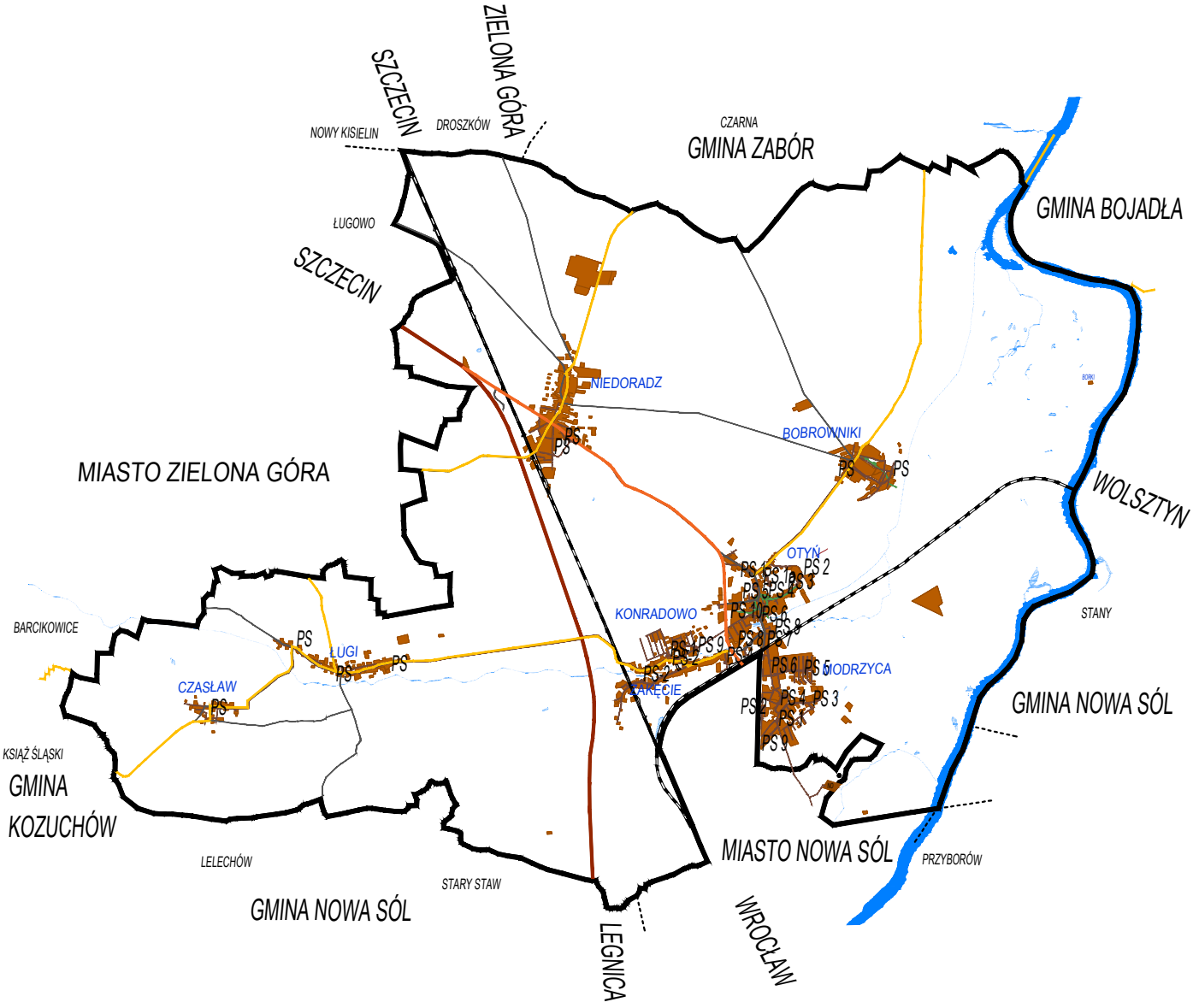
- granica gminy Otyń
- tereny zainwestowane
- wody powierzchniowe
- droga krajowa nr S3
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- droga gminna nr 3
- linie kolejowe

RYSUNEK 10.
SIEĆ WODOCIĄGOWA W GMINIE OTYŃ



RYSUNEK 11.

KANALIZACJA SANITARNA I DESZCZOWA W GMINIE OTYŃ

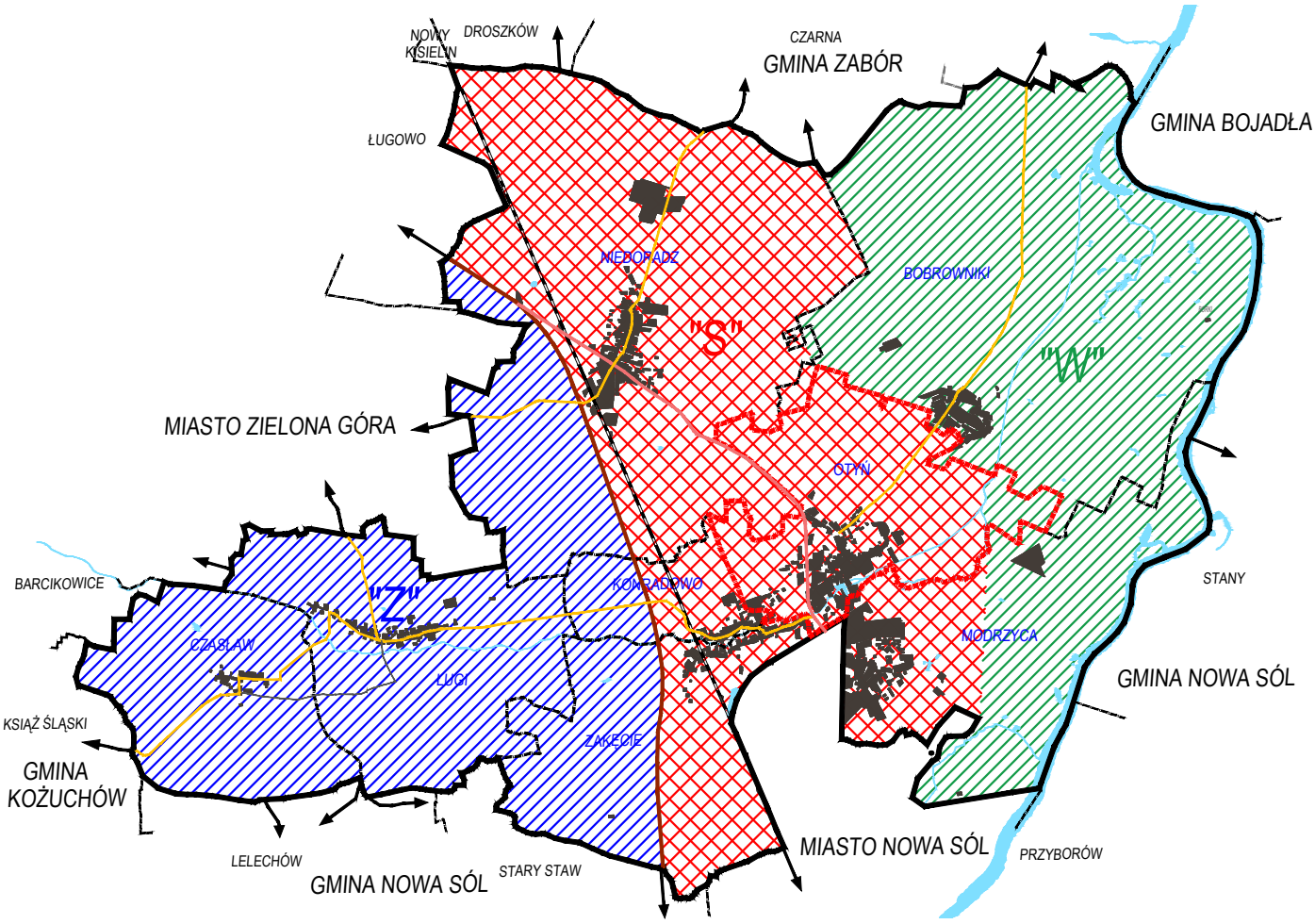


LEGENDA:

- granica gminy Otyń
- tereny zainwestowane
- wody powierzchniowe
- droga krajowa nr S3
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- droga gminna nr 3
- linie kolejowe
- istniejąca kanalizacja sanitarna
- projektowana kanalizacja sanitarna
- istniejące rurociągi tłoczne ściekowe
- projektowane rurociągi tłoczne ściekowe
- istniejąca kanalizacja deszczowa
- istniejące wyloty kanalizacji deszczowej
- PS ... istniejące przepompownie ścieków
- PS ... projektowane przepompownie ścieków
- NO oczyszczlania ścieków na terenie m. Nowa Sól

RYSUNEK 12.

STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE W GMINIE OTYŃ.

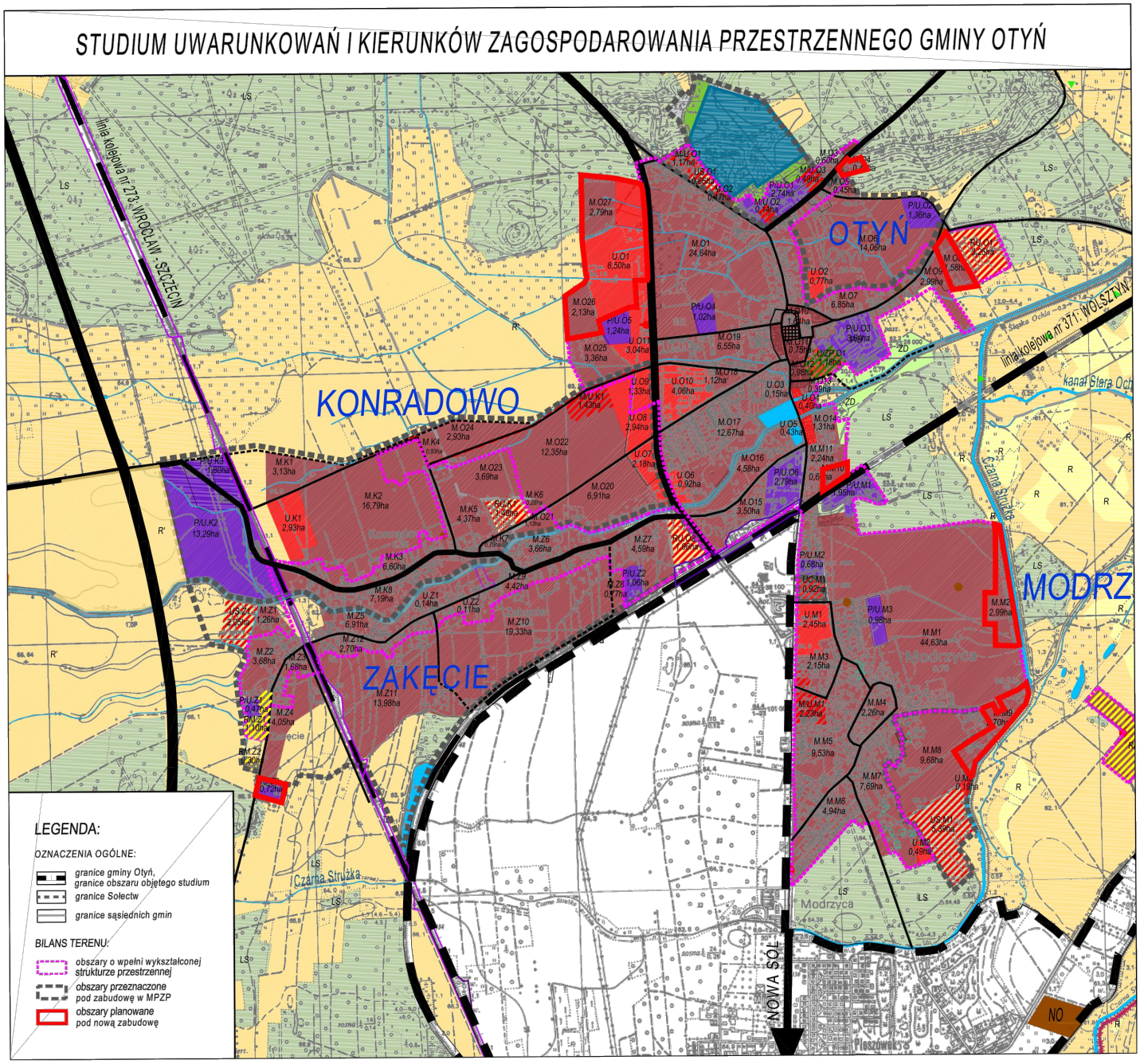


LEGENDA:

- granica gminy Otyń
- tereny zainwestowane
- wody powierzchniowe
- droga krajowa nr S3
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- droga gminna nr 3
- linie kolejowe
- granice sołectw
- granice gmin sąsiednich
- strefa zachodnia
- strefa środkowa
- strefa wschodnia

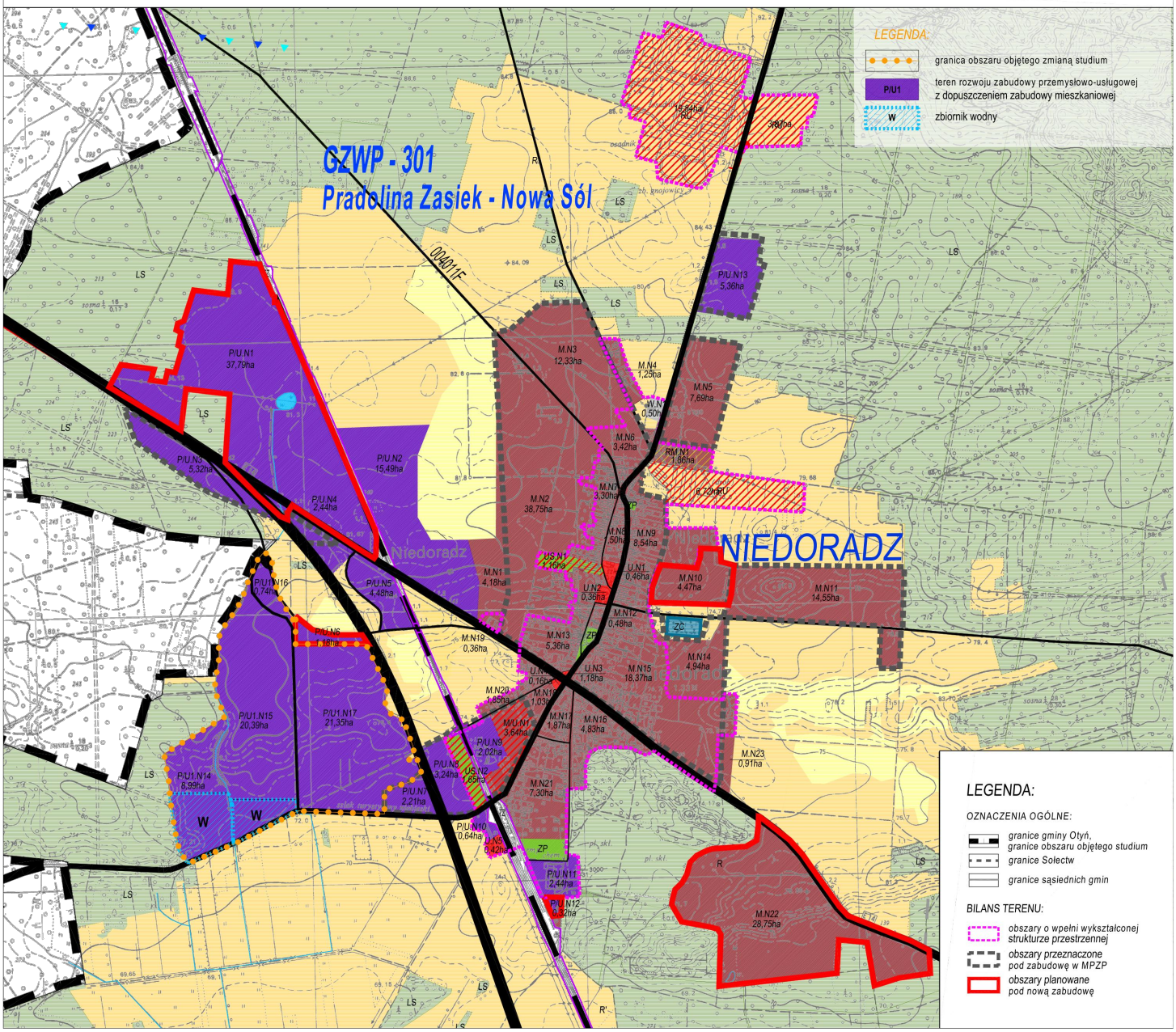
RYSUNEK 13.

BILANS TERENU - OTYŃ, MODRZYCA, ZAKECIE, KONRADOWO

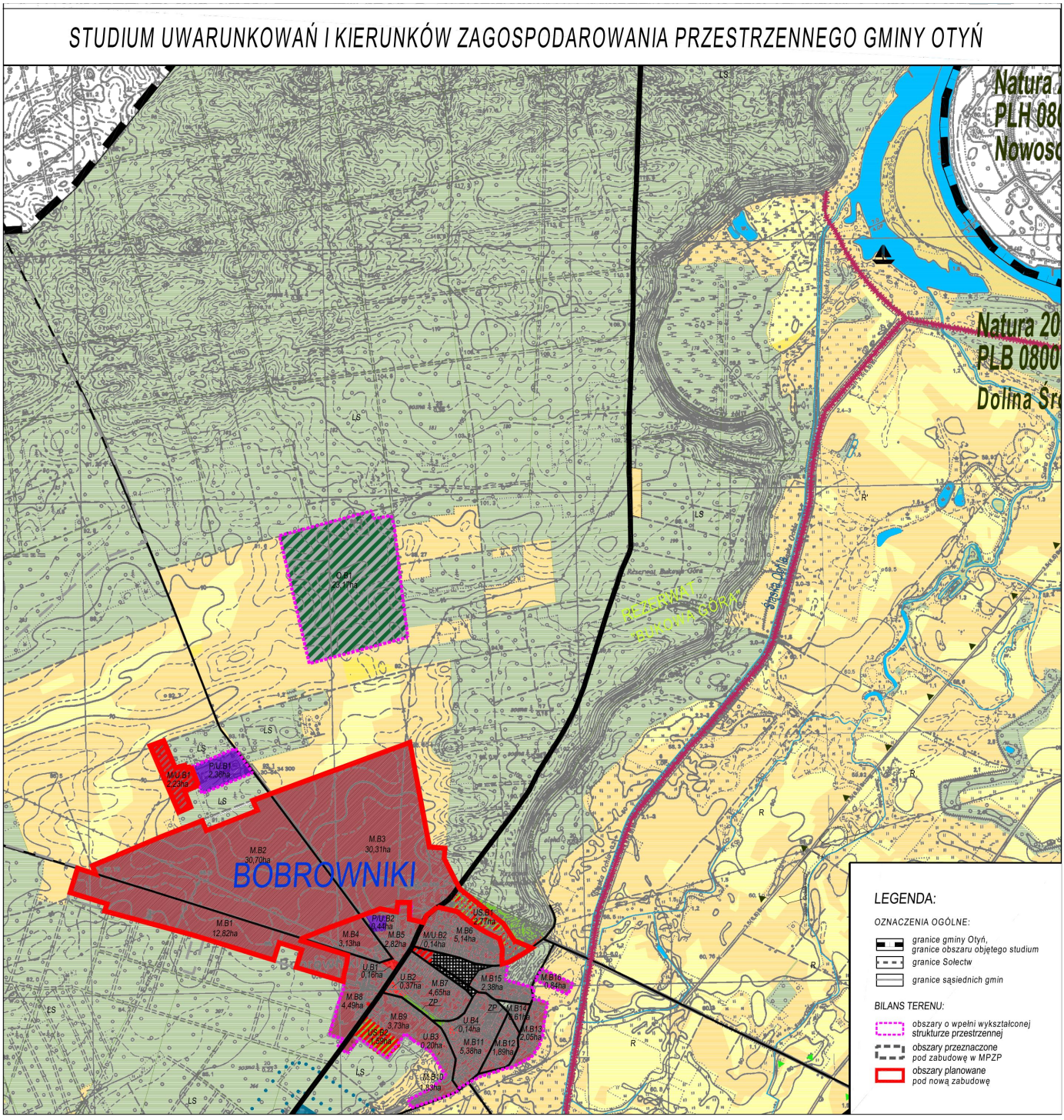


RYSUNEK 14.
BILANS TERENU - NIEDORADZ

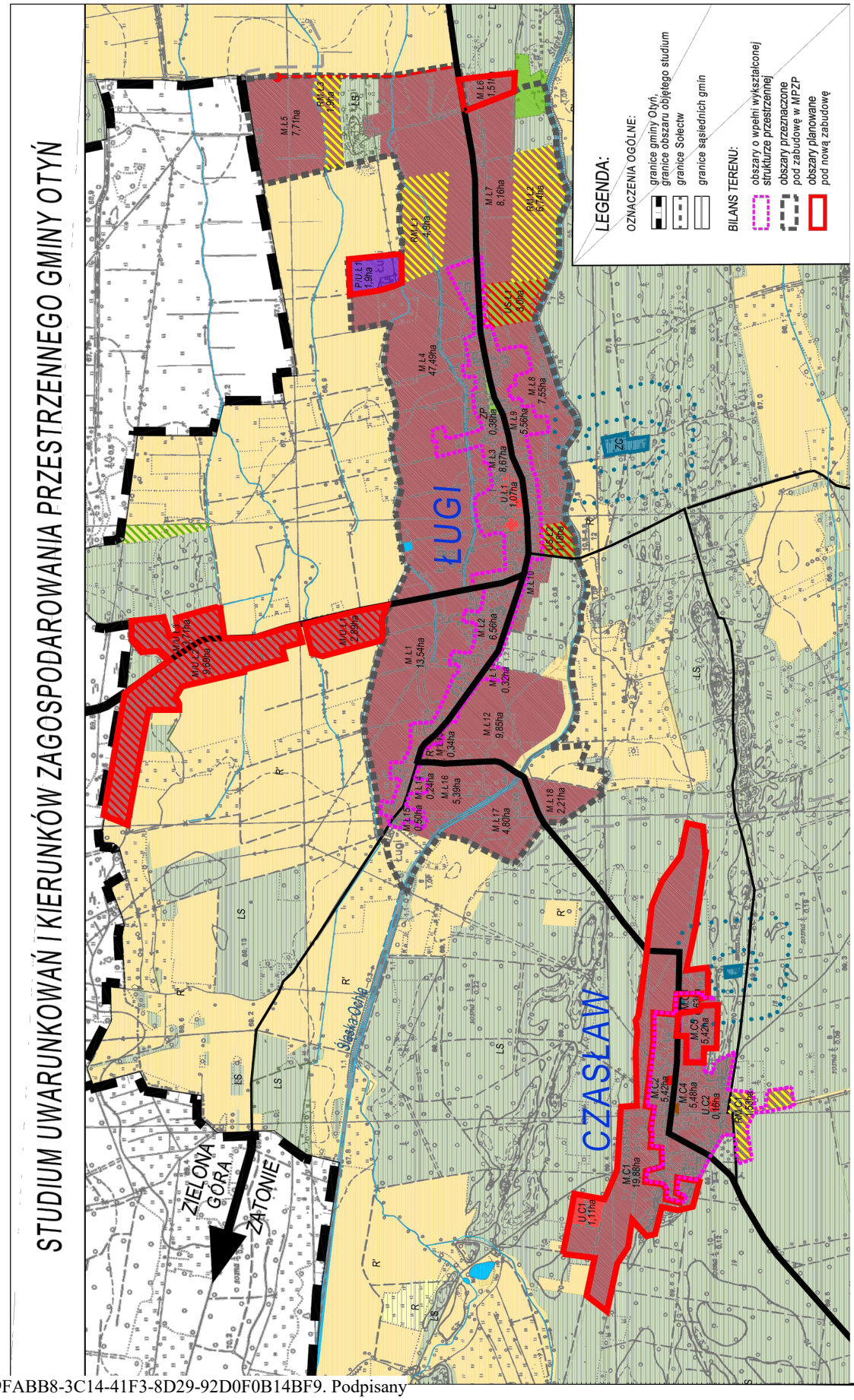
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ



RYSUNEK 15.
BILANS TERENU - BOBROWNIKI



RYSUNEK 16.
BILANS TERENU - CZASŁAW, ŁUGI



VII. ZAŁĄCZNIKI TABELARYCZNE. BILANS TERENÓW

TABELA 1.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

TEREN STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA POWIERZCHNIA DZIAŁKI	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
	ha	ha	m2	liczba	m2	liczba
M.N4	1,25	0,81	950,00	9	832,17	24
M.N6	3,42	2,22	1 900,00	12	1 138,41	33
M.N7	3,30	2,15	1 450,00	15	1 439,37	41
M.N8	1,50	0,98	1 550,00	6	612,05	18
M.N9	8,54	5,55	2 170,00	26	2 489,00	72
M.N12	0,48	0,31	2 000,00	2	151,79	4
M.N13	5,36	3,48	1 660,00	21	2 042,13	59
M.N15	18,37	11,94	1 700,00	70	6 834,18	197
M.N16	4,83	3,14	1 150,00	27	2 656,29	76
M.N17	1,87	1,22	1 170,00	10	1 010,84	29
M.N18	1,03	0,67	1 200,00	6	542,85	16
M.N19	0,36	0,23	3 000,00	1	75,89	2
M.N20	1,85	1,20	1 560,00	8	750,02	22
M.N21	7,30	4,75	1 080,00	44	4 274,89	123
M.B4	3,13	2,03	2 500,00	8	791,83	23
M.B5	2,82	1,83	1 850,00	10	964,06	28
M.B6	5,14	3,34	2 790,00	12	1 165,16	34
M.B7	4,65	3,02	1 350,00	22	2 178,44	63
M.B8	4,49	2,92	1 190,00	25	2 386,30	69
M.B9	3,73	2,42	1 525,00	16	1 546,91	45
M.B10	1,83	1,19	1 970,00	6	587,50	17
M.B11	5,38	3,50	1 675,00	21	2 031,39	58
M.B12	1,89	1,23	1 490,00	8	802,24	23
M.B13	2,05	1,33	2 130,00	6	608,70	18
M.B14	0,61	0,40	800,00	5	482,24	14
M.B15	2,38	1,55	1 380,00	11	1 090,75	31
M.B16	0,72	0,47	8 400,00	1	54,21	2
M.O1	24,64	16,02	2 000,00	80	7 791,78	224
M.O2	0,17	0,11	890,00	1	120,81	3
M.O3	0,60	0,39	1 630,00	2	232,80	7
M.O5	0,45	0,29	1 500,00	2	189,74	5
M.O7	6,85	4,45	2 650,00	17	1 634,82	47
M.O9	2,99	1,94	1 800,00	11	1 050,57	30
M.O10	1,64	1,07	310,00	34	3 345,86	96
M.O11	0,75	0,49	320,00	15	1 482,30	43

M.O12	0,98	0,64	285,00	22	2 174,74	63
M.O13	0,39	0,25	555,00	5	444,42	13
M.O14	1,31	0,85	780,00	11	1 062,19	31
M.O15	3,50	2,28	2 600,00	9	851,38	25
M.O16	4,58	2,98	3 220,00	9	899,57	26
M.O17	12,67	8,24	1 940,00	42	4 130,49	119
M.O18	1,12	0,73	1 340,00	5	528,61	15
M.O19	6,55	4,26	1 600,00	27	2 589,09	75
M.O21	1,13	0,73	2 330,00	3	306,72	9
M.O23	3,69	2,40	840,00	29	2 778,26	80
M.O25	3,36	2,18	2 030,00	11	1 046,81	30
M.M1	44,63	29,01	840,00	345	33 602,67	967
M.M3	2,15	1,40	1 150,00	12	1 182,41	34
M.M4	2,26	1,47	1 230,00	12	1 162,06	33
M.M5	9,53	6,19	1 530,00	40	3 939,38	113
M.M6	4,94	3,21	1 130,00	28	2 764,87	80
M.M7	7,69	5,00	1 400,00	36	3 473,96	100
M.M11	2,24	1,46	1 800,00	8	787,05	23
M.K3	6,60	4,29	2 280,00	19	1 830,78	53
M.K5	4,37	2,84	2 300,00	12	1 201,66	35
M.K7	0,75	0,49	2 250,00	2	210,82	6
M.K8	7,19	4,67	1 400,00	33	3 248,08	93
M.Z2	3,68	2,39	1 170,00	20	1 989,24	57
M.Z3	1,68	1,09	1 600,00	7	664,07	19
M.Z5	6,91	4,49	1 750,00	26	2 497,27	72
M.Z6	3,66	2,38	2 080,00	11	1 112,87	32
M.Z7	4,59	2,98	1 200,00	25	2 419,12	70
M.Z9	4,42	2,87	2 210,00	13	1 264,90	36
M.Z12	2,70	1,76	2 160,00	8	790,56	23
M. Ł2	6,56	4,26	2 600,00	16	1 595,72	46
M.Ł3	8,67	5,64	1 980,00	28	2 769,36	80
M.Ł9	5,56	3,61	2 060,00	18	1 707,00	49
M.Ł11	0,32	0,21	1 230,00	2	164,54	5
M.Ł13	0,34	0,22	3 400,00	1	63,25	2
M.Ł14	0,24	0,16	2 400,00	1	63,25	2
M.Ł15	0,50	0,33	1 680,00	2	188,23	5
M.C2	5,42	3,52	2 100,00	17	1 632,32	47
M.C3	0,63	0,41	6 300,00	1	63,25	2
M.C4	5,48	3,56	1 630,00	22	2 126,27	61
SUMA	**329,36**	**214,08**	**-**	**1 160**	**112 832,97**	**3 247**

TABELA 2 .
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

ZABUDOWA ZAGRODOWA

TEREN STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA POWIERZCHNIA DZIAŁKI	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
	ha	ha	m2	liczba	m2	liczba
RM.N1	1,86	1,21	1 860,00	7	632,45	18
RM.M1	3,90	2,54	3 900,00	7	632,45	18
RM.Z1	1,10	0,72	2 400,00	3	289,87	8
RM.C1	1,53	0,99	2 100,00	5	460,79	13
SUMA	**8,39**	**5,45**	**-**	**21**	**2 015,56**	**58**

TABELA 3.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

ZABUDOWA MIESZKANIOWO – USŁUGOWA

TEREN STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA POWIERZCHNIA DZIAŁKI	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
	ha	ha	m^2	m^2	m^2	liczba
M/U.N1	3,64	2,37	1 520,00	8	757,28	22
M/U.B2	0,14	0,09	1 400,00	0	31,62	1
M/U.M1	2,23	1,45	3 470,00	2	203,22	6
M/U.O1	1,17	0,76	1 390,00	3	266,18	8
M/U.O2	0,14	0,09	700,00	1	63,25	2
M/U.O3	0,49	0,32	4 900,00	0	31,62	1
SUMA	**7,81**	**5,08**	**-**	**14**	**1 353,16**	**39**

TABELA 4.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

ZABUDOWA INNA NIŻ MIESZKANIOWA

TEREN STUDIUM *(oznaczenie rysunek U4)*		**POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM**	**POWIERZCHNIA OBSZARÓW FUNKCJI DOMINUJACYCH**
		ha	**ha**
USŁUGI	U.N1	0,46	17,88
	U.N2	0,36	
	U.N3	1,18	
	U.N4	0,16	
	U.N5	0,42	
	U.B1	0,16	
	U.B2	0,37	
	U.B3	0,2	
	U.B4	0,14	
	U.O3	0,15	
	U.O4	0,4	
	U.O5	0,43	
	U.O6	0,92	
	U.O9	1,33	
	U.O10	4,06	
	U.O11	3,04	
	U.M1	2,24	
	U.M2	0,49	
	U.Z1	0,14	
	U.Ł1	1,07	
	U.C2	0,16	
WOH	UC.M1	0,92	0,92
OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	US.N1	1,16	3,41
	US.B2	1,59	
	US.O1	0,66	
ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA	P/U.N9	2,02	24,47
	P/U.N10	0,64	
	P/U.N11	2,44	
	P/U.B1	2,36	
	P/U.B2	0,44	
	P/U.O1	2,74	
	P/U.O3	3,64	
	P/U.O4	1,02	
	P/U.O5	1,24	
	P/U.O6	2,79	
	P/U.M1	1,95	

	P/U.M2	0,68	
	P/U.M3	0,98	
	P/U.Z1	0,47	
	P/U.Z2	1,06	
OBSŁUGA PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	RU.N1	19,84	
	RU.N2	3,87	
	RU.N3	6,72	
	RU.O1	3,25	
	RU.O2	1,96	
	RU.M1	5,98	
	RU.K1	1,49	43,61
IT WODOCIĄGI	W.N1	0,5	
	W.O1	0,45	24,12
IT ODPADY	O.B1	23,17	23,17
	SUMA	**113,91**	**137,58**

TABELA 5.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
W PLANACH MIEJSCOWYCH

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

TEREN STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA PRZEWIDYWANA POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
	ha	ha	m2	liczba	m2	liczba
M.N2	38,75	25,19	1 500,00	168	16 338,29	470
M.N3	12,33	8,01	1 500,00	53	5 198,74	150
M.N5	7,69	5,00	1 500,00	33	3 242,36	93
M.N11	14,55	9,46	1 500,00	63	6 134,77	177
M.N14	4,94	3,21	1 500,00	21	2 082,87	60
M.O6	14,06	9,14	1 000,00	91	8 892,25	256
M.O20	6,91	4,49	1 000,00	45	4 370,23	126
M.O22	12,35	8,03	1 000,00	80	7 810,76	225
M.O24	2,93	1,90	1 000,00	19	1 853,08	53
M.M8	9,68	6,29	1 000,00	63	6 122,12	176
M.K1	3,13	2,03	1 000,00	20	1 979,57	57
M.K2	16,79	10,91	1 000,00	109	10 618,84	306
M.K4	0,93	0,60	1 000,00	6	588,18	17
M.K6	0,28	0,18	1 000,00	2	177,09	5
M.Z1	1,26	0,82	1 000,00	8	796,89	23
M.Z4	4,05	2,63	1 000,00	26	2 561,42	74
M.Z8	0,77	0,50	1 000,00	5	486,99	14
M.Z10	19,33	12,56	1 000,00	126	12 225,26	352
M.Z11	13,98	9,09	1 000,00	91	8 841,65	254
M.Ł1	13,54	8,80	2 000,00	44	4 281,69	123
M.Ł4	47,49	30,87	2 000,00	154	15 017,53	432
M.Ł5	7,71	5,01	2 000,00	25	2 438,09	70
M.Ł7	8,16	5,30	2 000,00	27	2 580,40	74
M.Ł8	7,55	4,91	2 000,00	25	2 387,50	69
M.Ł10	1,71	1,11	2 000,00	6	540,74	16
M.Ł12	9,85	6,40	2 000,00	32	3 114,82	90
M.Ł16	5,39	3,50	2 000,00	18	1 704,45	49
M.Ł17	4,80	3,12	2 000,00	16	1 517,88	44
M.Ł18	2,21	1,44	2 000,00	7	698,86	20
SUMA	**293,12**	**190,53**	**-**	**1 383**	**134 603,28**	**3 873**

TABELA 6.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
W PLANACH MIEJSCOWYCH

ZABUDOWA ZAGRODOWA

TEREN STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA PRZEWIDYWANA POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
	ha	ha	m2	liczba	m2	liczba
RM.Z2	0,30	0,20	2 500,00	1	75,89	2
RM.Ł1	2,80	1,82	2 500,00	7	708,34	20
RM.Ł2	6,74	4,38	2 500,00	18	1 705,09	49
RM.Ł3	1,90	1,24	2 500,00	5	480,66	14
SUMA	**13,84**	**9,00**	**-**	**36**	**3 501,24**	**101**

TABELA 7.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
W PLANACH MIEJSCOWYCH

ZABUDOWA MIESZKANIOWO – USŁUGOWA

TEREN STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA POWIERZCHNIA DZIAŁKI	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
	ha	ha	m^2	liczba	m2	liczba
M/U.B1	2,23	1,45	1 500,00	5	470	14
M/U.K1	1,43	0,93	1 200,00	4	377	11
SUMA	**3,66**	**2,38**	**-**	**9**	**846,96**	**24**

TABELA 8.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
W PLANACH MIEJSCOWYCH

ZABUDOWA INNA NIŻ MIESZKANIOWA

TEREN STUDIUM *(oznaczenie rysunek U4)*		**POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM**	**POWIERZCHNIA OBSZARÓW FUNKCJI DOMINUJACYCH**
		ha	**ha**
USŁUGI	U.O2	0,77	
	U.O7	2,18	
	U.O8	2,94	
	U.K1	2,93	8,82
OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	US.M1	5,39	
	US.Z1	2,05	
	US.Ł1	3	
	US.Ł2	1,18	11,62
ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA	P/U.N3	5,32	
	P/U.N4	2,44	
	P/U.N7	2,21	
	P/U.N8	3,24	
	P/U.N13	5,36	
	P/U.O2	1,36	
	P/U.K2	13,29	
	P/U.K3	1,8	35,02
SUMA		**46,64**	**55,46**

TABELA 9.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PLANOWANYCH POD ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI:

1. **O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ;**
2. **PRZEZNACZONYMI POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH.**

ZABUDOWA MIESZKANIOWA (JEDNORODZINNA ORAZ MIESZKANIOWO - USŁUGOWA)

TEREN STUDIUM		POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM	POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM PRZEZN. POD ZABUDOWĘ	ŚREDNIA PRZEWIDYWANA POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ	MIESZKANIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA TERENIE	LUDNOŚĆ
		ha	ha	m2	liczba	m2	liczba
ZABUDOWA MIESZKANIOWO -USŁUGOWA	M/U.Ł1	*2,89*	*1,88*	1 700,00	6	537,58	15
	M/U.Ł2	*9,69*	*6,30*	1 700,00	19	1 802,48	52
	M/U.Ł3	*3,71*	*2,41*	1 700,00	7	690,11	20
	SUMA	**16,29**	*10,59*		**31**	**3 030,18**	**87**
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZIN-NA	M.N1	4,18	*2,72*	1 200,00	23	2 203,03	63
	M.N10	4,47	*2,91*	1 200,00	24	2 355,88	68
	M.N23	0,91	*0,59*	1 200,00	5	479,61	14
	M.B1	12,82	*8,33*	1 500,00	56	5 405,34	156
	M.B2	30,70	*19,96*	1 500,00	133	12 944,14	372
	M.B3	30,31	*19,70*	1 500,00	131	12 779,71	368
	M.O4	0,45	*0,29*	800,00	4	355,75	10
	M.O8	1,58	*1,03*	800,00	13	1 249,09	36
	M.O26	2,13	*1,38*	800,00	17	1 683,90	48
	M.O27	2,79	*1,81*	800,00	23	2 205,67	63
	M.M2	2,99	*1,94*	800,00	24	2 363,78	68
	M.M9	2,70	*1,76*	800,00	22	2 134,52	61
	M.M10	0,60	*0,39*	800,00	5	474,34	14
	M.Ł6	1,51	*0,98*	1 700,00	6	561,76	16
	M.C1	19,88	*12,92*	1 700,00	76	7 395,94	213
	M.C5	5,42	*3,52*	1 700,00	21	2 016,40	58
	SUMA	**123,44**	**80,24**	**-**	**582**	**56 608,86**	**1 629**
RAZEM	**M + M/U**	**139,73**	**90,82**	-	**613**	**59 639,04**	**1 716**

TABELA 10.
CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI:
3. O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ;
4. PRZEZNACZONYMI POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH.

ZABUDOWA INNA NIŻ MIESZKANIOWA

TEREN STUDIUM *(oznaczenie rysunek U4)*		**POWIERZCHNIA TERENU STUDIUM**	**POWIERZCHNIA OBSZARÓW FUNKCJI DOMINUJACYCH**
		ha	**ha**
USŁUGI	U.O1	8,50	8,50
OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	US.B1	2,77	2,77
ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA	P/U.N1	37,79	
	P/U.N2	15,49	
	P/U.N5	4,48	
	P/U.N6	1,18	
	P/U.N12	0,32	
	P/U.Ł1	1,90	61,16
	P/U1.N14	**8,99**	
	P/U1.N15	**20,39**	
	P/U1.N16	**0,74**	
	P/U1.N17	**21,35**	**51,47**
SUMA		**123,90**	**123,90**

000,00 ***zmiana nr 1 studium (tabela powyżej)***

TABELA 11.
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI:

5. **O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ;**
6. **PRZEZNACZONYMI POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH.**

ZABUDOWA MIESZKANIOWA
(MIESZKANIOWA, ZAGRODOWA, MIESZKANIOWO – USŁUGOWA)

	BILANS TERENÓW MIESZKANIOWYCH GMINY OTYŃ		MIESZKANIA liczba	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA m^2	LUDNOŚĆ liczba
1.	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	M	1 160	112 832,97	3 247
		RM	21	2 015,56	58
		M/U	14	1 353,16	39
	RAZEM		1 195	116 201,69	3 344
2.	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH	M	1 383	134 603,28	3 873
		RM	26	3 501,24	101
		M/U	9	846,96	24
	RAZEM		1 418	138 951,48	3 998
3.	**SUMA 1+2**		**2 613**	**255 153,17**	**7 342**
4.	PLANOWANY MAKSYMALNY ROZWÓJ W 2040 R.		-	-	9 052
5.	**MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**		**621**	**60 430,25**	**1 739**
6.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY MOŻLIWOŚCI ROZWOJU NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:		**613**	**59 639,04**	**1 716**
	w tym:	M	**582**	**56 608,86**	**1 629**
		M/U	**31**	**3 030,18**	**87**
7.	**RÓŻNICA 5-6**		**-2**	**-216,54**	**-6**

TABELA 12.
BILANS TERENÓW INNYCH NIŻ MIESZKANIOWE, PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W GMINIE OTYŃ. ZESTAWIENIE OGÓLNE

ZABUDOWA INNA NIŻ MIESZKANIOWA

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ MIESZKANIOWE	OZNACZENIE FUNKCJI	ZASTAWIENIE POWIERZCHNI TERENOW STUDIUM			RAZEM
		CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PLANOWANYCH POD ZABUDOWĘ NA TERENACH INNYCH	
		ha	ha	ha	
USŁUGI	U	17,88	8,82	8,5	35,2
WOH	UC	0,92	0	0	0,92
OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	US	3,41	11,62	2,77	17,8
ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA	P/U	24,47	35,02	61,16	**112,63**
	P/U1	0	0	**51,47**	
OBSŁUGA PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	RU	43,11	0	0	43,61
IT WODOCIĄGI	W	24,12	0	0	24,12
IT ODPADY	O	23,17	0	0	23,17
	SUMA	**137,58**	**55,46**	**123,90**	**316,94**

000,00 *zmiana nr 1 studium (tabela powyżej)*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII.48.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 30 czerwca 2022 r.

K

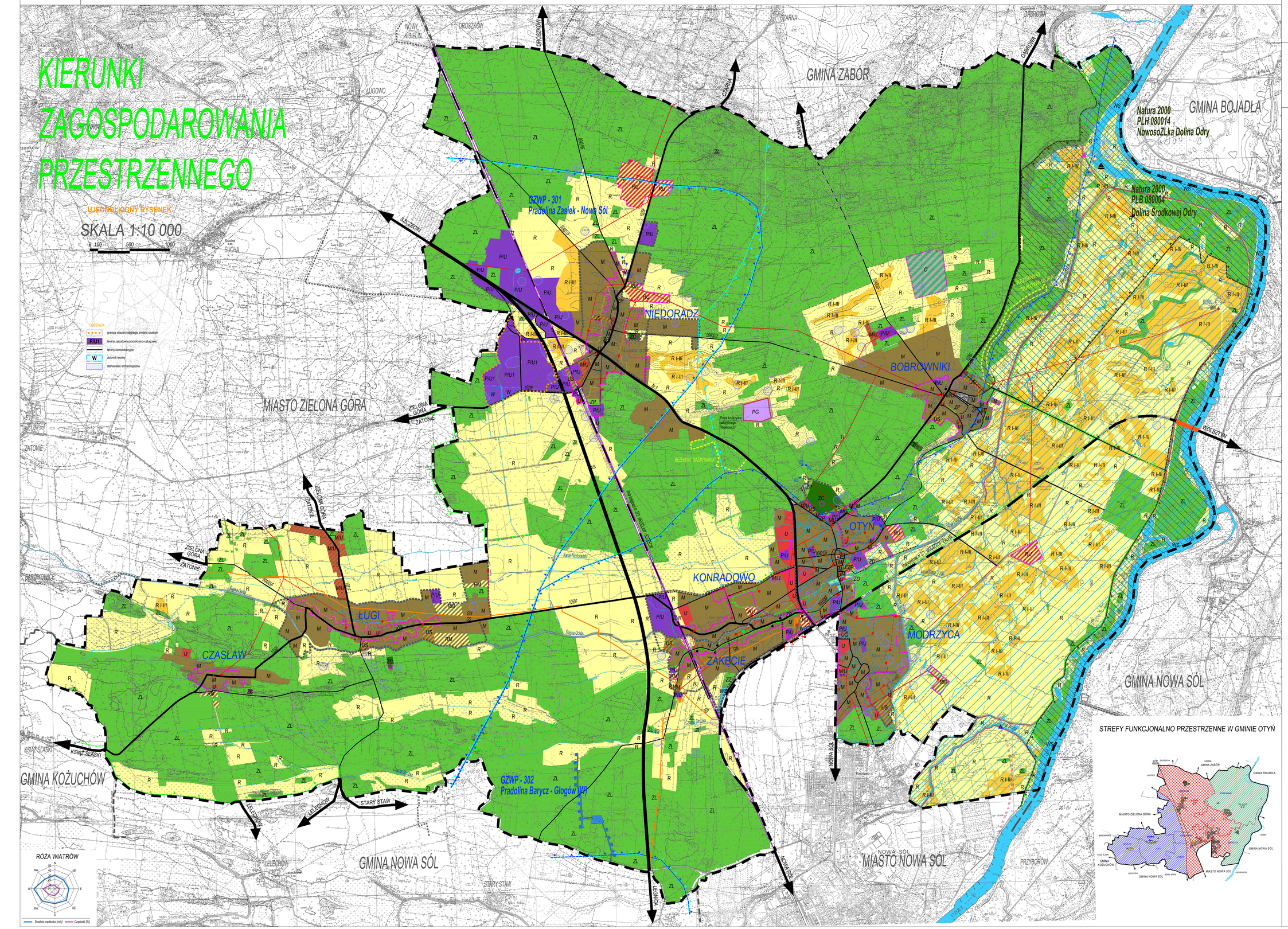
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UJEDNOLICONY RYSUNEK

SKALA 1:10 000

0 100 500 1000



LEGENDA

- granice obszaru objętego zmianą studium
- P/U1 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- tereny komunikacyjne
- W zbiornik wodny
- stanowiska archeologiczne

RÓŻA WIATRÓW

STREFY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE W GMINIE OTYŃ

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVII.123.2017
Rady Gminy Otyń
z dnia 14 grudnia 2017r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- granice gminy Otyń, granice obszaru objętego studium
- granice Sołectw
- granice sąsiednich gmin
- obszary o wpełni wykształconej strukturze przestrzennej
- granice obszarów dla których uchwalono MPZP
- kierunki powiązań kominukacyjnych
- nazwy sąsiednich gmin
- wał przeciwpowodziowy
- planowany wał przeciwpowodziowy
- cieki naturalne
- rowy melioracyjne

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

- M tereny zabudowy mieszkaniowej
- M/U tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- U tereny usługowe
- RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
- P/U tereny zabudowy produkcyjno -usługowej
- PG tereny górnicze
- UC tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- US tereny obiektów sportu, rekreacji i turystyki
- U/ZP tereny zabudowy usługowej w parku
- W tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZZ tereny zieleni nieurządzonej
- ZD tereny ogrodów działkowych
- ZC tereny cmentarzy
- O tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami (tereny do zalesienia)
- TZ tereny zamknięte
- R I-III użytki rolne kl I-III
- R pozostałe użytki rolne i nieużytki
- ZL tereny lasów i zadrzewień
- WS wody powierzchniowe

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

- obszary chronionego krajobrazu
- Natura 2000
- granice rezerwatu przyrody
- granice obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- granice strefy ochronnej GZWP
- strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50m i 150m)
- pomnik przyrody
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (woda 10 letnia - Q=10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (woda 100 letnia - Q=1%)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,02%)
- zespół urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków
- granica układu ruralistycznego ujętego w ewidencji zabytków
- cmentarze ujęte w ewidencji zabytków
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- zabytkowa aleja lipowa
- zabytkowy most
- kapliczki przydrożne i pomniki
- stanowiska archeologiczne

SYSTEMY KOMUNIKACJI

- droga ekspresowa S3
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- planowane drogi gminne
- projektowana obwodnica Konradowa
- linie kolejowe
- przystań
- strefa ruchu pieszego

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- granica obszaru złoża
- granica terenu górniczego
- istniejące stacje trafo 15_04kV i 20_04kV
- istniejąca linia napowietrzna SN
- istniejąca linia kablowa SN
- GW istniejący gazociąg przesyłowy wys. ciśnienia ze strefą ochronną
- GS istniejący gazociąg przesyłowy podwyższonego ciśnienia średniego
- istniejąca stacja redukcyjna gazowa wraz ze strefą ochronną
- KO oczyszalnia ścieków na terenie m. Nowa Sól
- istniejące przepompownie ścieków
- projektowane przepompownie ścieków
- WZ stacja uzdatniania wody
- PW istniejąca pompownia wodociągowa strefowa
- planowana przepompownia melioracji wodnej
- "Wrota Lubuskie" (wrota samoczynne)

U1

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

UJEDNOLICONY RYSUNEK

SKALA 1:15 000

0 100 500 1000

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVII.123.2017
Rady Gminy Otyń
z dnia 14 grudnia 2017 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:
- granice gminy Otyń, granice obszaru objetego studium
- granice Solectw
- granice sąsiednich gmin
- granica obszarów dla których uchwalono MPZP

STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY:
- tereny zainwestowane
- tereny przeznaczone do zainwestowania wg obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego
- cmentarze
- strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50m i 150m)
- tereny zamknięte
- grunty rolne klas I-III przeznaczone do zainwestowania wg obozwiązujących planów miejscowych
- grunty rolne I-III
- grunty rolne IV-VI
- lasy
- lasy glebochronne
- wody powierzchniowe

WALORY PRZYRODNICZE I KULTUROWE:
- pomnik przyrody
- zespół urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- zabytkowa aleja lipowa
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q 10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,02%)

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- istniejące stacje trafo 15_04kV i 20_04kV
- istniejąca linia napowietrzna SN wraz ze strefą ochronną
- istniejące przepompownie ścieków
- projektowane przepompownie ścieków
- istniejące ujęcie wody
- istniejąca pompownia wodociągowa strefowa
- stacja uzdatniania wody
- istniejąca stacja redukcyjna gazowa wraz ze strefą ochronną

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- droga ekspresowa S3
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linie kolejowe
- szlaki piesze
- szlaki rowerowe

WNIOSKI DO STUDIUM:
- przeznaczenie pod zabudowe mieszkaniową
- wyłesienie

LEGENDA:
granica obszaru objetego zmianą studium

RÓŻA WIATRÓW

Średnie prędkości [m/s] Częstość [%]

NIEMCY
woj. zachodnio-pomorskie
Szczecin
POLSKA
Gorzów Wlk.
Poznań
Berlin
woj. lubuskie
woj. wielkopolskie
Cottbus
Zielona Góra
Otyń
Nowa Sól
Wrocław
Drezno
woj. dolnośląskie
CZECHY
Praga

U2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SKALA 1:15 000

0 100 500 1000

UJEDNOLICONY RYSUNEK

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLVII.123.2017
Rady Gminy Otyń
z dnia 14 grudnia 2017 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:
- granice gminy Otyń, granice obszaru objetego studium
- granice Sołectw
- granice sąsiednich gmin
- aglomeracja m. N. Sól

UŻYTKOWANIE TERENU - WYBRANE ELEMENTY:
- granica obszarów dla których uchwalono MPZP
- tereny przeznaczone do zainwestowania wg obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego
- tereny zainwestowane

ZAOPATRZENIE W WODĘ:
- WZ stacja uzdatniania wody
- istniejące ujęcie wody
- PW istniejąca pompownia wodociągowa strefowa
- istniejąca sieć wodociągowa
- projektowana sieć wodociągowa

ODPROWADZENIE I OCZYSZCZENIE ŚCIEKÓW:
- istniejąca kanalizacja sanitarna
- projektowana kanalizacja sanitarna
- istniejące rurociągi tłoczne ścieków
- projektowane rurociągi tłoczne ścieków
- istniejąca kanalizacja deszczowa
- istniejące wyloty kanalizacji deszczowej
- PS istniejące przepompownie ścieków
- PS projektowane przepompownie ścieków
- NO oczyszczalnia ścieków na terenie m. N. Sól

ZAOPATRZENIE W GAZ:
- GW istniejący gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną
- GS istniejący gazociąg przesyłowy podwyższonego ciśnienia średniego
- GS istniejący gazociąg przesyłowy średniego ciśnienia
- istniejąca stacja redukcyjna gazowa wraz ze strefą ochronną

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ:
- istniejąca linia napowietrzna SN wraz ze strefą ochronną
- istniejąca linia kablowa SN
- istniejące stacje trafo 15_04kV i 20_04kV

LEGENDA:
- granica obszaru objetego zmianą studium
- zbiornik wodny

RÓŻA WIATRÓW

Średnie prędkości [m/s] — Częstość [%]

NIEMCY
POLSKA
CZECHY
woj. zachodnio-pomorskie
woj. lubuskie
woj. wielkopolskie
woj. dolnośląskie
Szczecin
Gorzów Wlk.
Poznań
Berlin
Cottbus
Zielona Góra
Otyń
Nowa Sól
Wrocław
Drezno
Praga

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVII.48.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 30 czerwca 2022 r.

U3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KULTUROWE

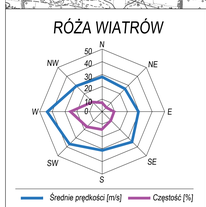
SKALA 1:15 000

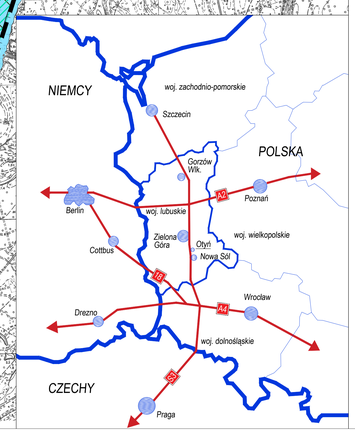
0 100 500 1000

UJEDNOLICONY RYSUNEK

LEGENDA:
- granica obszaru objętego zmianą studium
- zbiornik wodny
- stanowisko archeologiczne

RÓŻA WIATRÓW





Załącznik Nr 5
do uchwały Nr XLVII.123.2017
Rady Gminy Otyń
z dnia 14 grudnia 2017 r.

LEGENDA:

WALORY PRZYRODNICZE I KRAJOBRAZOWE:
- lasy
- lasy glebochronne
- grunty rolne I-III
- grunty rolne IV-VI
- wody powierzchniowe
- pomnik przyrody
- obszar Natura 2000
- granice obszaru chronionego krajobrazu
- planowane granice obszaru chronionego krajobrazu
- granice obszaru głównych zbiorników wód podziemnych
- granice strefy ochronnej GZWP
- granie rezerwatu przyrody
- użytek ekologiczny
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q 10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,02%)

ŚRODOWISKO KULTUROWE:
- zespół urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- zabytkowa aleja lipowa

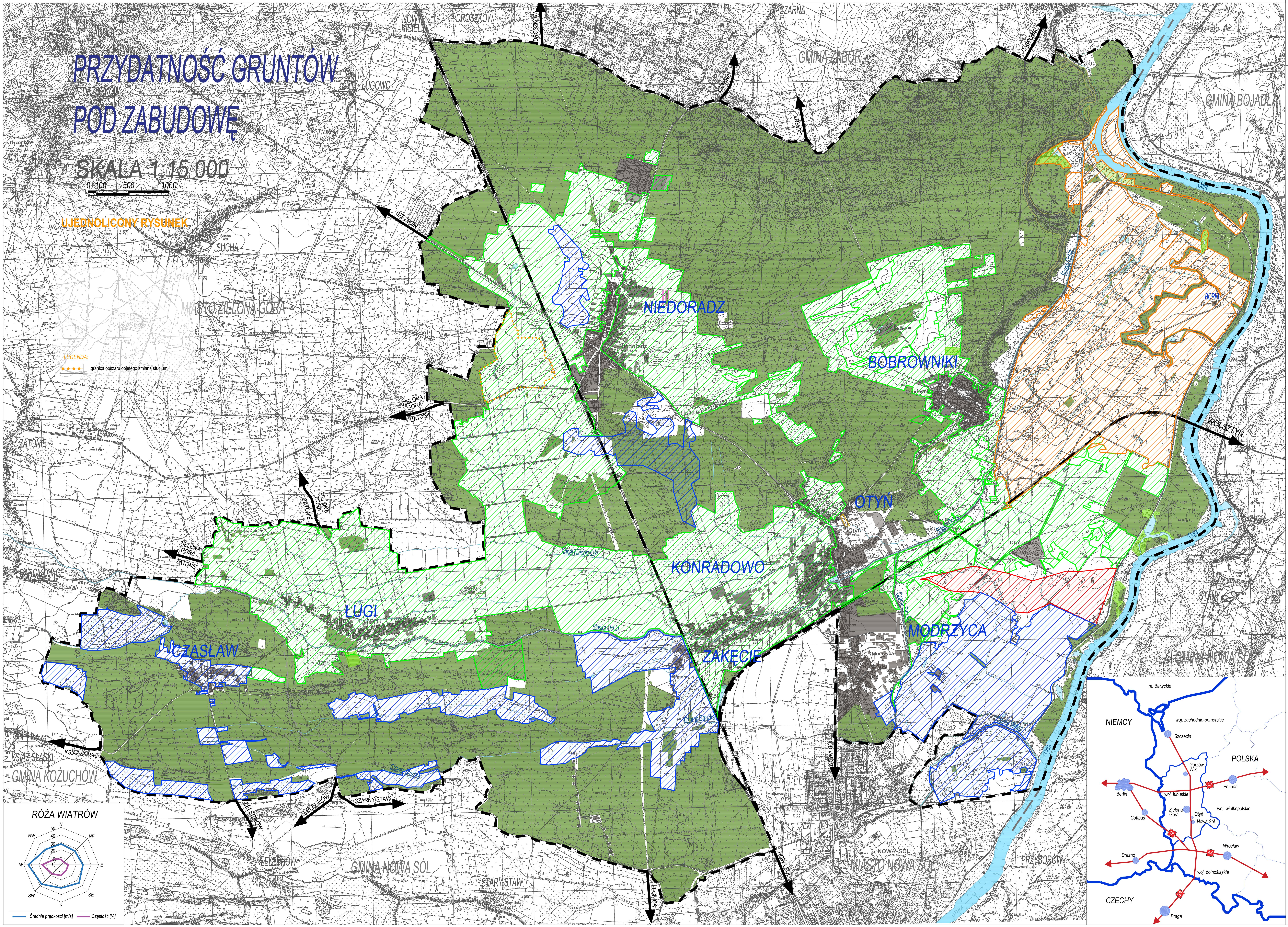
STREFY TECHNICZNE I SANITARNE:
- strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50m i 150m)
- cmentarze
- odwiert zlikwidowany
- granica obszaru złoża
- granica terenu górniczego
- istniejące ujęcie wody

OZNACZENIA OGÓLNE:
- granice gminy Otyń, granice obszaru objętego studium
- granice Sołectw
- granice sąsiednich gmin
- istniejacy układ drogowy
- szlaki piesze
- szlaki rowerowe
- granica obszarów dla których uchwalono MPZP
- tereny zainwestowane
- kierunki powiązań komunikacyjnych
- nazwy sąsiednich gmin

WNIOSKI DO STUDIUM:
- przeznaczenie pod zabudowe mieszkaniową
- wylesienie

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVII.48.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 30 czerwca 2022 r.

U4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ



Załącznik Nr 6
do uchwały Nr XLVII.123.2017
Rady Gminy Otyń
z dnia 14 grudnia 2017 r.

LEGENDA:

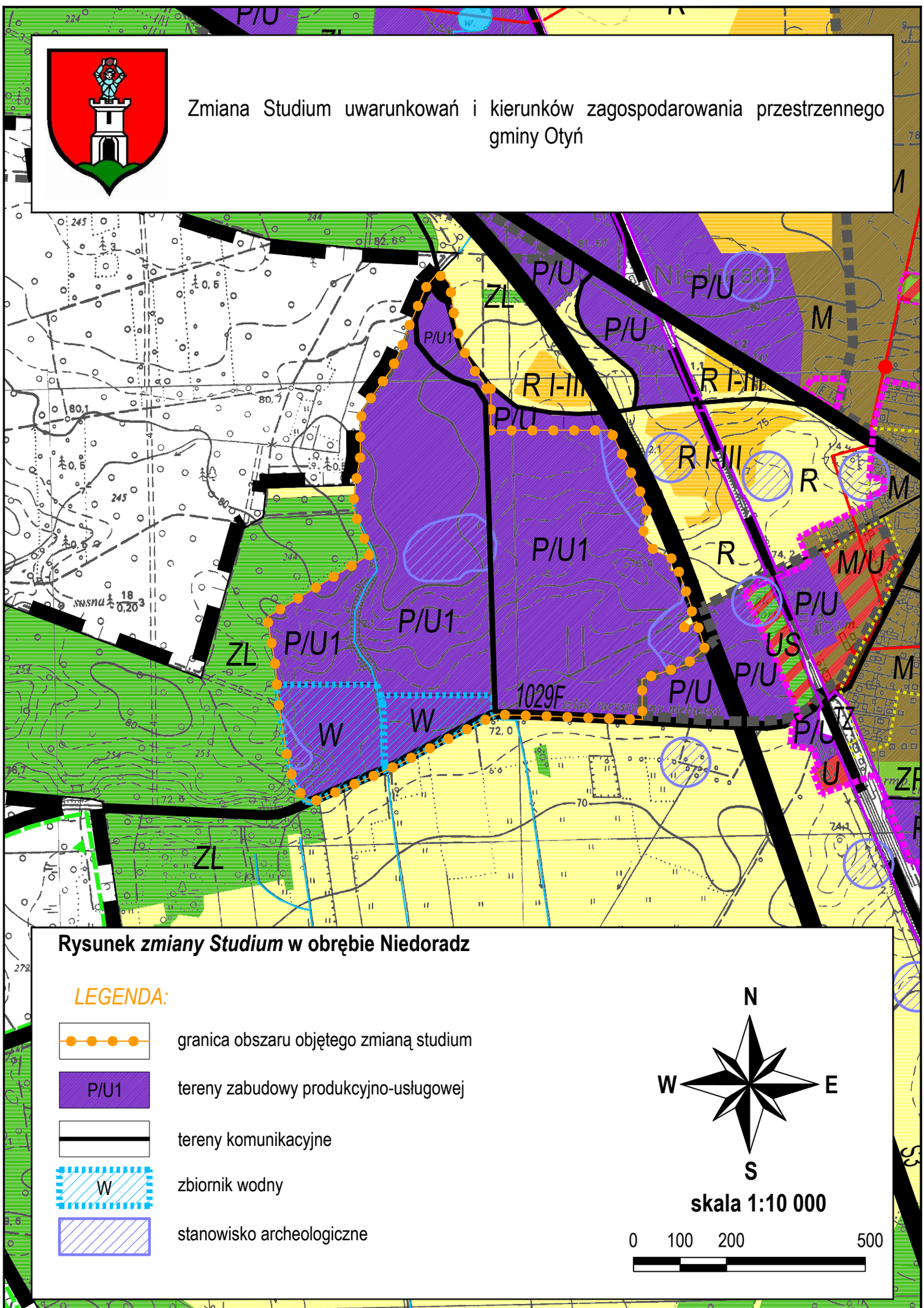
KLASYFIKACJA GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ POD WZGLĘDEM EKOFIZJOGRAFICZNYM:

- tereny o dobrej przydatności gruntów pod zabudowę (w podłożu grunty nośne, prekonsolidowane, dobrze przepuszczalne, I poziom wód podziemnych na głębokości ponad 1,5 m p.p.t., gleby klasy IV - VI, obszar nie podlega ochronie)
- tereny o średniej przydatności gruntów pod zabudowę (w podłożu grunty słabonośne, dobrze lub słabo przepuszczalne, gleby klasy I- III lub IV-VI, obszar nie podlega ochronie)
- tereny o słabej przydatności gruntów pod zabudowę (w podłożu grunty słabonośne, słabo przepuszczalne, I poziom wód podziemnych na głębokości do 1,5 m p.p.t., gleby klasy I - III lub IV-VI, obszar podlega ochronie)
- tereny o złej przydatności gruntów pod zabudowę (w podłożu grunty nienośne, gleby klasy I - III, obszar podlega ochronie)

OZNACZENIA OGÓLNE:

- granice gminy Otyń, granice obszaru objetego studium
- granice Sołectw
- granice sąsiednich gmin

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLVII.48.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 30 czerwca 2022 r.



Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XLVII.48.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 30 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OTYŃ.

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 9 maja 2022 r. do 30 maja 2022 r.

W ustalonym terminie, tj do dnia 20 czerwca 2022 r. do rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany *Studium,* na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęła żadna uwaga.

W przewidzianym terminie, tj. od 9 maja 2022 r. do 20 czerwca 2022 r., na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 2 i pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła żadna uwaga ani żaden wniosek, które zgodnie z art. 42 pkt 1 ww. ustawy winny być rozpatrzone przez Burmistrza Otynia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

……

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XLVII.48.2022

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zalacznik9.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Tryb sporządzania, zakres i formę ustaleń studium określa ww. ustawa. Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie **z** art. 27 ww. ustawy: „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane".

Rada Miejska Otyń uchwałami: nr XXXIV.38.2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. oraz nr XXXVI.52.2021 z dnia 31 sierpnia 2021 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń. Następnie uchwałą nr XXIX.67.2021, z dnia 16 grudnia 2021 r., usunęła oczywistą omyłkę w uchwale nr XXXVI.52.2021. Granice obszaru objętego zmianą Studium określone zostały na załącznikach graficznych do ww. uchwał, które połączono.

Niniejsza zmiana studium dotyczy części obszaru gminy, terenu w Niedoradzu, dla którego ustalono funkcję produkcyjno - usługową. Zmiana Studium sporządzona została zgodnie z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (dalej *uouioś*) dla projektu studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 39 ust. 1 uouioś, Burmistrz Otynia zawiadomił poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków zmiany Studium, określając formę, miejsce oraz termin składania wniosków oraz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Zgodnie z art. 53 uouioś, Burmistrz uzgodniła z właściwymi organami ochrony środowiska zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium. Opracowany projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otyniu, a następnie przekazany właściwym organom celem zaopiniowania lub uzgodnienia. Ponowiono ten etap w niezbędnym zakresie, tj. ponownie wysłano poprawiony projekt zmiany studium do Zarządu Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze oraz do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli. Ostatecznie projekt zmiany Studium został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie właściwe organy.

Następnie Pani Burmistrz Otynia w dniu 2 maja 2022 r. ogłosiła o wyłożeniu do publicznego wglądu. W dniach od 9 maja 2022 r. do 30 maja 2022 r., projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o możliwości składania uwag do projektu zmiany Studium i prognozy oraz o dyskusji publicznej zaplanowanej na dzień 18 maja 2022 r. Uwagi mogły być składane w terminie do dnia 20 czerwca 2022 r. Projekt zmiany Studium został opublikowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Otyniu. Dyskusja publiczna odbyła się we wskazanym w ogłoszeniu terminie, jednak oprócz pracowników Urzędu Miejskiego oraz przedstawiciela zespołu projektowego nie zgłosiła się na nią żadna zainteresowana strona. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi do projektu zmiany Studium i do prognozy oddziaływania na środowisko.

Stosownie do zapisów art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ właściwy do sporządzania studium tworzy oraz prowadzi zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), tj. rozpoznawalne ze względu na wspólne cechy zestawy danych przestrzennych. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy. Dane przestrzenne utworzone dla tego aktu stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Mając to na uwadze, do projektu uchwały uchwalającej zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń dodano załącznik nr 9 - dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML.