UCHWAŁA NR L.327.2023
RADY GMINY NIEGOSŁAWICE

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2023 r. poz. 40, 572) i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIV.158.2020 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, Rada Gminy Niegosławice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, zwane dalej Studium.

§ 2. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) tekst Studium, stanowiący załącznik nr 1;
2) rysunek Studium pt.: „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego" wykonany w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 2;
3) rysunek Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego" wykonany w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 3;
4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 4;
5) dane przestrzenne dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3. Traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice przyjęte Uchwałą Nr XXI/100/2000 Rady Gminy w Niegosławicach z dnia 30 października 2000 r., zmienione Uchwałą Nr XXIX/149/2009 z dnia 26 października 2009 r., a następnie zmienione Uchwałą Nr XXXI.194.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 29 lipca 2021 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegosławice.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Szlachetko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L.327.2023
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 czerwca 2023 r.

WÓJT GMINY NIEGOSŁAWICE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIEUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE

TEKST STUDIUM

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A....6
1. WPROWADZENIE. 7
2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA. 10
3. INFORMACJE O DANYCH ŹRÓDŁOWYCH. 11
4. CELE STUDIUM....15
5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY....18
CZĘŚĆ B. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE 20
DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE 21
6. ŚRODOWISKO, PRZYRODA I KRAJOBRAZ, W TYM KRAJOBRAZ KULTUROWY....22
6.1. ABIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA. 22
6.1.1. POŁOŻENIE FIZYCZNOGEOGRAFICZNE. 22
6.1.2. Geologia i struktura litologiczna podłoża....23
6.1.3. Surowce mineralne. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla....24
6.1.4. Gleby i ich przydatność rolnicza. 26
6.1.5. Rzeźba terenu i krajobraz, w tym krajobraz kulturowy. 27
6.1.6. Wody. 30
6.1.7. Klimat....34
6.2. BIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA....35
6.2.1. Szata roślinna i siedliska przyrodnicze. Zwierzęta....35
6.2.2. Obiekty i obszary chronionej przyrody oraz ich powiązania z układami zewnętrznymi. 37
6.2.3. Ludzie....42
6.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z zasobów i walorów środowiska przyrodniczego - podsumowanie....45
7. ŚRODOWISKO KULTUROWE....49
7.1. CHARAKTERYSTYKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY. 49
7.2. ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW. 51
7.3. ZABYTKI NIERUCHOME - Z WYŁĄCZENIEM ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW. 56
7.4. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW. 70
7.5. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ....84
7.6. MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ....85
7.7. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO – PODSUMOWANIE....85
DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE 87
8. DEMOGRAFIA. 88
8.1. SIEĆ OSADNICZA. 88
8.2. DYNAMIKA ROZWOJU ZALUDNIENIA I CECHY BIOLOGICZNE POPULACJI. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE. 89
8.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH – PODSUMOWANIE....98
9. MIESZKALNICTWO....100

9.1. Charakterystyka stanu istniejącego i dotychczasowego rozwoju zasobów i standardów mieszkaniowych. 100
9.2. Uwarunkowania wynikające z rozwoju mieszkalnictwa – podsumowanie. 105
10. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA. 107
10.1. Warunki rozwoju infrastruktury społecznej, w tym usług publicznych. 107
10.2. Oświata i wychowanie. 107
10.3. Agroturystyka. 110
10.4. Kultura i rozrywka. 110
10.5. Sport i rekreacja. 111
10.6. Przestrzenie publiczne. 112
10.7. Usługi zdrowia i pomocy społecznej. 112
10.8. Cmentarze i kościoły. 112
10.9. Urzędy publiczne, instytucje i organizacje społeczne. 113
10.10. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające ze stanu infrastruktury społecznej i czynników jej rozwoju – podsumowanie. 113
11. BAZA EKONOMICZNA GMINY. 115
11.1. Struktura branżowa gospodarki gminy 115
11.2. Rolnictwo i leśnictwo. 120
11.3. Bezrobocie. 121
11.4. Uwarunkowania rozwoju wynikające z rozwoju i struktury bazy ekonomicznej gminy – podsumowanie. 122
DZIAŁ III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE 124
Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW 124
12. STAN PRAWNY GRUNTÓW. 125
12.1. Struktura własności gruntów. 125
12.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury władania gruntami – podsumowanie. 125
13. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA. 126
13.1. Struktura użytkowania gruntów według danych z ewidencji gruntów i budynków. 126
13.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury funkcjonalno-przestrzennej – podsumowanie. 127
14. KOMUNIKACJA I TRANSPORT. 128
14.1. Układ drogowy. 128
14.2. Komunikacja kolejowa. 133
14.3. Komunikacja lotnicza. 134
14.4. Komunikacja wodna. 134
14.5. Transport zbiorowy. 134
14.6. Piesze szlaki turystyczne i trasy rowerowe. 135
14.7. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego oraz możliwości i potrzeb jego rozwoju – podsumowanie. 135
15. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA. 138
15.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA. 138
15.1.1. Zaopatrzenie w wodę. 138

15.1.2. Odprowadzanie ścieków. 141
15.2. GOSPODARKA ODPADAMI. 144
15.3. GOSPODARKA ENERGETYCZNA. 145
15.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną. 145
15.3.2. Zaopatrzenie w gaz. 146
15.3.3. Zaopatrzenie w energię cieplną. 147
15.4. TELEKOMUNIKACJA. 147
15.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO WYPOSAŻENIA W SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PODSUMOWANIE. 147
DZIAŁ IV. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH 150
POD ZABUDOWĘ 150
16.1. WSTĘP. 151
16.2. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY. 151
16.3. WNIOSKI Z ANALIZY MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ POTRZEB GMINY W TYM ZAKRESIE. 154
16.4 NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO OBLICZEŃ ZWERYFIKOWANEGO BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ. 156
16.5. WYNIKI BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ I ICH STOSOWANIE. 160
TABELA NR 16.5.1. WYNIKI BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ. 162
CZĘŚĆ C. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE 163
17. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW. 164
18. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW. 165
18.1. OGÓLNE KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW. 165
18.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – OGÓLNE ZASADY. 167
18.3. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA. 169
18.4. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 189
19. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO. 191
19.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 195
20. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU. 195
20.1. ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW. 195
20.2. ZABYTKI UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW INNE NIŻ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW. 196
20.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ. 199
20.4. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 201
21. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI. 202
21.1. UKŁAD I HIERARCHIA WAŻNIEJSZYCH DRÓG, USTALENIA DOTYCZĄCE DRÓG. 202
21.2. USTALENIA DOTYCZĄCE POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW KOMUNIKACJI I TRANSPORTU. 203
21.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 205
22. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. 206
22.1. ZASADY WYPOSAŻENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. 206

22.2. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 213
23. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ. 214
24. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....217
25. FILARY OCHRONNE. 218
26. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE. 218
27. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH. 218
28. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE.....218
29. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE. 219
30. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM. 220
30.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....220
30.2. OBSZARY, W STOSUNKU DO KTÓRYCH PODJĘTO UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZANIA PLANU, A ICH PROCEDURY NIE ZOSTAŁY JESZCZE ZAKOŃCZONE.....222
30.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....222
30.4. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....222
30.5. OGÓLNE ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYSTĘPOWANIA DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....223
30.6. WNIOSKI DO PONADGMINNYCH DZIAŁAŃ I OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH LUB WYKONYWANYCH W SĄSIEDNICH GMINACH. 224
31. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA. 225

CZĘŚĆ A.
WSTĘP

1. WPROWADZENIE.

Niniejsze opracowanie jest drugą całościową edycją tego typu dokumentu w gminie. Stanowi ono zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice" (zwanego dalej dotychczasowym Studium), przyjętego uchwałą Nr XXI/100/2000 Rady Gminy w Niegosławicach z dnia 30 października 2000 r., zmienioną uchwałę Nr XXIX/149/2009 z dnia 26 października 2009 r. i uchwałą Nr XXXI.194.2021 z dnia 29 lipca 2021 r.

Obie z powyższych zmian dotychczasowego Studium miały charakter fragmentaryczny zarówno w wymiarze przestrzennym, jak i merytorycznym. Obejmowały one tylko wybrane obszary w gminie oraz aktualizowały uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego tylko w wymiarze niezbędnym dla realizacji bieżących potrzeb gminy oraz wniosków o zmianę dokumentów planistycznych w wybranych rejonach gminy. Pierwszej zmiany dotychczasowego Studium - z 2009 r. - dokonano, w celu umożliwienia realizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na obszarze w rejonie wsi: Mycielin, Gościeszowice i Sucha Dolna.

Druga zmiana dotychczasowego Studium - z 2021 r. - miała bardzo niewielki zakres przestrzenny, gdyż obejmowała dwa obszary (jeden w obrębie Niegosławice, a drugi w obrębie Krzywczyce) o łącznej powierzchni około 4,95 ha). Jej celem na obszarze w obrębie Niegosławice było umożliwienie realizacji planowanej przez Gminę kompostowni odpadów biodegradowalnych. Natomiast celem sporządzenia zmiany Studium na obszarze w obrębie Krzywczyce miało związek ze sporządzanym projektem planu miejscowego. Dotychczasowe Studium wskazywało ten obszar dla fragmentu rozległego zbiornika retencyjnego. Zbiornik ten nie będzie realizowany, a w zasięgu omawianego obszaru została już zrealizowana zabudowa.

Dotychczasowe Studium z 2000 r. opracowano pod rządami ustawy *z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny.*

Niniejsza edycja Studium (zwana dalej Studium) jest całkowicie nowym dokumentem, w którym uwzględniono szereg rozwiązań przestrzennych, zawartych w dotychczasowym Studium (i jego zmianach). Modyfikacje wprowadzone w stosunku do dotychczasowego Studium mają charakter kompleksowy. Dokonano ich zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej, odwołując się do obszaru całej gminy (w jej granicach administracyjnych). Zmiany dotyczące uwarunkowań wypłynęły głównie z potrzeby aktualizacji różnych danych, m.in. statystycznych, a tym samym zidentyfikowania obecnych tendencji rozwoju gminy, ale także z konieczności uwzględnienia sporządzonych w międzyczasie różnych lokalnych i ponadlokalnych dokumentów planistycznych. Wynikały także z potrzeby weryfikacji niektórych tez diagnozy dotychczasowego stanu zagospodarowania.

Sporządzenie zmiany dotychczasowego Studium wynikało ponadto z konieczności dostosowania zakresu tego dokumentu do obwiązujących przepisów, w tym przede wszystkim: *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, *ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne* oraz *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*.

Zmiany w części określającej kierunki polityki przestrzennej zdeterminowane zostały ww. nowymi przepisami oraz zaktualizowanymi uwarunkowaniami, na których polityka ta jest w zasadniczej części oparta. Modyfikacje te wynikają także z uwzględnienia wniosków mieszkańców i inwestorów działających na obszarze gminy. Omawiane zmiany przejawiają się między innymi w odmiennym sposobie formułowania ustaleń Studium - dla ułatwienia rozstrzygania o ich zgodności lub sprzeczności z rozstrzygnięciami postulowanymi do wprowadzenia do projektów planów miejscowych.

Reasumując, przystąpienie do opracowania niniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice (określanego w dalszej części opracowania jako Studium), wynikało przede wszystkim z:

- konieczności uwzględnienia w polityce przestrzennej gminy różnych dokumentów dotyczących gospodarki przestrzennej w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- potrzeby uwzględnienia aktualnych danych dotyczących udokumentowanych złóż kopalin,
- zmieniających się zewnętrznych uwarunkowań społeczno-gospodarczych,
- potrzeby korekty zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę osadniczą,
- potrzeby modernizacji i usprawnienia układu komunikacyjnego gminy,
- potrzeby aktualizacji innych rozwiązań planistycznych,
- potrzeby dostosowania zapisów do wymogów wynikających z obecnego stanu prawnego i będącego jego rezultatem orzecznictwa.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności ustalenia:

1) „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030”, przyjętej Uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r.;
2) „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planem 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. Lubuskiego z 2018 r. poz. 1163);

3) Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, przyjętego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967);
4) Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, przyjętego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1938).

Studium jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej oraz układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji. Między innymi dlatego celowe jest – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokonywanie oceny aktualności Studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Gminy Niegosławice.

Zgodnie z wymogami ustawowymi (art. 10 ust. 4 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) Studium składa się z części tekstowej i graficznej. Tekst niniejszego Studium podzielono na trzy części. Pierwsza z nich („A”) zawiera wstępne informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli (niniejszy rozdział) i prawnej podstawie jego sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. Część druga („B”) przedstawia uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w podziale na 10 rozdziałów (dotyczących poszczególnych zagadnień przestrzennych i społeczno-gospodarczych), pogrupowanych w trzech działach: uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na końcu każdego rozdziału części „B” - z wyjątkiem działu IV - zamieszczono syntetyczny zapis uwarunkowań wynikających z charakteru i stanu istniejącego, a także wnioski dla przyszłego zagospodarowania czy rozwoju danej dziedziny.

W ostatniej, trzeciej części („C”) określono kierunki rozwoju przestrzennego, ujęte w 15 kolejnych rozdziałach, przy czym w ostatnim z nich przedstawiono syntetyczne streszczenie przyjętych ustaleń wraz z uzasadnieniem objaśniającym te rozwiązania.

Strukturę tego dokumentu podporządkowano przede wszystkim wygodzie przyszłych jego użytkowników. Dlatego w „Części C” tytuły rozdziałów w większości nawiązują do treści art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Ten związek jest mniejszy w „Części B”, której tytuły rozdziałów tylko częściowo odnoszą się do brzmienia art. 10 ust. 1 ww. ustawy, tak aby

struktura opisu uwarunkowań umożliwiała kolejno omawianie całościowych zagadnień: środowiskowych, społecznych, gospodarczych, przestrzennych i technicznych. Natomiast poszczególne uwarunkowania wymagające uwzględnienia na mocy tego przepisu, zostały odpowiednio opisane w Studium, przy czym często nie w jednym rozdziale, tylko w kilku (a dodatkowo zilustrowane na rysunkach Studium). Tak więc przykładowo uwarunkowania wynikające:

- ze „*stanu ładu przestrzennego*" (art. 10 ust. 1 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) zostały one opisane zarówno w rozdziałach: 6. Środowisko przyrodnicze i 7. Środowisko kulturowe, jak i w Dziale II. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze;
- z „*potrzeb i możliwości rozwoju gminy*" (art. 10 ust. 1 pkt 7 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) ujęto przede wszystkim w rozdziale 11. Baza ekonomiczna gminy, a również w rozdziałach: 9. Mieszkalnictwo oraz 10. Infrastruktura społeczna;
- z „*zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych*" (art. 10 ust. 1 pkt 14 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) zostały opisane w rozdziałach: 14. Komunikacja i transport oraz 15. Infrastruktura techniczna.

Jak już wspomniano, integralnym elementem Studium jest załączona do niniejszego tekstu część graficzna. Składają się na nią dwa rysunki w skali 1:10000, obejmujące cały obszar gminy Niegosławice, o następujących tytułach:

- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego",
- „Kierunki rozwoju przestrzennego".

Warto zaznaczyć, że podział treści na rysunkach jest nieco umowny, ze względu na potrzebę zapewnienia ich odpowiedniej czytelności i funkcjonalności. Wynika to też z tego, że niektóre dane o charakterze uwarunkowań przedstawione na ww. rysunkach mają istotne znaczenie dla właściwego zobrazowania kierunków rozwoju przestrzennego.

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 9 i 10 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz

Rozporządzenie 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).

Formalnym aktem otwierającym prace nad Studium była Uchwała Nr XXIV.158.2020 Rady Gminy Niegosławice *w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice*.

Projekt niniejszego Studium został opracowany przez zespół Biura Urbanistycznego Ecoland z Wrocławia, pod kierunkiem mgr inż. arch. Marka Wilanda (nr uprawnień do projektowania w planowaniu przestrzennym 1016/89 z dnia 12.09.1989 r.). W składzie zespołu opracowującego Studium znaleźli się:

1) mgr inż. Katarzyna Drobot,
2) mgr inż. Edyta Jaworska,
3) mgr inż. Klaudia Mejnartowicz,
4) mgr inż. Alicja Wojda,
5) mgr inż. Kamil Zalewski.

3. INFORMACJE O DANYCH ŹRÓDŁOWYCH.

W analizach diagnostycznych prowadzących do określenia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, jako bazowe przyjęto dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) z 2020 r., a także z lat wcześniejszych (w przypadku braku aktualnych danych). Zebrane informacje wykorzystano w szczególności przy dokonywaniu porównań z danymi statystycznymi dotyczącymi sąsiednich gminnych oraz nadrzędnych jednostek administracyjnych – powiatu i województwa (obrazującymi tendencje w regionie) oraz do identyfikacji niektórych procesów dynamicznych (np. zmian liczebności populacji i przy prognozie demograficznej). Dla określenia tzw. „stanu istniejącego" niektórych cech środowiska przyrodniczego oraz infrastruktury technicznej czy sfery gospodarczej, a także stanu i sposobu zagospodarowania terenów oraz stanu prawnego gruntów, przedstawiono także dane pozyskane w Urzędzie Gminy lub u innych podmiotów, w tym m.in. dyrekcji placówek edukacji, zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz dróg. Ponadto część danych i informacji zaczerpnięto m.in. z następujących źródeł i opracowań:

1) Bank Danych o Lasach. Internet (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy);
2) Baza danych oraz mapa lokalizacji stacji BTS. Internet (http://beta.btsearch.pl/?dataSource=ukelocations&network=&standards=gsm%2Cumts%2Ccdma%2Clte&bands=900%2C1800%2C2100%2C800%2C420%2C450%2C850%2C2600&center=51.673595%2C15.986243&zoom=18);

3) Biuro Urbanistyczne Ecoland, czerwiec 2020 r., Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektów dokumentów planistycznych w gminie Niegosławice. Wrocław;
4) Bory Dolnośląskie PLB020005 - dokumentacja planu zadań ochronnych (PZO), Internet (http://wroclaw.rdos.gov.pl/files/artykuly/19784/bory-dolnoslaskie-plb020005-dokumentacja-pzo-ostateczna_icon.pdf);
5) Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Geoserwis mapy (http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/);
6) Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Województwo lubuskie, powiat żagański, gmina Niegosławice. Internet (http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf);
7) GeoLOG, Jednolite Części Wód Podziemnych (https://geolog.pgi.gov.pl/#name=19mvaoemxx);
8) Geoportal krajowy (https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0);
9) Glogopedia - Internetowa Encyklopedia Ziemi Głogowskiej, Równina Szprotawka - geografia i geologia. Internet (http://www.glogow.pl/ezg/index.php/R%C3%B3wnina_Szprotawska_-_geografia_i_geologia);
10) Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Zielonej Górze, kwiecień 2021 r., Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubuskim raport wojewódzki za rok 2020. Internet (https://powietrze.gios.gov.pl/pjp/rwms/content/show/3818);
11) Główny Urząd Statystyczny (GUS), Bank Danych Lokalnych (https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat);
12) Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2014 r., Prognoza ludności na lata 2014-2050. Internet (http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r-,1,5.html);
13) Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2014 r., Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050. Internet (https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-dla-powiatow-i-miast-na-prawie-powiatu-oraz-podregionow-na-lata-2014-2050-opracowana-w-2014-r-,5,5.html);
14) Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2017 r., Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne). Internet (https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-gmin-na-lata-2017-2030-

opracowanie-eksperymentalne,10,1.html);

15) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, ISOK, Mapy zagrożenia powodziowego, arkusze: M-33-20-A-d-1, M-33-20-A-d-2, M-33-20-B-c-1, M-33-20-B-c-2 i M-33-20-B-a-3. Internet (https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP);
16) Iwański R., 2013 r., Współczynnik obciążenia demograficznego a rozwój społeczny. Nowiny Lekarskie 82, 1, 46–50, Internet (http://www.nowinylekarskie.ump.edu.pl/uploads/2013/1/46_1_82_2013.pdf);
17) Jerzak L. i inni, 2008 r., Opracowanie ekofizjograficzne województwa lubuskiego. Przyroda ożywiona. Zielona Góra;
18) Kondracki J., 2013 r. Geografia regionalna Polski. Warszawa;
19) Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku, ustanowiony Uchwałą Nr 162/2015 Rady Ministrów z dnia 15 września 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr 144/2016 Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2016 r.;
20) Lubuskie Travel, Szlaki turystyczne, powiat żagański. Internet (https://lubuskie.travel.pl/sites/default/files/1331642956-szlaki_turystyczne.pdf);
21) Mapa turystyczna Polski, Drogi rowerowe, szlaki rowerowe. Internet (https://mapa.wirtualneszlaki.pl/#13/51.5709/15.6989/OSM_bw-Szlaki_rowerowe_osm-Drogi_rowerowe_osm);
22) Master Plan dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r., przyjęty Uchwałą Nr 277 Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2008 r.;
23) Matuszkiewicz J., M., 2008 r., Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGiPZ Pan, Warszawa;
24) Mizerski W., 2002 r., Geologia Polski dla geografów. Warszawa;
25) Matuszkiewicz J.M., 2008 r., Potencjalna roślinność naturalna Polski. Warszawa;
26) Obszary Natura 2000, PLB020005 Bory Dolnośląskie, PLB020003 Stawy Przemkowskie. Internet (http://www.obszary.natura2000.pl/index.php?dzial=2);
27) Państwowa Służba Hydrogeologiczna (PSH), PIG-PIB, Charakterystyka JCWPd nr 77. Internet (http://bazadata.pgi.gov.pl/data/hydro/jcwpd/jcwpd77.pdf);
28) Państwowa Służba Hydrogeologiczna (PSH), PIG-PIB, Charakterystyka JCWPd nr 78. Internet (http://bazadata.pgi.gov.pl/data/hydro/jcwpd/jcwpd78.pdf);
29) Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), Państwowa Służba Geologiczna (PSG), 2021 r., Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 r., Internet (https://www.pgi.gov.pl/oferta-inst/wydawnictwa/serie-wydawnicze/bilans-zasobow-kopalin.html);
30) Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), MIDAS,

Wersja 3.23.0 zbudowana 2017-05-25 13:41 (http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2);

31) Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), SOPO- System Osłony Przeciwosuwiskowej, Województwo lubuskie, powiat żagański, gmina Niegosławice. Internet (http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3);
32) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Mapa interaktywna linii kolejowych. Internet (http://mapa.plk-sa.pl);
33) Polenergia Farma Wiatrowa Mycielin Sp. z o.o., Internet (https://www.polenergia.pl/pol/pl/strona/%5Btitle-raw%5D-21);
34) Polska w liczbach, Gmina Niegosławice w liczbach, Internet (https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Niegoslawice);
35) Pracownia na rzecz Wszystkich Istot, Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce. Internet (http://mapa.korytarze.pl);
36) Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025. Internet (https://bip.powiatzaganski.pl/system/obj/6506_POS_pow_zaganski_2018-20211.pdf);
37) Program ochrony środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2030 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, przyjęty Uchwałą Nr XXXIV.12.2022 Rady Powiatu Żagańskiego z dnia 20 grudnia 2022 r., Internet (https://bip.powiatzaganski.pl/system/obj/9734_Uchwala.XXXIV.12.2022.2022-12-20.pdf_podpisana.pdf);
38) Projekt programu opieki nad zabytkami Gminy Niegosławice na lata 2021-2024;
39) Raport o stanie Gminy Niegosławice za rok 2019. Internet (https://www.niegoslawice.pl/aktualnosc-85-raport_o_stanie_gminy.html);
40) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Wykaz farm fotowoltaicznych, elektrowni słonecznych - stan na dzień 31 października 2018 r., Internet (https://bip.gorzow.rdos.gov.pl/files/artykuly/25262/RDOS_Gorzow_wykaz_farmy_fotowoltaiki_slonecznej_stan_na_31_10_2018_icon_1.pdf);
41) Stowarzyszenie Zwykłe Nasze Krzywczyce, 03 lutego 2018 r., Raport uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 99/3, obręb Krzywczyce, gmina Niegosławice, powiat żagański. Krzywczyce;
42) Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu żagańskiego na lata 2015-2023. Internet (https://bip.powiatzaganski.pl/system/obj/4423_Strategia_zrownowazonego_rozwoju_powiatu_zaganskiego_07.pdf);

43) System Informacji Przestrzennej (SIP) Województwa Lubuskie (https://lubuskie.e-mapa.net/);
44) Szprotawa.org.pl, Szlaki turystyczne, szlak północny, Internet (http://www.szprotawa.org.pl/artykuly,wyswietl,96,Szlak_polnocny.html);
45) Uchwała Nr XXXVI/522/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r. w sprawie uchwalania Planu gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2020-2026 wraz z planem inwestycyjnym, Internet (https://bip.lubuskie.pl/system/obj/52238_522_-_uch_i_zal.pdf);
46) Walczak W., 1970 r., Obszar przedsudecki. Warszawa;
47) Zarząd Dróg Wojewódzkich w zielonej Górze, Sieć dróg, wykaz dróg i mapa. Internet (https://www.zdw.zgora.pl/PL/2/Siec_drog__wykaz_drog_i_mapa);
48) Żelaźniewicz A., Aleksandrowski P., Buła Z., Karnikowski P. H., Konon A., Oszczypko N., Ślączka A., Żaba J., Żytko K., 2011 r. Regionalizacja tektoniczna Polski. Komitet Nauk Geologicznych PAN, Internet (http://www.kngpan.agh.edu.pl/wp-content/uploads/Regionalizacja_Tektoniczna_Polski_20111.pdf).

4. CELE STUDIUM.

Celami polityki przestrzennej zapisanej w niniejszym Studium są w szczególności:

1) wzmacnianie uwarunkowań sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi gminy;
2) poprawa warunków zamieszkiwania (habitatu) ludności gminy, m.in. poprzez: stworzenie warunków przestrzennych dla racjonalnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, odpowiednie doposażenie terenów osadniczych w zakresie infrastruktury technicznej, racjonalny rozwój infrastruktury społecznej;
3) ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy;
4) ochrona i poprawa stanu środowiska;
5) wzmacnianie uwarunkowań przestrzennych dla aktywizacji rozwoju gospodarczego, tj. wzmocnienia i poszerzenia bazy ekonomicznej i w konsekwencji ograniczenie bezrobocia, przede wszystkim dalszy rozwój drobnej i średniej przedsiębiorczości, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i porolniczego majątku trwałego oraz kwalifikacji miejscowej siły roboczej, a także występowania zasobów surowców, przy uwzględnieniu celu wymienionego w pkt 4 (kształtowanie zrównoważonego rozwoju);
6) poprawa powiązań komunikacyjnych - zewnętrznych i wewnętrznych - gminy;

7) ograniczanie potencjalnych konfliktów pomiędzy istniejącą i planowaną działalnością przemysłu miedziowego a pozostałymi aktywnościami gospodarczymi gminy.

Główne przesłanki dla podejmowania decyzji planistycznych w kierunku osiągnięcia ww. celów to:

1) wskazanie rezerw terenów dla różnych inwestycji – głównie mieszkaniowych i gospodarczych – przede wszystkim:
   a) w rejonach stanowiących kontynuację terenów zainwestowanych,
   b) w rejonach największego zainteresowania inwestorów,
   c) z dogodną komunikacją,
   d) w miarę możliwości na najsłabszych glebach,
   e) w rejonach jak najmniej zagrożonych wylewami powodziowymi;
2) kolejność realizacji inwestycji zgodnie z zasadą:
   a) w pierwszej kolejności – tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia oraz tereny, których zagospodarowanie może w istotny sposób przyczynić się do rozwoju gminy,
   b) w drugiej – tereny odleglejsze, wymagające większych nakładów na komunikację i uzbrojenie oraz mające mniejsze znaczenie dla rozwoju gminy;
3) podział ogólny terenów zainwestowanych na:
   a) obszary mieszkaniowe brutto wraz z nieuciążliwymi usługami i drobną produkcją – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako tereny rozwojowe dodane do istniejących układów osadniczych; co ma na celu ograniczanie rozpraszania zabudowy,
   b) obszary dla rozwoju różnej działalności gospodarczej (tereny aktywności gospodarczej),
   c) obszary sportowe i rekreacyjne,
   d) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wód powierzchniowych, obszary leśne i przeznaczone do zalesienia,
   e) obszary dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
4) ochrona zasobów i walorów gminy:
   a) przyrodniczych:
      – kompleksów przyrodniczych objętych ochroną,
      – lasów i zadrzewień,
      – gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III),
      – wód powierzchniowych,
      – wód podziemnych,
      – zasobów kopalin;

b) kulturowych:
   - krajobrazu kulturowego,
   - zabytkowych obiektów kubaturowych,
   - zabytków archeologicznych,
   - zespołów objętych ochroną konserwatorską;

5) wskazanie powierzchni terenów z przeznaczeniem na zalesienie;
6) wskazanie zasad uzbrojenia terenów;
7) wskazanie obszarów zagrożenia powodziowego.

5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Gmina Niegosławice jest gminą wiejską, położoną w południowej części województwa lubuskiego (przy granicy z województwem dolnośląskim) i we wschodniej części powiatu żagańskiego. Gmina ta graniczy z:

1) gminą Szprotawa – od południowego zachodu i od zachodu (powiat żagański w województwie lubuskim);
2) gminą Nowe Miasteczko – od północy (powiat nowosolskim w województwie lubuskim);
3) gminą Bytom Odrzański – od północnego wschodu (powiat nowosolski w województwie lubuskim);
4) gminą Żukowice – od północnego-wschodu (powiat głogowski w województwie dolnośląskim);
5) gminą Gaworzyce – od wschodu (powiat polkowicki w województwie dolnośląskim);
6) gminą Przemków – od południa (powiat polkowicki w województwie dolnośląskim).

Poniżej przedstawia się wybrane dane o gminie:

1) Powierzchnia: 136 km^2 (13 626 ha wg danych ewidencyjnych z 2021 r.), co stanowi około 12% powierzchni powiatu żagańskiego i 0,97% powierzchni województwa lubuskiego;
2) Struktura użytkowania terenów (wg danych ewidencyjnych z 2021 r.):
   - użytki rolne - 63,76%;
   - grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione - 22,67%;
   - wody powierzchniowe (płynące i stojące) - 0,25%;
   - tereny rolne zabudowane - 1,69%;
   - tereny mieszkaniowe - 0,20%;
   - tereny przemysłowe - 0,09%;
   - tereny rekreacji i wypoczynku - 0,11%;
   - tereny komunikacyjne - 3,10%;
   - nieużytki - 0,18%;
   - inne - 7,95%.
3) Zaludnienie (wg danych GUS z 2020 r.): 4 341 mieszkańców, co stanowi 5,5% populacji powiatu żagańskiego (24,7% populacji gmin wiejskich powiatu żagańskiego) i 0,43% ludności województwa lubuskiego (2,22% populacji gmin wiejskich województwa lubuskiego);
4) Średnia gęstość zaludnienia (wg danych GUS z 2020 r.): 32 osoby/km^2 (w całym powiecie żagańskim - 69 osób/km^2, w gminach wiejskich powiatu - 29 osób/km^2; w województwie

lubuskim - 72 osoby/km², w gminach wiejskich województwa - 31 osób/km^2);

5) Osadnictwo: 11 sołectw, 20 miejscowości - w tym 8 przysiółków;
6) Wiodące funkcje: rolnictwo, mieszkalnictwo;
7) Główne elementy układu komunikacyjnego:
   1) Odcinki dróg:
      - ekspresowej S3 relacji: Troszyn – Parłowo – Ostromice – Miękowo – Goleniów – Szczecin – Gardno – Pyrzyce – Myślibórz – Gorzów Wielkopolski – Skwierzyna – Międzyrzec – Jordanowo – Świebodzin – Sulechów – Zielona Góra – Niedoradz – Nowa Sól – Nowe Miasteczko – Gaworzyce – Głogów – Lubin – Legnica – Jawor – Bolków;
      - wojewódzkiej nr 328 (relacji: Nowe Miasteczko - Przemków (DK12) - Chocianów - Chojnów (DK94) - Nowa Wieś Złotoryjska - Złotoryja - Jerzmanice-Zdrój - Świerzawa - Wojcieszów - Kaczorów - Marciszów) oraz wojewódzkiej nr 333 (relacji: droga wojewódzka nr 292/Nowa Sól - Nowe Miasteczko - Kłobuczyn - Potoczek - DK3/węzeł „Głogów Południe" - DK3/węzeł „Lubin Południe - Chróstnik - Rzeszotary - DK94/Legnica - DK3/węzeł „Legnica Zachód" - Legnica - A4/węzeł „Legnica Wschód");
   2) Odcinek linii kolejowej nr 14 relacji: Łódź Kaliska - Tuplice.

CZĘŚĆ B.
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE

DZIAŁ I.
UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE

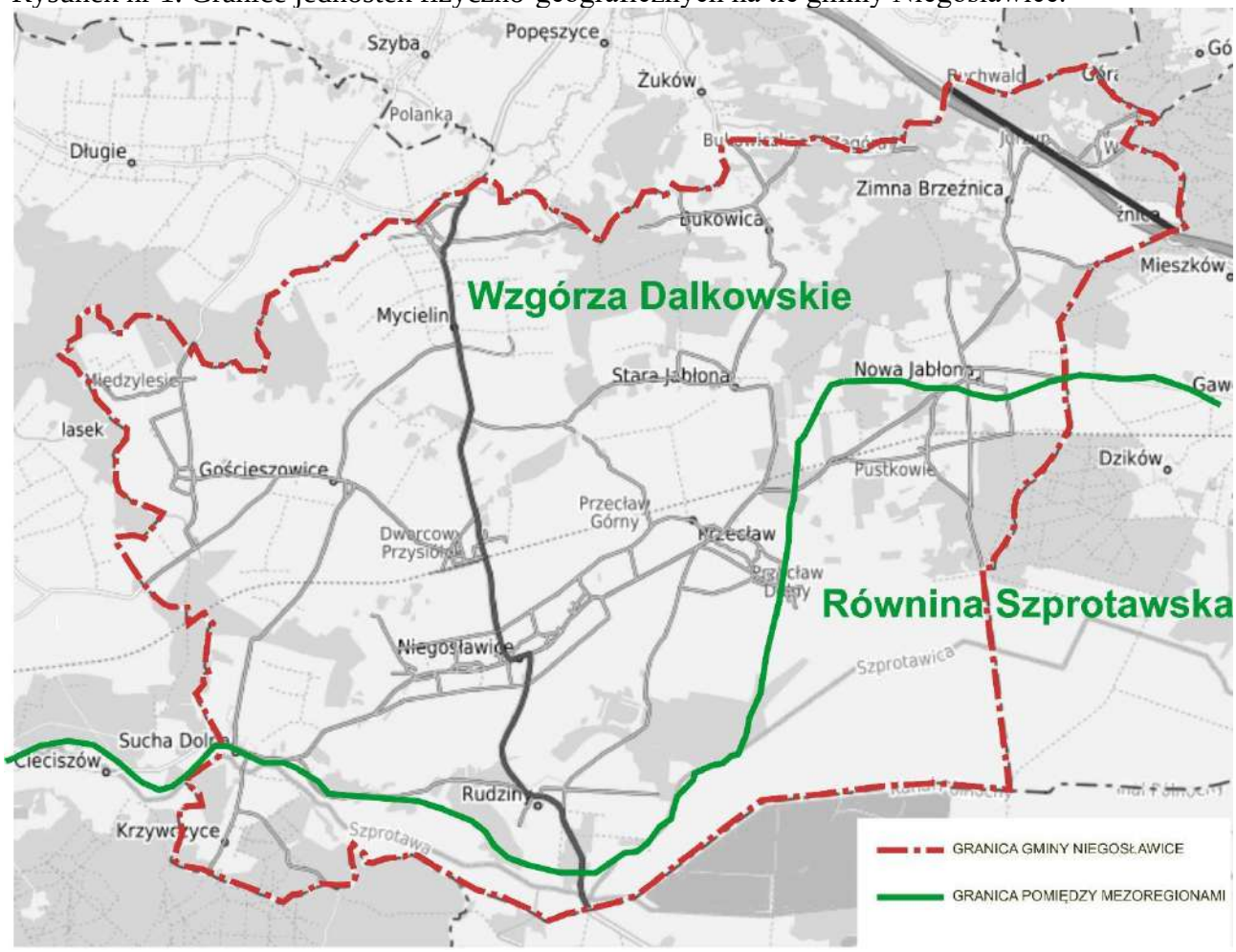
6. ŚRODOWISKO, PRZYRODA I KRAJOBRAZ, W TYM KRAJOBRAZ KULTUROWY.

6.1. Abiotyczne elementy środowiska.

6.1.1. Położenie fizycznogeograficzne.

Zgodnie z dziesiętną klasyfikacją regionalną Polski J. Kondrackiego, będącej nawiązaniem do uniwersalnej klasyfikacji Międzynarodowej Federacji Dokumentacyjnej (FID) gmina Niegosławice należą do regionu „Obniżenia, kotliny, większe doliny i równiny akumulacji wodnej (częściowo z wydmami)", prowincji „Niż Środkowoeuropejski" (31) i dwóch podprowincji - „Niziny Środkowopolskie" (318- przeważająca część gminy) oraz „Niziny Sasko-Łużyckie" (317 - południowa i południowo-wschodnia część gminy). W podziale na makroregiony przeważająca część gminy leży w zasięgu „Wału Trzebnickiego" (318.4), mezoregionu „Wzgórza Dalkowskie" (318.42; rysunek nr 1). Jedynie stosunkowo niewielka część południowej i południowo-wschodniej części gminy znajduje się w zasięgu makroregionu „Nizina Śląsko-Łużycka" (317.7), mezoregionu „Równina Szprotawska" (317.75) [Kondracki J., 2013 r.].

Rysunek nr 1. Granice jednostek fizyczno-geograficznych na tle gminy Niegosławice.



źródło: opracowanie własne na podstawie mapy i danych z Systemu Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Niegosławicach.

Wzgórza Dalkowskie należące do rozległego systemu spiętrzeń czołowo-morenowych Wału Trzebnickiego, rozciągają się pasem o szerokości około 10 km i długości około 100 km pomiędzy: Pradoliną Głogowską (na północnym zachodzie), Obniżeniem Ścinawskim (na wschodzie), Równiną Szprotawską i Wysoczyzną Lubińską (na południu) oraz Wzniesieniami Żarskimi (na zachodzie). Generalnie Wzgórza Dalkowskie obejmują obszar pomiędzy dolinami: Bobru, Odry i Szprotawy.

Równina Szprotawska o powierzchni około 530 km² i szerokości około 10 km, rozciąga się pomiędzy: Wzgórzami Dalkowskimi i Wysoczyzną Lubińską (od północy, wschodu i południa), oraz Równiną Borów Dolnośląskich (od zachodu). Przez tę równinę przepływa Szprotawa (prawy dopływ Bobru) [Glogopedia].

6.1.2. Geologia i struktura litologiczna podłoża.

Gmina Niegosławice położona jest w obrębie Monokliny Przedsudeckiej (jednostki tektonicznej), która wchodzi w skład platformy zachodnioeuropejskiej [Żelaźniewicz A. i inni, 2011 r.]. Monoklina ta rozciąga się pomiędzy: blokiem sudeckim i Sudetami (na południu), uskokiem środkowej Odry (na północnym zachodzie), niecką szczecińską (na północy), niecką mogileńsko-łódzką (na północnym wschodzie), niecką miechowską oraz zapadliskiem śląsko-krakowskim (na wschodzie). Od zachodu ma swoją kontynuację na terenie Niemiec [Mizerski W., 2002 r.].

Podłoże tej jednostki tektonicznej zbudowane jest z utworów prekambru i starszego paleozoiku. Utwory te tworzą kompleks skał krystalicznych, na które składają się: łupki metamorficzne, granity oraz granitognejsy. Utwory te zalegają prawdopodobnie na głębokości 1-2 km p.p.t. Ich obecność na omawianym obszarze wynika z sąsiedztwa metamorficznych skał bloku przedsudeckiego. Powyżej ww. utworów występują skały permu (era paleozoiczna) dolnego i górnego. W epoce permu dolnego powstały pokłady skał czerwonego spągowca (w tym m.in.: zlepieńce, piaskowce i łupki ilaste, zalegające na głębokości od -1250 m n.p.m. do -1000 m n.p.m.; osiągające miąższość do 350 m). Natomiast perm górny został wzbogacony o skały cechsztynu (m.in.: wapienie, dolomity, margle, piaskowce i łupki ilaste, zalegające na głębokości od -1000 m n.p.m. do -500 m n.p.m.; o miąższości do 150 m.).

Nad utworami permskimi w podłożu monokliny przedsudeckiej zalega warstwa utworów triasowych - skał klastycznych. Tworzą ją m.in.: pstry piaskowiec (dolny i środkowy), kajper oraz retyk. Utwory triasowe zalegają na głębokości od - 500 m n.p.m. do - 250 m n.p.m.

Nad utworami triasu i jury zalegają utwory trzeciorzędowe o miąższości 300-350 m. Są to oligoceńskie piaski lub iły z przewarstwieniami węgli brunatnych oraz mioceńskie iły z węglem brunatnym oraz plioceńskie iły pstre. Osady czwartorzędowe reprezentowane są przez:

piaski i żwiry wodnolodowcowe, iły preglacjalne, gliny morenowe, gliny zwałowe oraz holoceńskie utwory rzeczne i zastoiskowe (jeziorne). Osady te osiągają lokalnie miąższość przekraczająca 50 m.

6.1.3. Surowce mineralne. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Według „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 r." [PIG-PIB, 2021 r.] na obszarze gminy Niegosławice występują następujące złoża kruszywa naturalnego:

1) „Sucha Dolna" (o kodzie w systemie MIDAS - KN 17355) - złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo;
2) „Zimna Brzeźnica I" (KN 17403) - złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo;
3) „Rudziny" (KN 17373) - złoże udokumentowane;
4) „Zimna Brzeźnica" (KN 15764) - złoże udokumentowane.

Spośród powyższych złóż eksploatowane są złoża „Rudziny" i „Zimna Brzeźnica".

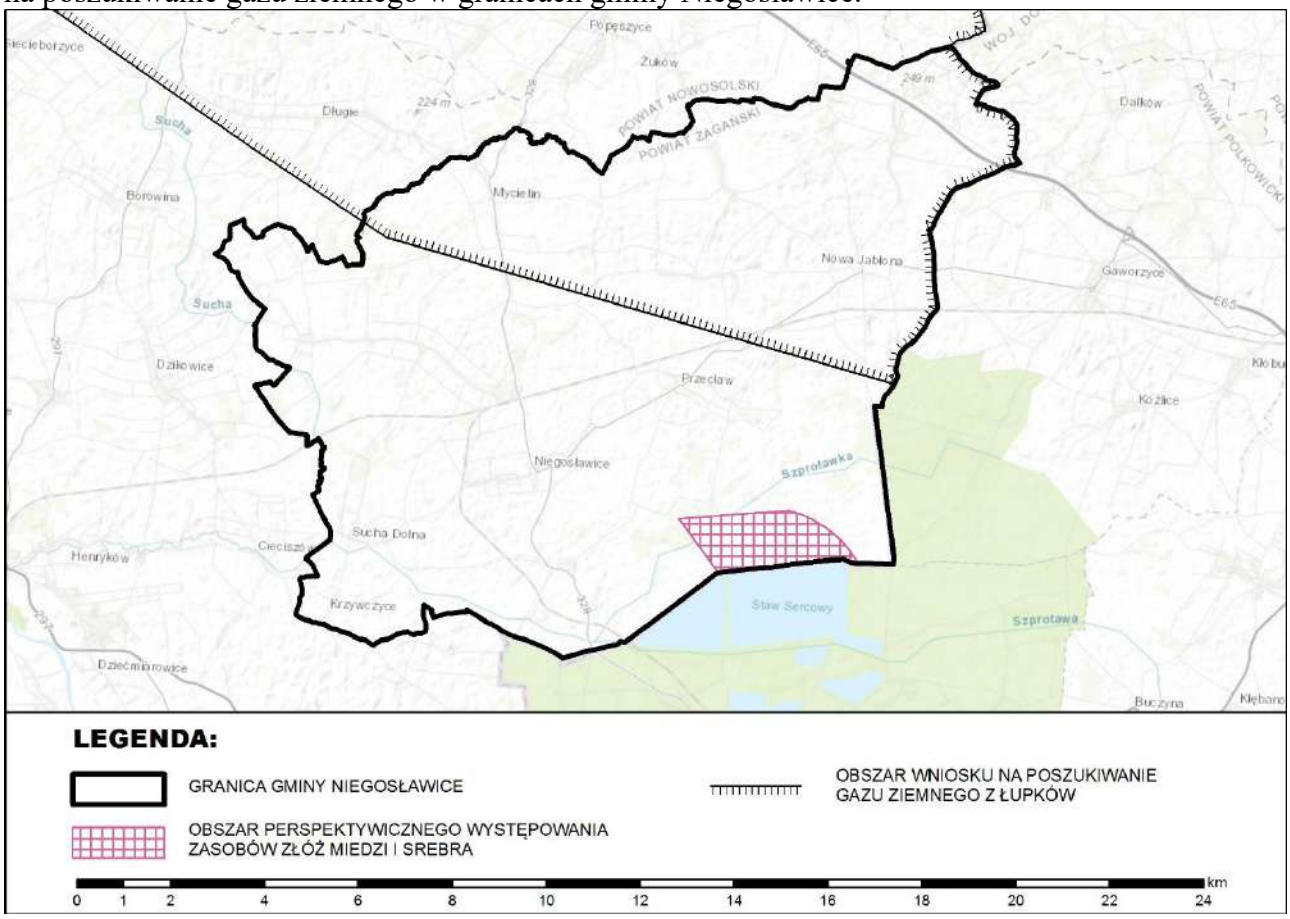
Złoże kruszywa naturalnego „Rudziny", o powierzchni około 11 ha, leży w całości na obszarze gminy - w obrębie Rudziny (na fragmentach działek ewidencyjnych nr: 447/5, 448/1 i 179). Udokumentowane zasoby geologiczne bilansowe omawianego złoża wynosiły - wg stanu z dnia 31 grudnia 2020 r. - 499 tys. ton, a zasoby przemysłowe - 253 tys. ton [PIB-PIB, 2021 r.]. Na wydobywanie kruszywa z tego złoża Marszałek Województwa Lubuskiego wydał Koncesję Nr DW.III.7422.9.2016, ważną do 31. grudnia 2026 r. W koncesji tej wyznaczono też granice terenu oraz obszaru górniczego „Rudziny". Granice tego obszaru i terenu górniczego pokrywają się i zajmują powierzchnię około 14,3 ha.

Złoże kruszywa naturalnego „Zimna Brzeźnica", o powierzchni około 5,7 ha, także leży w całości w zasięgu gminy Niegosławice - w obrębie Zimna Brzeźnica (na działce ewidencyjnej nr 219/1). Udokumentowane zasoby geologiczne bilansowe omawianego złoża wynosiły - wg stanu z dnia 31 grudnia 2020 r. - 1 185 tys. ton, a zasoby przemysłowe - 1 185 tys. ton [PIB-PIB, 2021 r.]. Złoże kruszywa naturalnego „Zimna Brzeźnica" jest eksploatowane okresowo na podstawie Koncesji Nr DW.III.7422.15.2012 wydanej przez Marszałka Województwa Lubuskiego. Ważność tej koncesji mija 17. stycznia2037 r. W koncesji tej wyznaczono też granice terenu oraz obszaru górniczego „Zimna Brzeźnica". Granice te pokrywają się. Teren i obszar górniczy „Zimna Brzeźnica" zajmuje powierzchnię około 7,9 ha.

Według *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.* (przyjętego uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.) w południowo-wschodniej części gminy Niegosławice

znajduje się obszar perspektywicznego występowania zasobów złóż rud miedzi i srebra - „zasoby prognostyczne, perspektywiczne i hipotetyczne” (rysunek nr 2). Dalsze prace poszukiwawcze na tym obszarze pozwolą na udokumentowanie „zasobów w kategorii umożliwiającej ubieganie się o koncesję”. Ponadto część gminy leży w zasięgu obszaru, dla którego złożono wniosek o koncesję na poszukiwanie gazu ziemnego z łupków.

Rysunek nr 2. Obszary perspektywicznego występowania zasobów złóż miedzi i srebra oraz wniosku na poszukiwanie gazu ziemnego w granicach gminy Niegosławice.



źródło: opracowanie własne na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Z działalnością górniczą związane są oddziaływania górnicze. Skutki tych oddziaływań mogą wystąpić w zasięgu terenów górniczych ustanowionych w koncesjach na wydobywanie kopalin z poszczególnych złóż.

Granice wszystkich złóż udokumentowanych na obszarze gminy wskazano na obu rysunkach Studium. Na rysunkach tych wskazano także granice ww. terenów i obszarów górniczych.

Według ogólnodostępnych informacji na terenie gminy Niegosławice nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

6.1.4. Gleby i ich przydatność rolnicza.

Utwory wierzchnich warstw podłoża gruntowego w gminie Niegosławice są zróżnicowane, przy czym są to generalnie utwory związane ze zlodowaceniem Warty (w północno-wschodniej, południowo-zachodniej oraz miejscami w południowej części gminy) i ze zlodowaceniem Odry (na pozostałym obszarze gminy). Ze zlodowaceniem Warty związane są głównie: piaski, żwiry i głazy moren czołowych, gliny zwałowe moren czołowych oraz piaski, żwiry i głazy lodowcowe - w tym na glinach zwałowych. Zaś utwory zlodowacenia Odry reprezentują przede wszystkim: gliny zwałowe, mułki i iły zastoiskowe (pod i nadglinowe), piaski oraz żwiry wodnolodowcowe i lodowcowe - w tym na glinach zwałowych.

Odmiennością litologiczną wyróżniają się doliny rzeczne. Dno doliny Szprotawy budują holoceńskie: namuły piaszczyste i piaski den dolinnych. Zaś w dolinie Szprotawicy występują holoceńskie: torfy na mułkach, piaskach i żwirach rzecznych den dolinnych [SIP Województwa Lubuskie, Szczegółowa mapa geologiczna].

Pod względem genetycznym na użytkach rolnych w gminie Niegosławice dominują gleby brunatne oraz bielicowe i pseudobielicowe. Miejscami występują także: czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, czarne ziemie właściwe, gleby murszowo-mineralne i murszowate [WODGiK w Zielonej Górze, Regionalny System...].

Biorąc pod uwagę bonitację gleb gruntów ornych zauważyć można, że w gminie dominują gleby klas IVa i IVb, obejmujące łącznie 36,1% areału gruntów ornych w gminie (w tym użytki klasy IVa - 22,3%, a klasy IVb - 13,8%; wg danych ewidencyjnych z 2005 r.). Stosunkowo wysoki jest także udział gleb klasy III - zajmują one łącznie 28,3% (w tym gleby klasy IIIa - 17,3% gruntów ornych w gminie, a gleby klasy IIIb - 11,0%), a także gleb klasy V – 24,1% gruntów ornych w gminie. Udział pozostałych klas gleb gruntów ornych w gminie jest znacznie mniejszy. Gleby dobrej jakości (klasy II) obejmują łącznie 0,8% areału gruntów ornych w gminie, zaś bardzo słabe (klas VI i VIz) - 10,7% [Plan urządzeniowo-rolny...]. Gleb najlepszych - klasy I - w gminie nie zewidencjonowano. Na tle całej gminy największy udział gleb bardzo dobrych (II i III klasy bonitacyjnej) występuje na gruntach ornych w obrębach Mycielin i Niegosławice, a najniższy w: Bukowicy, Nowej Jabłonej, Rudzinach i Krzywczycach.

Użytki zielone występują na obszarze całej gminy. Większe ich płaty obejmują przede wszystkim południową część gminy (dolina Szprotawy i jej dopływów).

Pod względem bonitacyjnym największe powierzchnie trwałych użytków zielonych w gminie zajmują użytki IV- zajmują one 46,7% areału użytków zielonych w gminie. W skali gminy stosunkowo wysoki jest także odsetek użytków zielonych słabych (klasy V) - zajmują one łącznie

17,0% ogółu użytków zielonych. Użytków zielonych najsłabszych (klasy VI) na obszarze gminy jest stosunkowo mało – zajmują one łącznie 7,5% powierzchni ogółu użytków zielonych. Jeszcze mniejszy areał – 1,5% użytków zielonych – zajmują użytki zielone klasy II. Zaś użytki zielone klasy I na obszarze gminy nie występują [Plan urządzeniowo-rolny...].

W skali gminy największe powierzchnie użytków zielonych II i III klasy występują w centralnej i północno-wschodniej części gminy, tj. w obrębach: Mycielin, Niegosławice, Stara Jabłona i Zimna Brzeźnica.

Rozpatrując przydatność gleb do produkcji roślinnej, określanej za pomocą kompleksów rolniczej przydatności gleb, można stwierdzić, iż jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Niegosławice jest generalnie dobra - „charakteryzują się najlepszym wskaźnikiem bonitacji w województwie lubuskim" [Program Ochrony Środowiska dla Powiatu...]. Na obszarze gminy dominują gleby kompleksu pszennego - bardzo dobrego i dobrego (pod względem bonitacyjnym wartość tych gleb mieści się w klasie II i III) oraz gleby kompleksów żytniego bardzo dobrego (III klasy bonitacyjnej) i żytniego dobrego (IVa klasy bonitacyjnej). Miejscami na obszarze całej gminy występują gleby kompleksów: pszennego wadliwego, żytniego słabego, żytniego bardzo słabego, zbożowo pastewnego mocnego i zbożowo-pastewnego słabego [WODGiK w Zielonej Górze, Regionalny System...].

Na wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (WWRPP) składają się: warunki glebowe, agroklimat, rzeźba terenu i warunki wodne. Wielkość tego wskaźnika podaje się w teoretycznie 120-punktowej skali. Jakkolwiek w Polsce nie ma obszaru, któremu przyznano tą maksymalną ilość punktów - najwyższa wartość WWRPP w Polsce wynosi 111 punków. Wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla obszaru gminy Niegosławice wynosi 70,9 pkt. Jest to wartość dość wysoka na tle innych gmin województwa lubuskiego (62,3 pkt) i znacznie wyższa od wielkości wskaźnika średniokrajowego (66,6 pkt).

6.1.5. Rzeźba terenu i krajobraz, w tym krajobraz kulturowy.

Jak już wspomniano w rozdziale 6.1.1. gmina Niegosławice położona jest w przeważającej części w zasięgu Wzgórz Dalkowskich. Jedynie stosunkowo niewielka część południowej i południowo-wschodniej części gminy leży na Równinie Szprotawskiej.

Wzgórza Dalkowskie powstały w trakcie stadiału trzebnickiego zlodowacenia środkowopolskiego. Ich zróżnicowana rzeźba terenu jest efektem licznych procesów glacjalnych (erozyjnych i akumulacyjnych), przy czym ostateczna rzeźba terenu została ukształtowana w holocenie (epoce trwającej do dziś). W tym czasie istotną rolę odgrywały procesy denudacyjne, które w znaczący sposób złagodziły rzeźbę terenu. W podłożu Wzgórz Dalkowskich zaznaczają się

zaburzenia glacitektoniczne, w wyniku których wyciśnięte zostały utwory podczwartorzędowo-neogeńskie i miejscami przemieszane z utworami plejstoceńskimi.

Wysokość względna terenu Wzgórz Dalkowskich dochodzi do 150 m, a tym samym rzeźba terenu jest bardzo urozmaicona - dość liczne pagórki i grzbiety przecinają szerokie doliny. Omawiane wzgórza opadają dość stromo ku północy (w kierunku Pradoliny Głogowskiej) i łagodniej ku południu (w kierunku Równiny Szprotawskiej). W części obejmującej gminę Niegosławice Wzgórza Dalkowskie pokrywa przede wszystkim mozaika pól uprawnych, łąk i lasów.

Równina Szprotawska obejmuje szeroką dolinę Szprotawy. „Jest to obszar akumulacji glacjalnej i fluwioglacjalnej (wodnolodowcowej), zmieniony holoceńską erozją i akumulacją" [Glogopedia]. Na obecną rzeźbą terenu w zasięgu tej równiny znaczący wpływ miała sukcesja roślinna („podczas fazy atlantyckiej dolinę Szprotawy pokrywały lasy liściaste, głównie świetliste dąbrowy. Zniszczyło je ochłodzenie się i suchość klimatu na początku fazy subborealnej". Glogopedia) oraz działalność człowieka (karczowanie lasów, osuszanie bagien i moczarów w celu udostępnienia terenów dla prowadzenia gospodarki rolnej i rozwoju osadnictwa, a także budowa rozległych stawów hodowlanych - Stawów Przemkowskich). W części Równiny Szprotawskiej obejmującej gminę Niegosławice lokalny krajobraz tworzy mozaika łąk, szuwarów, zarośli, enklawy leśnych i licznych rowów melioracyjnych. Antropogeniczna formą rzeźby terenu są tu obwałowania Szprotawy.

Zgodnie z danymi z Systemu osłony przeciwosuwiskowej [PIG-PIB, SOP, Internet] na obszarze gminy Niegosławice nie występują osuwiska. Nie ma tu również terenów zagrożonych osuwiskami.

Pierwotna rzeźba terenu na obszarze gminy została przekształcona antropogenicznie. Zmiany te widoczne są przede wszystkim na terenach zabudowanych - miejscami teren splantowano w celu wprowadzenia zabudowy i przeprowadzenia dróg. Antropogeniczne zmiany rzeźby terenu widoczne są także przy linii kolejowej oraz w kopalniach odkrywkowych (w obrębach Rudziny i Zimna Brzeźnica). Te przeobrażenia rzeźby terenu maja charakter lokalny, nieistotny w skali regionu.

Poza rzeźbą terenu przekształceniu uległ także krajobraz. Zmiany te wywołały przede wszystkim: działalność rolnicza, podziały geodezyjne oraz rozwój osadnictwa i systemów komunikacji. Działania te wywołały mniejsze i większe zmiany w krajobrazie. Przy czym chodzi tu nie tylko o skalę tych działań, ale także ich stałość, gdyż np. największe ze względu na skalę są przeobrażenia krajobrazu wywołane działalnością rolniczą, ale jednocześnie są one najłatwiejsze do odwrócenia.

Spośród podtypów funkcjonalnych krajobrazu kulturowego [Myga-Piątek, 2012 r.] w gminie Niegosławice wyróżnia się:

- krajobraz osadniczy wiejski – na przeważającej części gminy; charakteryzuje się on występowaniem układów zabudowy o charakterze wiejskim (typu łańcuchówka, ulicówka lub wielodrążnica) oraz powiązanych z nią funkcjonalnie i przestrzennie pól. Krajobraz ten

uzupełniają: enklawy leśne, zadrzewienia śródpolne, aleje przydrożne oraz zadrzewienia rosnące wzdłuż cieków wodnych;

- krajobraz quasikulturowy – w południowej części gminy (w zasięgu: obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki", Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005 i Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków Stawy Przemkowskie PLB020003) i w części północno-zachodniej (w zasięgu Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Borowina PLH080030); jest to krajobraz naturalny z widocznymi - stosunkowo niewielkimi - wpływami działalności człowieka.

W krajobrazie osadniczym – wiejskim gminy przeważają wielkopowierzchniowe grunty rolne, uzupełnione układami osadniczymi o zróżnicowanym stopniu rozproszenia zabudowy. Przykładowo wsie: Gościeszowice, Nowa Jabłona, Sucha Dolna i Międzylesie, charakteryzują się zwartym układem osadniczym, a w pozostałych wsiach zabudowa ma charakter bardziej rozproszony. Krajobraz ten uzupełniają enklawy leśne, pasy i enklawy zadrzewień śródpolnych oraz stosunkowo liczne szpalery drzew wzdłuż dróg.

W krajobrazie kulturowym gminy Niegosławice wyróżniają się obiekty sakralne i zespoły rezydencjonalno-parkowe, folwarczne. Spośród obiektów sakralnych w krajobrazie gminy wyróżniają są wieże kościelne w: Bukowicy, Gościeszowicach, Mycielinie, Niegosławicach, Nowej Jabłonie i w Przecławiu.

Zabytkowe zespoły „w przeszłości tworzące charakterystyczne wyznaczniki wiejskiego krajobrazu kulturowego, po drugiej wojnie światowej w większości uległy znacznej destrukcji. Oddzielone od naturalnego zaplecza, jakim były majątki ziemskie, pozbawione autentycznych gospodarzy, najczęściej niszczały, opuszczone, zamieniane na szkoły, biura PGR i mieszkania pracownicze" [Program opieki nad zabytkami...]. Niemniej najcenniejsze - w skali gminy - zespoły zabytkowe zachowały się we wsiach: Międzylesie, Sucha Dolna, Stara Jabłona i Zimna Brzeźnica. Większość z obiektów tworzących te zespoły jest w złym lub bardzo złym stanie technicznym.

Niewątpliwie istotny element krajobrazu kulturowego stanowią zabytkowe parki - zachowały się one w różnym stopniu w miejscowościach: Gościeszowice, Międzylesie, Mycielin, Przecław, Rudziny, Sucha Dolna i Zimna Brzeźnica. Przy czym negatywne odczucia estetyczne budzi często zły stan zachowania zieleni w tych parkach oraz brak elementów małej architektury, zachęcających do korzystania z tych terenów (np. ławek, latarni).

Poza parkami istotą rolę kompozycyjną w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy pełnią również aleje czy innego rodzaju zieleń przydrożna oraz zadrzewienia śródpolne.

Cennym elementem krajobrazu kulturowego są także układy ruralistyczne. „Najlepiej zachowane historyczne układy ruralistyczne mają Niegosławice - sięgający metryką XVI w. i Mycielin – sięgający XIII w., które są ujęte w gminnej ewidencji zabytków” [Program opieki nad zabytkami...].

W wielu miejscowościach negatywne wrażenia estetyczne wywołują widoki dość licznych zniszczonych fasad budynków, w tym umieszczonych na nich detali architektonicznych. Jednocześnie jednak należy podkreślić, że wiele z tych starych budynków (głównie mieszkalnych) posiada dobre proporcje, przez co po odpowiednio przeprowadzonym remoncie, mogą stać się estetycznymi elementami krajobrazu danej wsi. Prawidłowe, tj. z uwzględnieniem walorów architektonicznych, przeprowadzenie remontów budynków jest szczególnie istotne, gdyż większość z dotychczas przeprowadzonych remontów i modernizacji (w tym termomodernizacji) budynków mieszkalnych w gminie (w tym zabytkowych) została przeprowadzona tak, że utraciły one swój autentyzm i posiadane wcześniej walory architektoniczne.

Negatywne odczucia w percepcji krajobrazu kulturowego niegosławickich wsi wywołują widoki nieuporządkowanych ogródków oraz różnorodność form i kolorystyki ogrodzeń. Ponadto niekorzystnie na krajobraz wpływa różne - w danej wsi - ustawienie kalenic budynków względem dróg (np. po jednej stronie szczytowo, a po drugiej kalenicowo). Widoczne jest to m.in. w Niegosławicach i w Krzywczycach.

6.1.6. Wody.

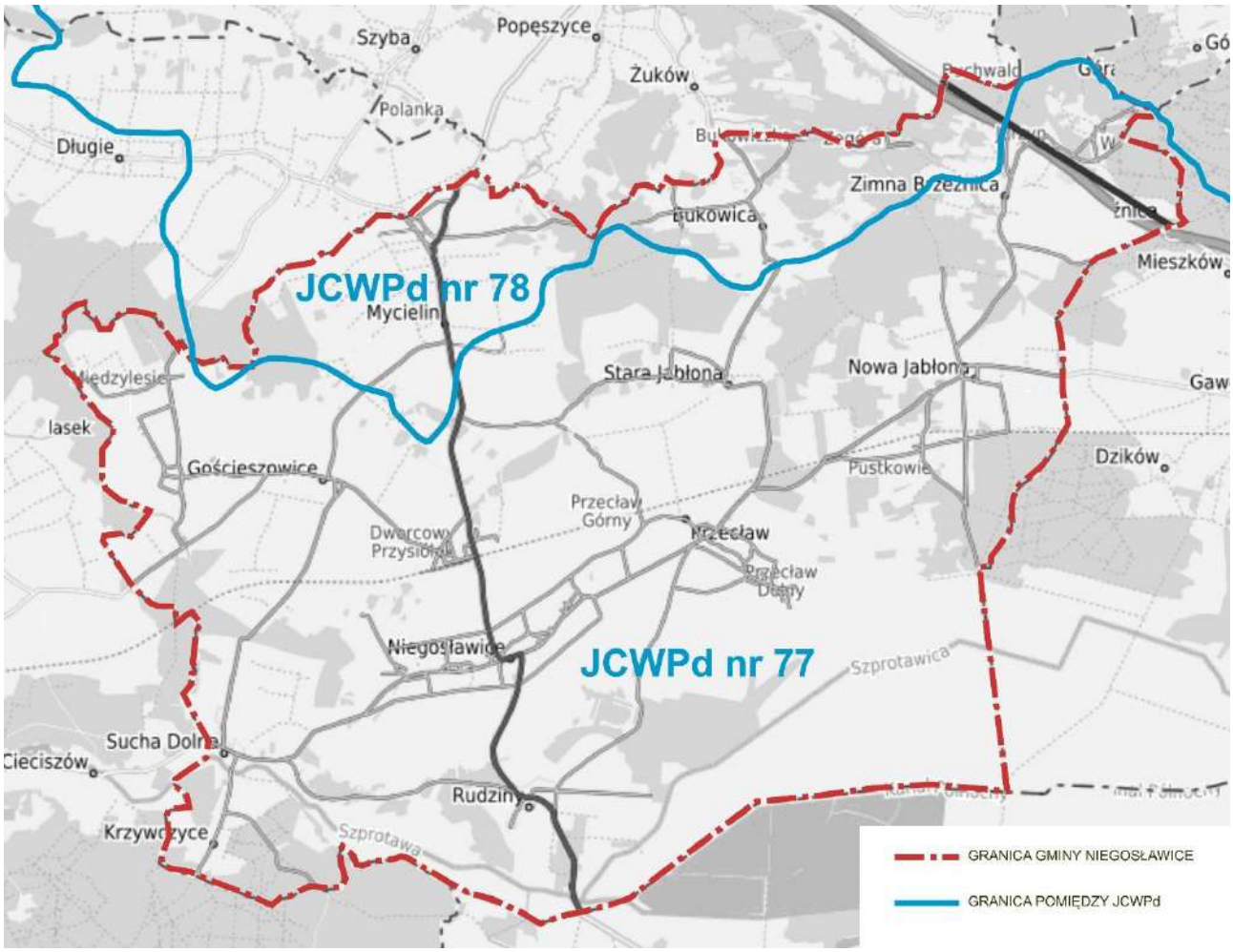
Według obowiązującego podziału Polski na zweryfikowane Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd) przeważająca część gminy Niegosławice leży w zasięgu JCWPd nr 77. Jedynie północny (rejon wsi Mycielin i Bukowica) fragment gminy obejmuje JCWPd nr 78 [GeoLOG; rysunek nr 3].

W zasięgu JCWPD nr 77 poziomy wodonośne występują w poziomach: czwartorzędowym, paleogeńsko-neogeńskim i kredowym. Wody poziomów czwartorzędowego i palegeńsko-neogeńskiego to wody porowe w utworach żwirowych i piaszczystych. Zaś w poziomie kredowym wodonościec tworzą utwory piaskowe i zlepieńce, a wody mają charakter szczelinowo-porowy i szczelinowy.

W części JCWPd nr 78 obejmującej obszar gminy poziomy wodonośne występują w poziomach: czwartorzędowym i paleogeńsko-neogeńskim. Wody obu tych poziomów to wody porowe w utworach żwirowych i piaszczystych [PSH, PIG-PIB, Charakterystyka JCWPd nr 78].

W obrębie powyższych JCWPd nie wydzielono Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujących obszar gminy Niegosławice.

Rysunek nr 3. Jednolite Części Wód Podziemnych w granicach gminy Niegosławice.



źródło: opracowanie własne na podstawie mapy i danych z Systemu Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Niegosławicach.

Głębokość zalegania pierwszej warstwy wód podziemnych (gruntowych) na obszarze gminy Niegosławice jest zróżnicowana, gdyż zależy od struktury litologicznej wierzchnich warstw podłoża i rzeźby terenu.

Gmina Niegosławice leży w zasięgu następujących Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) rzecznych (wg. kodowania stosowanego w Unii Europejskiej):

1) Szprotawa od Chocianowskiej Wody do Bobru o kodzie PLRW60001916499 (południowo-zachodni fragment gminy);
2) Szprotawica PLRW600017164499 (centralna i południowo-wschodnia części gminy);
3) Biała Woda PLRW600017153499 (północna część gminy) [SIP Województwa Lubuskie].

Obszar gminy Niegosławice niemal w całości należy do zlewni Szprotawy (prawego dopływu Bobru), z wyjątkiem północnego fragmentu obszaru gminy (w tym wsi: Bukowica, Mycielin i Zimna Brzeźnica) położonego w zlewni Białej Wody (płynącej poza obszarem gminy Niegosławice).

Szprotawa przepływa przez południową część obszaru gminy (docinek o długości około 7,3 km), w tym przez wieś Sucha Dolna (rysunek nr 4). Na odcinku prowadzącym przez gminę Niegosławice

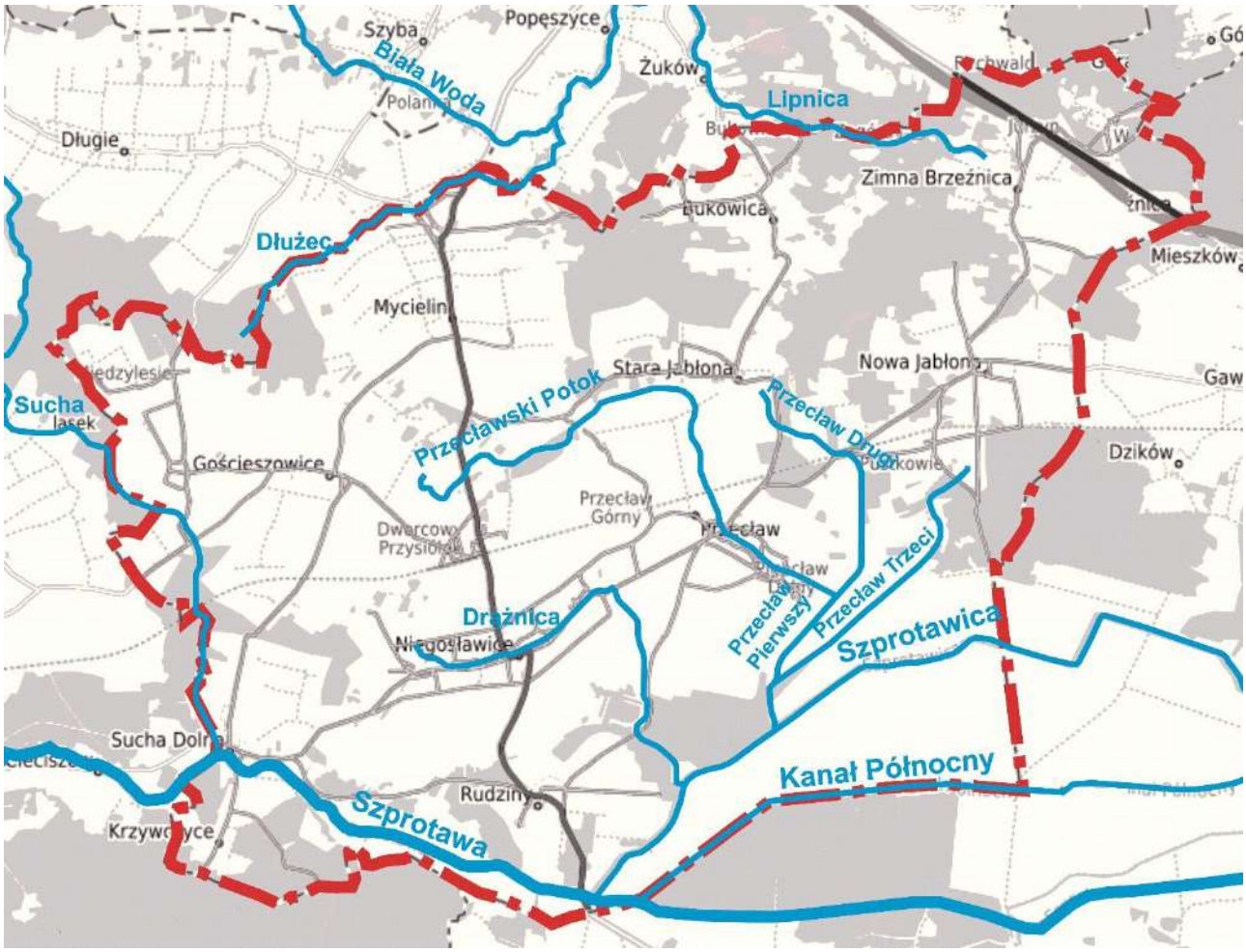
koryto Szprotawy nie jest antropogenicznie przekształcone. Wzdłuż niektórych odcinków rzeki utworzono natomiast wały przeciwpowodziowe. W dolinie Szprotawy ustanowiono, w tym częściowo w zasięgu gminy Niegosławice, rezerwat przyrody „Stawy Przemkowskie". Mowa o nim szerzej w rozdziale 6.2.2.

Poza Szprotawą większymi ciekami płynącymi przez gminę są także: Szprotawica (prawy dopływ Szprotawy, płynąca przez południową część gminy - obręby Rudziny i Przecław), Kanał Północny (prawy dopływ Szprotawy; płynie wzdłuż odcinka granicy gminy Niegosławice z gminą Przemków), Drążnica (prawy dopływ Szprotawicy; płynąca przez południowo-zachodnią część gminy, w tym wieś Niegosławice), Przecław C, Przecław A, Przecław B i Przecław D (płynące przez centralną część gminy, w tym m.in. wieś Przecław), Kanał Graniczny (dopływ Białej Wody płynący wzdłuż odcinka północnej granicy gminy - na północ od wsi Mycielin) i rów melioracyjny R-4 (tzw. Lipnica, dopływ Białej Wody, której odcinek płynie przez północno-wschodni fragment gminy, w tym wsie Bukowiczki i Zagóra).

Oprócz ww. cieków w gminie występują liczne bezimienne, mniejsze cieki oraz rowy melioracyjne, tworzące system melioracyjny. Rowy melioracyjne w wielu miejscach wymagają renowacji i uzupełnienia. „Sieć drenarska istnieje i funkcjonuje w środkowej części gminy, oraz północno – zachodniej (obręby: Gościszowie, Niegosławice, Mycielin), natomiast obręby takie jak: Przecław, Nowa Jabłona i Zimna Brzeźnica są częściowo wyposażone w tą sieć" [Plan urządzeniowo-rolny...].

W granicach obszaru gminy Niegosławice występuje stosunkowo niewiele zbiorników wodnych - przeważnie niedużych. Większe ze zbiorników wodnych zidentyfikowano w obrębach: Gościeszowice, Mycielin, Niegosławice, Nowa Jabłona i Przecław. W obrębie Przecław planowana jest budowa zbiornika retencyjnego.

Rysunek nr 4. Wybrane cieki wodne w granicach gminy Niegosławice.



źródło: opracowanie własne na podstawie mapy i danych z Systemu Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Niegosławicach.

Na obszarze gminy Niegosławice występuje zagrożenie podtopieniami. Obszary zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi w czasie wezbrań rozciągają się w południowo-zachodniej części gminy - dolinach Szprotawy i Szprotawicy, w pasie terenu od Suchej Dolnej i Krzywczyc po Rudziny. Ponadto na obszarze gminy występuje zagrożenie powodziowe ze strony Szprotawy. Dla fragmentu obszaru gminy opracowano (w Instytucie Meteorologii i Gospodarki Wodnej - PIB na zlecenie Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej) mapy zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody oraz mapy ryzyka powodziowego. Tym samym na obszarze gminy wyznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w rozumieniu art. 16 pkt 33 i 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;* Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.).

Według informacji zawartych na mapie zagrożenia powodziowego na obszarze gminy wyznaczono:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; obszary, na których prawdopodobieństwo

wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;

2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Granice ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% wskazano na obu rysunkach Studium. Na rysunkach tych wskazano także wały przeciwpowodziowe.

Na mapach ryzyka powodziowego przedstawia się potencjalne negatywne skutki powodzi dla obszarów wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego. W gminie Niegosławice potencjalne negatywne skutki powodzi w odniesieniu zarówno do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jak i do obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego, będą dotyczyć głównie obszarów niezabudowanych (przede wszystkim gruntów ornych). Na obszarach tych wartość potencjalnych strat powodziowych - według informacji zawartych na ww. mapach ryzyka powodziowego - szacuje się od 0,08 zł/m^2 do 0,31 zł/m^2.

Na niewielkim terenie we wsi Sucha Dolna straty powstałe w wyniku zalania powodziowego w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w przypadku wystąpienia niskiego lub średniego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi, będą dotyczyły terenu osadniczego. Na terenie tym wartość potencjalnych strat powodziowych - według informacji zawartych na ww. mapach ryzyka powodziowego - szacuje się do 142,9 zł/m^2.

6.1.7. Klimat.

Według regionalizacji klimatologicznej A. Schmucka gmina Niegosławice leży w subregionie nadodrzańskim wrocławsko-legnickim, najcieplejszym w Polsce. Klimat lokalny gminy charakteryzuje się następującymi parametrami:

- średnioroczna temperatura powietrza: +8,4ºC;
- średnia temperatura okresu wegetacyjnego: +14,5 ºC;
- długość okresu wegetacyjnego: od 220 do 227 dni;
- liczba dni z pokrywą śnieżną: 60;
- przewaga wiatrów z kierunków zachodnich (41%);
- opady średnioroczne: 500-600 mm, z czego 62-65% w okresie wegetacyjnym.

Warunki klimatyczne w dolinie Szpotawy uważa się za niekorzystne, gdyż lokalne uwarunkowania sprzyjają tu powstawaniu (okresowych) inwersji termicznych oraz związanych z nimi przymrozków, mgieł i zamgleń oraz słabych ruchów powietrza.

6.2. Biotyczne elementy środowiska.

6.2.1. Szata roślinna i siedliska przyrodnicze. Zwierzęta.

Potencjalna roślinność naturalna na obszarze gminy była zróżnicowana. W przeważającej części stanowiły ją grądy środkowoeuropejskie, odmiany śląsko-wielkopolskiej, formie niżowej, serii ubogiej *Galio-Carpinetum*. Ponadto miejscami na obszarze gminy rosły: acydofilny środkowoeuropejski las dębowy *Calamagrostio arundinaceae-Quercetum* (w dolinie Szprotawy), niżowy łęg jesionowo-olszowy *Fraxino-Alnetum (=Circaeo-Alnetum)* i niżowy łęg wiązowo-dębowy *Ficario-Ulmetum chrysosplenietosum* [Matuszkiewicz J.M., 2008 r.]. Z czasem ww. pierwotne siedliska w większości wykarczowano, przede wszystkim w celu udostępnienia gruntów na cele rolnicze i osadnicze. Większe enklawy lasów zachowały się jedynie miejscami w północno-wschodniej części gminy oraz na jej południowo-zachodnim i północno-zachodnim skraju. Przy czym skład gatunkowy obecnych lasów odbiega od tego pierwotnego - dominującym typem siedliskowym lasu jest bór świeży.

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Polski (wg Matuszkiewicza) obszar gminy Niegosławice został przypisany do działu Brandenbursko-Wielkopolskiego (B), podkrainy Południowowielkopolskiej (B.4b), okręgu Szprotawsko-Prochowidzkiego (B.4b.9) i podokręgu Szprotawsko-Chocianowskiego (B.4b.9.a; południowa część obszaru gmin) oraz okręgu Wzgórz Dalkowskich (B.4b.10) i podokręgu Głogowskiego (B.4b.10.a; północna część - powyżej wsi Niegosławice) [Matuszkiewicz J., M., 2008 r.].

Generalnie obecnie szata roślinna na obszarze gminy ma charakter: lasów, użytków rolnych i zielonych, zieleni urządzonej (w tym m.in.: cmentarzy, parków, sadów oraz ogródków przydomowych) lub zadrzewień (przydrożnych i śródpolnych). Przy czym na obszarze gminy przeważają użytki rolne (w tym grunty orne), ze stosunkowo licznymi zadrzewieniami śródpolnymi. Różnorodność gatunkowa fauny agrocenoz jest niewielka. „Jednoroczne uprawy obejmujące często kilkuhektarowe monokultury sprzyjają jedynie nielicznym gatunkom zwierząt (np. skowronkom). Z tego względu bardzo istotną funkcję łączników ekologicznych pełnią śródpolne zadrzewienia oraz tereny leśne graniczące z polami" [Przybycin M. i Przybycin J., czerwiec 2009 r.].

Tereny położone w południowej, centralnej, zachodniej i północno-zachodniej części gmin leżą w rejonie występowania mokradeł (mułowisk, podmokliska, torfowisk) [WODGiK w Zielonej Górze, Regionalny System Informacji...].

Zróżnicowane gatunkowo siedliska przyrodnicze wykształciły się na łąkach i pastwiskach - ich większe płaty zidentyfikowano w południowo-wschodniej części gminy, w tym w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki" i Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków Stawy

Przemkowskie PLB020003. Cenne są także „wielogatunkowe zespoły roślinności drzewiastej, wymagającej zabiegów pielęgnacyjnych" [Plan urządzeniowo-rolny...] rosnące w parkach podworskich, położonych m.in. we wsiach: Gościeszowice, Mycielin, Przecław, Rudziny, Sucha Dolna i Zimna Brzeźnica. Najcenniejsze z drzew objęto ochroną w formie pomników przyrody (o czym mowa szerzej w rozdziale 6.2.2.). Na terenach osadniczych duży udział mają gatunki ruderalne.

Lasy zajmowały w gminie Niegosławice w 2020 r. (wg GUS) około 210,4 ha. Stopień lesistości gminy można ocenić jako średni - w 2020 r. wynosił on 22,3% i był ponad 2-krotnie niższy niż stopień lesistości województwa lubuskiego (49,3%) i powiatu żagańskiego (46,6%). Przy czym wskaźnik lesistości w zasięgu samej gminy jest dość zróżnicowany. Najwyższa (powyżej 50%) wartość tego wskaźnika występuje w obrębie Bukowica. Stosunkowo wysoki wskaźnik lesistości (od 25,1% do 50%) odnotowano także dla obrębów: Sucha Dolna, Krzywczyce, Stara Jabłona i Zimna Brzeźnica [Plan urządzeniowo-rolny...]. Zatem większe ich enklawy znajdują się w południowo-zachodniej i w północno-wschodniej części gminy.

W lasach w zasięgu gminy Niegosławice dominującymi gatunkami lasotwórczymi są m.in.: świerk pospolity *Picea abies*, sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, olsza czarna *Alnus glutinosa*, modrzew europejski *Larix Mill*, jodła pospolita *Abies alba*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, dąb bezszypułkowy *Quercus petraea* oraz brzoza brodawkowata *Betula pendula Roth*, [Bank Danych o Lasach]. Wśród zadrzewień dominują zaś dąb *Quercus L.* i topola *Populus L.* „Generalnie fauna obszaru gminy reprezentowana jest przez typowe gatunki pospolite występujące na Pojezierzu Lubuskim. Duże powierzchnie łąk i pastwisk, liczne zadrzewienia, mozaikowy układ pól, tworzą generalnie dogodne warunki dla życia i rozwoju zwierząt z różnorodnych grup systematycznych" [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

W „Opracowaniu ekofizjograficznym województwa lubuskiego" [red. Jerzak L., 2008 r.] wyznaczono obszary naturalnego występowania wybranych gatunków roślin. Gmina Niegosławice lub jej fragmenty leżą w zasięgu naturalnego występowania: jodły pospolitej *Abies alba* (południowo-zachodni skraj obszaru gminy), wiciokrzewu pomorskiego *Lonicera periclymenum*, świerku pospolitego *Picea abies*, (cały obszar gminy), wrzośca bagiennego *Erica tetralix* (południowo-zachodnia część obszaru gminy). Ze względu na brak inwentaryzacji przyrodniczej gminy Niegosławice, nie można jednoznacznie wskazać stanowisk tych roślin na obszarze gminy.

Na obszarze gminy zidentyfikowano gatunki zwierząt typowe dla terenów rolniczych i zabudowanych. Są to przede wszystkim gatunki dobrze znoszące sąsiedztwo człowieka lub wręcz synantropijne. Najczęściej widywane są m.in.: sarna *Capreolus*, gawron *Corvus frugilegus*, pliszka siwa *Motacilla alba*, skowronek *Alauda arvensis*, sroka *Pica pica*, szpak *Sturnus vulgaris*, wróbel

Passer domesticus. Występują także drobne ssaki owadożerne (ryjówkowate), gryzonie, drapieżne (lis *Vulpes*) oraz płazy (traszka górska *Triturus alpestri*).

Na obszarze gminy zidentyfikowano także cenne gatunki roślin i zwierząt, w tym podlegające ochronie gatunkowej. Przy czym informacje dotyczące tych gatunków są wybiórcze - dotyczą wyłącznie rejonu wsi Krzywczyce (w południowo-zachodniej części gminy) i zbierane są przez lokalne Stowarzyszenie Zwykłe Nasze Krzywczyce. Do najcenniejszych z zaobserwowanych w rejonie wsi Krzywczyce zwierząt należą m.in.: błotniak łąkowy *Circus pygargus*, bocian biały *Ciconia ciconia*, gąsiorek *Lanius collurio*, jastrząb *Accipiter gentilis,* kania ruda *Milvus milvus,* krogulec *Accipiter nisus*, myszołów *Buteo buteo*, orzeł bielik *Haliaeetus albicilla*, pokląskwa *Saxicola rubetra,* potrzeszcz *Emberiza calandra,* bogatka zwyczajna *Parus major,* skowronek *Alauda arvensis,* trznadel *Emberiza citrinella,* padalec *Anguis fragilis,* jaszczurka zwinka *Lacerta agilis,* gniewosz plamisty *Coronella austriaca,* zaskroniec *Natrix natrix*, żmija zygzakowata *Vipera berus* i wilk *Canis lupus*. Ponadto zaobserwowano tu „gatunki wszędobylskie, na przykład: zająca, lisa, czy jeża", jelenie, dziki i sarny [Stowarzyszenie Zwykłe Nasze Krzywczyce, Raport...]. Spośród cenniejszych gatunków roślin na przedmiotowym obszarze zidentyfikowano barwinka pospolitego *Vinca minor* i ostrożenia dwubarwnego *Cirsium helenioides*.

Wschodnia część obrębu Krzywczyce ze względu na położenie i sposób zagospodarowania, stanowi „miejsce żerowania, bytowania, rozrodu i odpoczynku dla wielu gatunków zwierząt" [Stowarzyszenie Zwykłe Nasze Krzywczyce, Raport...]. Obszar ten wykorzystywany jest jako korytarz ekologiczny, w tym zwłaszcza przez ptaki pobliskich Obszarów Specjalnej Ochrony ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005 i Stawy Przemkowskie PLB020003. Wzmożone migracje ptaków w rejonie wsi Krzywczyce zaobserwowano po uruchomieniu pobliskiej farmy wiatrowej „Mycielin".

Według „Planu urządzeniowo-rolnego gminy Niegosławice" „naturalne ekosystemy doliny Szprotawy (...) winny być pod ochroną Konserwatora Przyrody".

6.2.2. Obiekty i obszary chronionej przyrody oraz ich powiązania z układami zewnętrznymi.

Część obszaru gminy Niegosławice została objęta obszarowymi formami ochrony przyrody. Ponadto na obszarze gminy ustanowiono pomniki przyrody ożywionej.

Południowa część obszaru gminy leży w zasięgu fragmentu **obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki"**. Obszar ten, o łącznej powierzchni 6 381,19 ha, rozciąga się na fragmentach obszarów gmin: Szprotawa, Niegosławice (w województwie lubuskim) i Przemków (w województwie dolnośląskim). W zasięgu gminy Niegosławice ta forma ochrony przyrody obejmuje tereny o powierzchni około 4 565 ha (co stanowi około 33% obszaru gminy; niespełna 71%

tego obszaru chronionego), w tym tereny położone na skraj układów osadniczych wsi: Niegosławice, Rudziny i Krzywczyce.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki" został ustanowiony *Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego* (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego Nr 47, poz. 820). Utworzono go w celu zapewnienia czynnej ochrony ekosystemów zidentyfikowanych w jego zasięgu, poprzez racjonalną gospodarkę rolną, leśną i rybacką, polegającą na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk. Obecnie zasady ochrony tego obszaru w zasięgu województwa lubuskiego określa uchwała Nr X/146/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2019 r. *w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki"* (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2019 r. poz. 2456) [GDOŚ, Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody].

Stosunkowo niewielkie południowo-zachodnie fragmenty obszaru gminy Niegosławice objęto ochroną w postaci **Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005**. Obszar ten powołano rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków*. Ten rozległy obszar, o powierzchni 172 093 ha, obejmuje fragmenty województw dolnośląskiego i lubuskiego. W zasięgu województwa lubuskiego rozciąga się w gminach: Gozdnica, Iłowa, Małomice, Niegosławice, Przewóz, Szprotawa, Żagań i Wymiarki. W gminie Niegosławice omawiany Obszar Natura 2000 obejmuje około 124 ha, co stanowi około 0,9% obszaru gminy (0,07% powierzchni tego obszaru chronionego). OSO Bory Dolnośląskie PLB020005 został ustanowiony w celu ochrony jednego z największych w Polsce zwartych kompleksów leśnych. Najważniejszymi - w skali Polski - gatunkami ptaków występującymi w omawianej ostoi są: bielik *Haliaeetus albicilla*, cietrzew *Tetrao tetrix tetrix* i głuszec *Tetrao urogallus*. Na omawianym obszarze stwierdzono także występowanie jednej z największych liczebnie spośród ostoi ptasich w Polsce populacji włochatki *Aegolius funereus* i sóweczki *Glaucidium passerinum* [Obszary Natura 2000, PLB020005 Bory Dolnośląskie]. Omawiany obszar sieci Natura 2000 jest także istotnym szlakiem migracji ptaków - leży bowiem w zasięgu istotnych w skali kraju korytarzy ekologicznych, w tym korytarza „Lasy Sławskie-Bory Dolnośląskie" (KZ-4A; prowadzącego m.in. przez południową i wschodnią część obszaru gminy Niegosławice) i korytarza „Bory Dolnośląskie" (GKZ-4; prowadzącego poza granicami gminy Niegosławice) [Pracownia na rzecz Wszystkich Istot]. „Obszar jest również częścią Korytarza Zachodniego, który łączy kompleksy leśne Polski Zachodniej, od Sudetów poprzez Bory Dolnośląskie i Lasy Zielonogórskie po Puszczę Rzepińską i Park Narodowy Ujście Warty, gdzie

dołącza do korytarza Północno-Centralnego” [Bory Dolnośląskie PLB020005 - dokumentacja planu zadań ochronnych].

Dla OSO Bory Dolnośląskie PLB020005 ustanowiono - zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. - plan zadań ochronnych. W dokumencie tym nie ma wskazań wprost do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice.

Inny z obszarów sieci Natura 2000, tj. **Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków Stawy Przemkowskie PLB020003** obejmuje południowo-wschodnią część obszaru gminy Niegosławice. Obszar ten powołano rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków*. Omawiany obszar, o powierzchni 4 605,4 ha, rozciąga się na fragmentach województw dolnośląskiego i lubuskiego, częściowo w gminach: Gaworzyce, Niegosławice i Przemków. W gminie Niegosławice omawiany obszar Natura 2000 obejmuje około 1 376 ha, co stanowi około 10% obszaru gminy (około 30% powierzchni tego obszaru chronionego). Proponowana jest zmiana granic tego obszaru, w tym objęcie nim nieco większego obszaru w gminie Niegosławice (o powierzchni około 30,4 ha).

Najważniejszymi gatunkami ptaków, których ochrona została uznana za priorytetową, występującymi w zasięgu OSO Stawy Przemkowskie PLB020003 są: bielik *Haliaeetus albicilla*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, cyraneczka *Anas crecca*, czajka *Vanellus vanellus*, derkacz *Crex crex*, gęś złożowa *Anser fabalis*, głowienka *Aythya ferina*, kania ruda *Milvus milvus*, łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, podgorzałka *Aythya nyroca*, rycyk *Limosa limosa*, siewka złota *Pluvialis apricaria*, śmieszka *Larus ridibundus* i żuraw *Grus grus*.

Omawiany obszar sieci Natura 2000 jest, podobnie jak OSO Bory Dolnośląskie, ważnym szlakiem migracji ptaków - leży w zasięgu wspomnianego już wcześniej korytarza ekologicznego „Lasy Sławskie - Bory Dolnośląskie” [Pracownia na rzecz Wszystkich Istot].

Dla OSO Stawy Przemkowskie PLB020003 opracowywany jest - wg stanu z dnia 8 września 2021 r. - projekt planu ochrony. W dokumencie tym wśród informacji do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice wskazano na utrzymanie dotychczasowych kierunków zagospodarowania terenów położonych w zasięgu omawianej ostoi ze wskazaniem na „użytkowanie łąkowe i pastwiskowe zgodnie ze wskazaniem studium z zachowaniem obecnej struktury krajobrazu (zadrzewienia, wody, krzewy i szuwary)” [BULiGL Oddział w Brzegu, 2011 r.]. Wytyczne te uwzględniono przy sporządzaniu Studium.

Niewielki fragment w północno-zachodniej części gminy Niegosławice leży w zasięgu **Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk (SOO) Borowina PLH080030**. Ten obszar sieci Natura

2000 ustanowiono rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 sierpnia 2021 r. *w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Borowina (PLH080030)*. Obszar ten, o powierzchni 512,22 ha, leży w zasięgu gmin Szprotawa (w przeważającej części) i Niegosławice. W zasięgu gminy Niegosławice obejmuje on tereny zadrzewione o powierzchni około 12,4 ha, co stanowi około 0,09 % obszaru gminy (około 2,4% powierzchni tego obszaru chronionego).

SOO Borowina PLH080030 ustanowiono przede wszystkim w celu trwałej ochrony cennych siedlisk przyrodniczych (tj.: 9170 - grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego *Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum*, 91E0 - łęgów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych *Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae* i ols źródliskowych, 91F0 - łęgowego lasu dębowo-wiązowo-jesionowego *Ficario-Ulmetum*) oraz gatunków zwierząt (pachnicy dębowej *Osmoderma eremita* i przelatki matuma *Hypodryas maturna*).

Rozległe obszarowe formy ochrony przyrody położone są także w sąsiedztwie gminy Niegosławice. Najbliżej, gdyż w bezpośrednim sąsiedztwie granicy gminy rozciągają się: użytek ekologiczny „Przemkowskie Bagno" (na południowy wschód od granicy gminy), rezerwat przyrody „Stawy Przemkowskie" (na południe od granicy gminy), rezerwat przyrody „Annabrzeskie Wąwozy" (na północ od granicy gminy), Przemkowski Park Krajobrazowy (na południe, południowy wschód od granicy gminy) i obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie" (na północny-wschód od wsi Zimne Brzeźnica). Ponadto w bliskiej odległości od granicy gminy Niegosławice położone są: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Potok Sucha" (w odległości około 540 m na północny zachód od granicy gminy), rezerwat przyrody „Dalkowskie Jary" i SOO Dalkowskie Jary PLH020088 (w odległości około 1,2 km na wschód od granicy gminy), SOO Buczyna Szprotawsko-Piotrowicka PLH080007 (w odległości około 2,6 km na południowy zachód od granicy gminy).

Jak wspomniano na początku niniejszego rozdziału, na obszarze gminy ustanowiono 12 pomników przyrody ożywionej (tabela nr 6.2.2.1.).

Tabela nr 6.2.2.1. Pomniki przyrody ustanowione na obszarze gminy Niegosławice.

Lp.	Akt utworzenia i akty powiązane	Opis pomnika przyrody	Obręb	Numer dz. ew.	Opis lokalizacji
1.	Decyzja Nr RLS-XI-7141/74/76 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 24 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody, Rozporządzenie Nr 34 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, Uchwała Nr XXVI.168.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Bukowica	78	Na wprost kościoła.

Lp.	Akt utworzenia i akty powiązane	Opis pomnika przyrody	Obręb	Numer dz. ew.	Opis lokalizacji
	5 lutego 2021 r. w sprawie pomników przyrody.				
2.	Zarządzenie Nr 139/87 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 12 listopada 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody, Rozporządzenie Nr 39 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, Uchwała Nr XXVI.168.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 5 lutego 2021 r. w sprawie pomników przyrody.	Dwie lipy drobnolistne *Tilia cordata*	Niegosławice	414	Przy siedzibie Urzędu Gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania, obok kapliczki.
3.	Zarządzenie Nr 2 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 27 kwietnia 1993 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody, Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, Uchwała Nr XXVI.168.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 5 lutego 2021 r. w sprawie pomników przyrody.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Przecław	277	Na placu przy kościele ewangelickim .
4.	Uchwała Nr XXX/152/2009 Rady Gminy w Niegosławicach z dnia 2 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody, Uchwała Nr XXVI.168.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 5 lutego 2021 r. w sprawie pomników przyrody.	Dwa dęby szypułkowe *Quercus robur*	Sucha Dolna	310	Na skraju lasu, przy drodze leśniej, blisko szkółki leśniej.
5.	Uchwała Nr XXX/152/2009 Rady Gminy w Niegosławicach z dnia 2 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody, Uchwała Nr XXVI.168.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 5 lutego 2021 r. w sprawie pomników przyrody.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Krzywczyce	179	-
6.	Uchwała Nr VI.69.2019 Rady Gminy Niegosławice z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Sucha Dolna	34/4	Na terenie szkoły.
7.	Uchwała Nr XII.96.2019 Rady Gminy Niegosławice z dnia	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Sucha Dolna	34/4	Na terenie szkoły.

Lp.	Akt utworzenia i akty powiązane	Opis pomnika przyrody	Obręb	Numer dz. ew.	Opis lokalizacji
	29 listopada 2019 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.				
8.	Uchwała Nr XXVI.168.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 5 lutego 2021 r. w sprawie pomników przyrody.	Dwa dęby szypułkowe *Quercus robur*	Sucha Dolna	310	-
9.	Uchwała Nr XXXIII.203.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.	Lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos*	Zimna Brzeźnica	155	Przy dzwonnicy z XVIII w.
10.	Uchwała Nr XXXIII.202.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Stara Jabłona	208/49	Własność prywatna
11.	Uchwała Nr XXXIII.201.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.	Dąb szypułkowy *Quercus robur*	Niegosławice	102/3	W pasie drogi powiatowej nr 1056F
12.	Uchwała Nr XL.259.2022 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.	Lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos*	Mycielin	442	W pasie drogi gminnej nr 003641F

źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf).

Ustanowione dotychczas formy ochrony przyrody z obszaru gminy Niegosławice pokazano na obu rysunkach Studium.

Występowanie form ochrony przyrody na obszarze gminy stwarza określone wymagania dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego w gminie, w tym właściwej lokalizacji różnych inwestycji. Zachowanie i ochrona walorów przyrodniczych oraz bioróżnorodności gminy, należy do najistotniejszych problemów ochrony środowiska w związku z planowanym w Studium zagospodarowaniem. Przy czym należy wziąć także pod uwagę fakt, że na obszarze gminy mogą także występować inne niż wymienione w niniejszym rozdziale walory przyrodnicze, które warto byłoby objąć ochroną. Jednak brak szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej całej gminy uniemożliwia ich identyfikację.

6.2.3. Ludzie.

Analizując stan środowiska oraz źródła jego zagrożeń dla poszczególnych komponentów środowiskowych na terenie gminy Niegosławice można stwierdzić, że występują tu różnego rodzaje antropopresje. Należą do nich przede wszystkim: emisje do powietrza pyłów i gazów, emisje zanieczyszczeń do wód (zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych) oraz emisje hałasu. Ponadto w przyszłości, w związku z możliwym rozszerzeniem prowadzonej na obszarze gminy działalności górniczej (w tym możliwość wydobywania kopalin z udokumentowanych, a dotychczas

nie eksploatowanych złóż), należy spodziewać się wystąpienia skutków tej działalności na nieco większą, niż obecnie, skalę.

Warto zaznaczyć, że każdy z rodzajów antropopresji oddziałuje na różne komponenty środowiska (lub grupy komponentów), przy czym skutki tych działań w sposób bezpośredni lub pośredni dotykają przede wszystkim ludzi. Dlatego dokonano oceny odporność środowiska gminy na antropopresję odnosząc się do sfer działalności człowieka – waloryzując stopień natężenia ujemnych skutków przejawów antropopresji m.in. na zdrowie ludzi i jakość życia.

Z ww. oceny odporności środowiska na antropopresje wynika, że na zdrowie i jakość życia mieszkańców gminy Niegosławice wpływają wszystkie ze zidentyfikowanych rodzajów antropopresji, w tym najbardziej: emisje gazów i pyłów do powietrza (przede wszystkim z: lokalnych kotłowni, komunikacji, gospodarki rolnej) oraz hałas komunikacyjny.

Zgodnie *z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny, jakości powietrza* (Dz. U. z 2012 r., poz. 914) obszar województwa lubuskiego został podzielony na 3 strefy: miasto Gorzów Wielkopolski, miasto Zielona Góra i strefę lubuską. Gmina Niegosławice należy do strefy lubuskiej, jednak na jej terenie nie znajduje się stacja pomiarowa stanu jakości powietrza. Stacje takie - w zasięgu województwa lubuskiego - położone są większości w stacjach miejskich. Odniesienie wyników pomiarów z tych stacji do obszaru wiejskiej gminy Niegosławice, byłby niewłaściwy. Jednak badania monitoringowe (od 2013 r.) uzupełniane są przez matematyczne modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, w związku z czym można pośrednio odnieść się do stanu jakości powietrza na przedmiotowym obszarze. Z tak przeprowadzonych badań wynika, że w 2020 r. na obszarze całej strefy lubuskiej przekroczony został poziom docelowy (określony dla zanieczyszczenia ze względu na ochronę zdrowia ludzi) stężenia benzo(a)pirenu w pyle zawieszonym PM10. Ponadto na obszarze niemal całej strefy lubuskiej, w tym gminy Niegosławice, przekroczone w 2020 r. zostały poziomy celu długoterminowego dla ozonu – zarówno ze względu na ochronę zdrowia ludzi, jak i ze względu na ochronę roślin [WIOŚ w Zielonej Górze, kwiecień 2021 r.].

Jak już wspomniano wcześniej wpływ na zdrowie i jakość życia mieszkańców gminy Niegosławice, poza zanieczyszczeniami powietrza, ma także hałas. Obecnie za najbardziej powszechny i uciążliwy dla ludzi uważa się hałas komunikacyjny. Uciążliwości akustyczne w środowisku związane z tego typu hałasem odnoszą się przede wszystkim do terenów osadniczych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odcinków dróg przenoszących większe potoki ruchu. Zatem uciążliwości te mogą dotyczyć przede wszystkim terenów mieszkaniowych we wsiach: Mycielin, Niegosławice i Rudziny oraz w Przysiółku Dworcowym, położonych przy drodze wojewódzkiej nr 328, a także mieszkańców wsi Zimna Brzeźnica i Jurzyn, położonych w bliskim sąsiedztwie drogi

ekspresowej S-3 i drogi wojewódzkiej nr 333 (biegnącej po dawnym śladzie drogi krajowej nr 3). W ostatnim cyklu pomiarowym nie badano poziomów hałasu generowanego przez ruch pojazdów samochodowych na odcinkach ww. dróg wojewódzkich czy drogi S-3 prowadzących przez obszar gminy Niegosławice. Niemniej w 2017 r. dokonano mapowania akustycznego, w granicach którego analizowano występowanie przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, m.in. na odcinku drogi krajowej nr 3 relacji: węzeł Nowe Miasteczko – Kłobuczyn, zatem na odcinku prowadzącym w sąsiedztwie wsi Jurzyn i Zimna Brzeźnica (w granicach gminy Niegosławice równolegle do drogi ekspresowej S3). Z badań tych wynikało, że na ww. odcinku wzrósł poziom emisji hałasu – w stosunku do wyników badań z lat 2011-2012. Na omawianym odcinku dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku (w przedziale czasu równym wszystkim dobom w roku) wzrósł o 30 dB [Ecoplan, 2018 r.]. Przypuszczalnie obecnie emisje te są znacznie mniejsze, gdyż ruch znacznej części pojazdów został przeniesiony na drogę ekspresową, na odcinku której wzniesiono ekrany akustyczne - na wysokości najbliżej położonych względem tej drogi zabudowań podlegających ochronie akustycznej we wsi Zimna Brzeźnica.

Źródłem emisji hałasu jest także odcinek linii kolejowej nr 14 relacji: Łódź kaliska - Tuplice, prowadzący przez centralną część gminy Niegosławice, w tym Dworcowy Przysiółek oraz przez skraj terenów osadniczych wsi Nowy Dwór i Przecław. Obecnie po linii tej poruszają się wyłącznie pociągi towarowe. Nie można wykluczyć przywrócenia na tej linii - w przyszłości - także przewozów pasażerskich. Większa liczba składów z pewnością miałaby negatywny wpływ na jakość lokalnego klimatu akustycznego na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii. Niemniej byłoby to niewątpliwie korzystne dla mieszkańców gminy, gdyż zwiększyłoby dostępność komunikacyjną (zarówno dla chcących odwiedzić gminę, jak i dla mieszkańców gminy).

Dodatkowo pociągi poruszające się tą linią będą stanowiły źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza, gdyż na omawianym odcinku linia ta nie jest zelektryfikowana.

Uciążliwy dla mieszkańców wsi Gościeszowice, Mycielin i Sucha Dolna może być także hałas emitowany przez elektrownie wiatrowe wchodzące w skład parku wiatrowego, położone w rejonie tych wsi. Z prognozy akustycznej przeprowadzonej jeszcze przed budowa elektrowni wynikało, że „na podstawie porównania wartości równoważnego poziomu dźwięku dla pory dnia odnoszącego się do emisji wszystkich źródeł hałasu (park elektrowni wiatrowych, linie kolejowe i sieć dróg) oraz wartości wyznaczonych z uwzględnieniem wyłącznie hałasu emitowanego przez turbiny wiatrowe można stwierdzić, że hałas generowany przez turbiny wiatrowe ma znacznie mniejszy udział w wartości całkowitej niż hałas kolejowy i drogowy. Dlatego też, uzyskane wartości równoważnego poziomu dźwięku A, obejmujące wszystkie analizowane źródła hałasu, odniesiono do wartości dopuszczalnych dla hałasu od dróg i linii kolejowych. Analizując wyniki obliczeń emisji hałasu do

środowiska od uwzględnionych źródeł stwierdzono, że dla przyjętego natężenia ruchu drogowego, natężenia przejazdów pociągów oraz całodobowej pracy turbin wiatrowych nie będą one stanowić zagrożenia akustycznego dla najbliżej położonych obszarów chronionych akustycznie" [Przybycin M i Przybycin J., czerwiec 2009 r.]. Powyższe stwierdzenie nie zostało dotychczas potwierdzone ogólnodostępnymi wynikami badania poziomu hałasu generowanego przez istniejące elektrownie wiatrowe. Nie można zatem potwierdzić, że rzeczywiste oddziaływanie elektrowni wiatrowych na lokalny klimat akustyczny nie przekracza dopuszczalnych norm.

6.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z zasobów i walorów środowiska przyrodniczego - podsumowanie.

1. Rzeźba terenu na obszarze gminy jest zróżnicowana, w szczególności w jej części położonej w zasięgu Wzgórz Dalkowskich.

2. Na obszarze gminy nie występują szczególne „naturalne" ograniczenia fizjograficzne dla rozwoju osadnictwa i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Obecnie w gminie Niegosławice dominuje krajobraz rolniczo-osadniczy.

4. W granicach gminy występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, z których część jest eksploatowana. Wydobywanie kopaliny odbywa się ze złóż „Rudziny" (KN 17373) i „Zimna Brzeźnica" (KN 15764). Na obszarze gminy znajdują się także złoża kruszywa naturalnego o zasobach rozpoznanych szczegółowo, tj. złoża „Sucha Dolna" (KN 17355) i „Zimna Brzeźnica I" (KN 17403). Złoża te nie są jeszcze eksploatowane. Występowanie na obszarze gminy udokumentowanych złóż kopalin, stanowi szansę do dalszego rozwoju na jej obszarze działalności górniczej, a co za tym idzie rozwoju bazy ekonomicznej gminy.

5. W południowo-wschodniej części gminy Niegosławice znajduje się obszar perspektywicznego występowania zasobów złóż rud miedzi i srebra. Ponadto północno-wschodnia część gminy leży w zasięgu obszaru, dla którego złożono wniosek o koncesję na poszukiwanie gazu ziemnego z łupków.

6. Walory produkcyjne przestrzeni rolniczej gminy określić można jako wysokie (70,9 pkt wg waloryzacji IUNG-Puławy); najkorzystniejsze warunki dla rolnictwa występują w obrębach Mycielin i Niegosławice, a najgorsze w obrębie Krzywczyce.

7. Niekorzystne dla człowieka skutki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego są odczuwalne w szczególności poprzez jakość powietrza i wód, klimat akustyczny, pola elektromagnetyczne oraz – ogólnie – stan sanitarny miejsc zamieszkania. Nie bez znaczenia jest też estetyka krajobrazu wpływająca na zdrowie (samopoczucie) mieszkańców. Pożądane jest zatem podejmowanie dalszych działań służących poprawie stanu jakości środowiska oraz prowadzenie jego okresowego monitoringu.

8. W rozwoju terenów osadniczych (i innych terenów z technicznym zainwestowaniem) należy chronić: grunty rolnicze o wysokich walorach produkcyjnych, grunty leśne i dna dolin rzek (należy ograniczać ich zainwestowanie).

9. Ponieważ warunki siedliskowe gminy szczególnie sprzyjają rozwojowi rolnictwa (w tym intensywnych jego form), w strukturze przyrodniczej gminy dominują obecnie agrocenozy, przy zachowaniu ekosystemów leśnych.

10. Według obowiązującego podziału Polski na Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd) przeważająca część gminy Niegosławice leży w zasięgu JCWPd nr 77. Jedynie północny (rejon wsi Mycielin) i północno-wschodni (Nowa Jabłona) fragmenty gminy obejmuje JCWPd nr 78. W obrębie tych JCWPd wydzielono Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP), ale żaden z nich nie obejmuje obszaru gminy Niegosławice.

11. Obszar gminy Niegosławice niemal w całości należy do zlewni Szprotawy, z wyjątkiem północnego fragmentu obszaru gminy (w tym wsi: Bukowica, Mycielin i Zimna Brzeźnica) położonego w zlewni Białej Wody. Sieć cieków powierzchniowych w gminie jest dobrze, ale nierównomiernie rozwinięta - bardziej w części południowej.

12. W granicach obszaru gminy występuje stosunkowo niewiele zbiorników wodnych. Większe z nich zidentyfikowano w obrębach: Gościeszowice, Mycielin, Niegosławice, Nowa Jabłona i Przecław.

13. W południowo-zachodniej części gminy - dolinach Szprotawy i Szprotawicy, w pasie terenu od Suchej Dolnej i Krzywczyc po Rudziny - występuje zagrożenie podtopieniami.

14. Na obszarze gminy występuje zagrożenie podtopieniami i powodziami ze strony Szprotawy. Według informacji zawartych na mapie zagrożenia powodziowego na obszarze gminy wyznaczono:
    1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
    2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
    3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

    W zasięgu ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych (ustawy *Prawo wodne*) oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 18.3. Studium.

15. Naturalna szata roślinna obszaru gminy została w znacznej części antropogenicznie przekształcona, głównie w wyniku działalności rolniczej i rozwoju osadnictwa. Obecnie szata roślinna na obszarze gminy ma charakter: użytków rolnych i zielonych, lasów, zieleni urządzonej (w tym m.in.: cmentarzy, parków, sadów oraz ogródków przydomowych) lub zadrzewień (przydrożnych i śródpolnych).

16. Na obszarze gminy ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:
    1) obszar chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki”;
    2) Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005;
    3) Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków Stawy Przemkowskie PLB020003;
    4) Specjalny Obszar Ochrony siedlisk (SOO) Borowina PLH080030;
    5) pomniki przyrody ożywionej.

17. Przy zagospodarowaniu terenów, na których zidentyfikowano cenne zasoby przyrodnicze, należy wziąć pod uwagę ograniczenia - wynikające z przepisów odrębnych - dotyczące zidentyfikowanych na nich obszarowych i punktowych form ochrony przyrody.

18. Walory przyrodnicze gminy mogą być przesłanką (uwarunkowaniami) dla rozwoju niektórych rodzajów aktywności, w tym zwłaszcza turystyki i rekreacji. Obecnie te rodzaje działalności - jako elementy bazy ekonomicznej gminy - odgrywają relatywnie niewielką rolę (rozdział nr 11).

7. ŚRODOWISKO KULTUROWE.

7.1. Charakterystyka rozwoju przestrzennego gminy.

Na Wzgórzach Dalkowskich i na Równinie Szprotawskiej, w zasięgu których leży gmina Niegosławice, początki osadnictwa sięgają pradziejów; osadnictwo rozproszone pojawiło się na tym obszarze prawdopodobnie już w epoce kamienia. W granicach dzisiejszej gminy Niegosławice ślady osadnictwa z tamtego okresu odnaleziono m.in. w rejonie: Bukowicy, Międzylesia, Mycielina, Nowej Jabłonej, Przecławia, Starej Jabłonej i Zimnej Brzeźnicy. „Od czasu mezolitu obszar ten był nieprzerwanie zasiedlany (osadnictwo grupuje się głównie wzdłuż cieków wodnych, na terenach zajmowanych i dziś przez współczesne wsie), o czym świadczą znaleziska z następnych epok, poczynając od neolitu - młodszej epoki kamienia aż do czasów współczesnych" [projekt Programu opieki nad zabytkami gminy...].

Pierwotne niewielkie osady prawdopodobnie miały charakter rolniczy i zakładano je na obszarach o najlepszych wówczas walorach glebowych. Osady te były krótkotrwałe (ze względu na brak wiedzy dotyczącej gospodarki rolnej, np.: o płodozmianie, możliwości nawożenia gleb itp.). Trwalsze osady zaczęły pojawiać się w neolicie, wraz z osiedlaniem się na obszarze obecnego Dolnego Śląska ludności kultury pucharów lejowatych. „Wraz z osiadłym trybem życia pojawiły się takie wynalazki jak: stałe budownictwo mieszkalne i gospodarcze, umiejętność lepienia i wypalania naczyń glinianych, znajomość tkactwa itp." [projekt Programu opieki nad zabytkami gminy...]. W dzisiejszej gminie Niegosławice ślady działalności człowieka z tego okresu odkryto m.in. w dzisiejszych wsiach: Bukowica, Mycielin, Nowa Jabłona, Przecław, Stara Jabłona i Zimna Brzeźnica.

W epoce brązu osadnictwo całego Dolnego Śląska wkroczyło w nową fazę – dotychczasowe liczne i stosunkowo niewielkie plemiona zaczęły łączyć się, tworząc nowe wielkie plemiona, opanowując rozległe terytoria. Był to okres kultury łużyckiej, w którym ludność zajmowała się nie tylko – jak dotychczas – rolnictwem, hodowlą czy myślistwem, ale także m.in.: handlem, kowalstwem, garncarstwem oraz metalurgią. Na obszarze obecnej gminy Niegosławice ślady działalności człowieka (ślady osadnicze, punkty osadnicze czy cmentarzyska) z epoki brązu odkryto w obrębach: Bukowica, Gościeszowice, Mycielin, Niegosławice, Przecław, Rudziny, Stara Jabłona, Sucha Dolna i Zimna Brzeźnica.

„Na przełomie IV i V w. n.e. większość obszarów przeżywa głęboki kryzys kulturowy, osadniczy i gospodarczy. Związane jest to prawdopodobnie załamaniem się dotychczasowej sytuacji politycznej Europy w wyniku najazdu Hunów. Najazd ten wywołał masowe przesunięcia ludności zamieszkującej jej środkową część oraz zlikwidował wpływ Cesarstwa Rzymskiego. Rozpoczął się

okres wędrówek ludów. Bezpośrednim tego skutkiem było zahamowanie trwającego kilka wieków rozwoju gospodarczego i społecznego" [projekt Programu opieki nad zabytkami...].

W kolejnych stuleciach przez dzisiejszy obszar gminy przemieszczały się kolejne fale osadników różnych kultur, w tym m.in. Dziadoszanie, którzy we wczesnym średniowieczu (trwającym od końca V w. do połowy lub końca XI w.) zamieszkiwali na rozległych obszarach dzisiejszego Dolnego Śląska, w tym na terenach obejmowanych obecnie przez gminę Niegosławice. Ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza odnaleziono w dzisiejszej Bukowicy.

W X-XIII w. silnie na Dolnym Śląsku rozwinęło się rzemiosło i handel o dalekosiężnym (Europa północna, zachodnia i południowo-wschodnia) zasięgu. Wówczas wykształciła się także sieć głównych dróg Dolnego Śląska, których przebiegi częściowo przetrwały do dziś. Przez dzisiejszą gminę Niegosławice prowadził wówczas odcinek szlaku handlowego ze Szprotawy do Głogowa (w XIII w. droga drugorzędna w skali regionu; przebieg tego szlaku przetrwał do dziś) [Walczak W., 1970 r.].

W średniowieczu osadnictwo na obszarze gminy Niegosławice ostatecznie ustabilizowało się. W XII-XIV w. w źródłach pisanych pojawiły się wzmianki o dzisiejszych wsiach: Sucha Dolna (pierwsze wzmianki o tej miejscowości pochodzą z 1235 r.), Przecław (1240 r.), Mycielin (1296 r.), Gościeszowice (1300 r.), Stara Jabłona (1305 r.), Niegosławice, Zimna Brzeźnica (1310 r.), Rudziny (1346 r.), Bukowica (1349 r.) i Nowa Jabłona (1376 r.). „Średniowieczną metrykę niektórych miejscowości (Gościeszowice, Mycielin, Niegosławice, Przecław) potwierdzają również zachowane z tego okresu budowle architektury sakralnej" [projekt Programu opieki nad zabytkami...]. Późniejszy rodowód mają Krzywczyce (założone w 1745 r.).

Proces powstawania (rozwój przestrzenny) większości ze wsi na obszarze gminy Niegosławice można odczytać w sposobie ich zagospodarowania – pomimo następujących z czasem przekształceń, w większości zachowało się średniowieczne rozplanowanie. „Dominują wsie o układzie przestrzennym typu łańcuchówka, o nieregularnej zabudowie, powstałe w XIII wieku, głównie na terenach leśnych przesiek" [projekt Programu opieki nad zabytkami...]. Charakterystycznym elementem zagospodarowania tego typu wsi była droga prowadząca przez ich środek. Przy drodze znajdowały się zagrody. Charakter wsi łańcuchowych zachował się do dziś, z mniejszymi lub większymi przekształceniami, np. w: Bukowicy, Mycielinie, Niegosławicach, Przecławiu, Rudzinach, Starej Jabłonie i w Zimnej Brzeźnicy.

Na obszarze gminy zachowały się także ulicówki, tj. wsie o zwartej zabudowie położonej po obu stronach głównej drogi prowadzącej przez wieś. Charakterystyczny dla tego typu wsi układ przestrzenny widoczny jest do dzisiaj np. w: Gościeszowicach, Krzywczycach, Międzylesiu, Nowej Jabłonie i w Suchej Dolnej.

O bogatych historycznych dziejach gminy świadczą zidentyfikowane w jej zasięgu dość liczne obiekty i obszary posiadające wartość historyczną, kulturową lub naukową. Najcenniejsze z nich – w celu ochrony – ujęto w rejestrze bądź w ewidencji zabytków. Mowa o nich szerzej w kolejnych rozdziałach.

7.2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków.

Rejestr zabytków jest najpowszechniejszą formą ochrony zabytków w Polsce. W rejestrze tym ujmowane są zabytki (w rozumieniu art. 3 pkt 1 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*; Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i poz. 954), będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, mające szczególną wartość historyczną, artystyczną lub naukową dla dziedzictwa narodowego. Ze względu na różne formy zabytków, wyróżnia się zabytki: nieruchome, ruchome i archeologiczne. Przy czym zabytek archeologiczny stanowi swoistą formę zabytku nieruchomego. Według powyższego podziału zabytki wpisuje się do odpowiednich ksiąg w rejestrze zabytków.

Dotychczas do rejestru zabytków wpisano 38 obiektów nieruchomych z obszaru gminy Niegosławice (tabela nr 7.2.1 i 7.2.2.), w tym 2 zabytki archeologiczne oraz kilkadziesiąt zabytków ruchomych (tabela nr 7.2.3.). Zabytkami o charakterze obszarowym (z wyłączeniem zabytków archeologicznych) ujętymi w rejestrze zabytków są parki/założenia parkowe i cmentarz. Natomiast zabytkowymi obiektami (z wyjątkiem zabytków archeologicznych) są: kościoły, bramy cmentarne i brama pałacowa, pałace, plebanie, dzwonnice i oficyna pałacowa. Część z wyżej wymienionych obiektów tworzy zabytkowe zespoły (folwarczny w Suchej Dolnej, dworski i folwarczny w Starej Jabłonej i pałacowo-folwarczny w Zimnej Brzeźnicy).

Najwięcej zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (z wyjątkiem zabytków archeologicznych) znajduje się w miejscowości jest Stara Jabłona (7). Mniej licznie występują one w: Mycielinie, Zimnej Brzeźnicy (po 5), Przecławiu (4), Gościeszowicach, Niegosławicach, Suchej Dolnej (po 3), Międzylesiu i w Rudzinach (po 2). We wsiach Bukowica i Nowa Jabłona zidentyfikowano dotychczas po jednym zabytku nieruchomym, wpisanym do rejestru zabytków.

Stan zachowania zabytków nieruchomych z obszaru gminy Niegosławice jest zróżnicowany. Przeważająca część obiektów ujętych wpisem do rejestru zabytków wymaga remontów, w tym przede wszystkim elewacji. Przy czym nie dotyczy to kościołów, gdyż obiekty te są generalnie w dobrym stanie technicznym (użytkowane kościoły są sukcesywnie remontowane). Niemniej nie oznacza to, że nie wymagają wcale prac konserwatorsko-remontowych. Przy czym zakres tych prac - w porównaniu z innymi obiektami zabytkowymi - jest stosunkowo niewielki.

Tabela nr 7.2.1. Zestawienie zabytków nieruchomych z obszaru gminy Niegosławice ujętych w rejestrze zabytków*.

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Rejestr zabytków	
				Numer wpisu	Data wpisu
1.	**Bukowica**	Kościół filialny pw. św. Andrzeja Boboli	2 połowa XII w., początek XVI w., początek XX w.	229	27.03.1961 r.
				1969	27.04.1971 r.
2.	**Gościeszowice**	Kościół filialny pw. św. Katarzyny	koniec XIII w., XV-XVII w.	228	27.03.1961 r.
3.		Brama cmentarna - ogrodzenie z bramą przy kościele pw. św. Katarzyny	XIV w.	228 (dodatek)	05.07.1963 r.
4.		Założenie parkowe typu swobodnego o powierzchni 3,5 ha	przełom XIX i XX w.	3053	28.07.1978 r.
5.	**Gościeszowice (Międzylesie)**	Pałac	I połowa XIX w., 1870 r.	L-645/A	04.04.2014 r.
6.		Park typu swobodnego o powierzchni 1,4 ha	2. połowa XIX w.	3057	29.07.1978 r.
7.	**Mycielin**	Kościół parafialny pw. św. Mikołaja	4 ćw. XIII w., 1581 r., XVII-XVII w.	230	27.03.1961 r.
8.		Brama cmentarna - przy kościele parafialnym pw. św. Mikołaja	2. połowa XVI w.	230 (dodatek)	05.07.1963 r.
9.		Park typu swobodnego o powierzchni 3,5 ha	2. połowa XIX w.	3045	28.07.1978 r.
10.		Pałac - zachowane części podziemne	-	135	-
11.		Oficyna pałacowa	1. połowa XIX w.	135	05.07.1963 r.
12.	**Niegosławice**	Kościół parafialny pw. św Anny	koniec XIII w., początek XVI w., 1601 r., 1750 r.	L-805/A	28.08.1958 r. i 29.01.2018 r.
13.		Brama przy kościele - na cmentarzu	XVI w.	L-805/A	05.07.1963 r.
14.		Plebania - nr 52	1779 r.	L-805/A	27.04.1971 r.
15.	**Nowa Jabłona**	Kościół filialny pw. św. Jadwigi	XVI w., XIX w.	1977	27.04.1971 r.
16.	**Przecław**	Kościół filialny pw. św. Jakuba	koniec XIII w., XIV-XVII w.	231	27.03.1961 r.
17.		Kościół ewangelicki z otoczeniem	1769 r.	L-342/A	30.07.2009 r.

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Rejestr zabytków	
				Numer wpisu	Data wpisu
18.		Plebania	1770 r.	1978	27.04.1971 r.
19.		Park dworski	2. połowa XIX w.	L-672/A	28.07.1978 r.
20.	**Rudziny**	Park krajobrazowy	2. połowa XIX r.	3047	28.07.1978 r.
21.		Brama pałacowa	1698 r.	1902	10.09.1965 r.
22.	**Stara Jabłona**	Dzwonnica	XVIII w., 1826 r.	L-761/A	17.12.1993 r.
23.		Zespół dworski i folwarczny:		L-344/A	27.04.1971 r.
		dwór nr 41B	1826 r.-1830 r.		
24.		budynek mieszkalny nr 41C	1. połowa XIX w.		
25.		powozownia	połowa XIX w.		
26.		stajnia	1878 r.		
27.		stróżówka	połowa XIX w.		
28.		budynek mieszkalny nr 41, przy wjeździe na folwark	połowa XIX w.		
29.	**Sucha Dolna**	Zespół folwarczny	XVII-XIX w.	2020	27.04.1971 r.
30.		Zespół folwarczny	XVII-XIX w.	136	1958 r.
31.		Park romantyczny o powierzchni 3 ha	XVIII/XIX w.	3061	29.07.1978 r.
32.	**Zimna Brzeźnica**	Dzwonnica	koniec XVIII w.	L-642/A	11.03.2014 r.
33.		Cmentarz w otoczeniu dzwonnicy	koniec XVIII w.	L-642/A	11.03.2014 r.
34.		Zespół pałacowo-folwarczny:	XVII w., 1. połowa XIX w., lata 20-30 XX w.		
		pałac	połowa XIX w.	3136	11.09.1979 r.
35.		dwór - ruina	XVI w.	631	05.07.1963 r.
36.		park dworski	XVIII-XIX w.	3051	28.07.1978 r.

** rejestr zabytków podlega bieżącej aktualizacji*
źródło: opracowanie własne na podstawie projektu „Programu opieki nad zabytkami gminy Niegosławice na lata 2021-2024", „Rejestru zabytków nieruchomych województwa lubuskiego opracowanego przez narodowy Instytut Dziedzictwa" oraz materiałów uzyskanych do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Spośród zabytków archeologicznych zidentyfikowanych na obszarze gminy Niegosławice dwa wpisano do rejestru zabytków (tabela nr 7.2.2.). Zawartość tych zabytków (stanowisk) archeologicznych, stanowiąca przedmiot ochrony (tzw. fakty osadnicze), to grodziska i osady.

Tabela nr 7.2.2. Zestawienie zabytków archeologicznych z obszaru gminy Niegosławice wpisanych do rejestru zabytków*.

Lp.	**Nazwa obrębu**	**Obszar AZP**	**Numer zabytku archeologicznego (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze)**	**Zabytek**	**Chronologia**	**Rejestr zabytków**	
						Numer wpisu	**Data wpisu**
1.	Rudziny	69-16	2/12	osada?	ludność kultury łużyckiej	449/Ar	17.09.1973 r.
				osada	średniowiecze		
2.			1/13	grodzisko	wczesne średniowiecze	447/Ar	17.09.1973 r.
				grodzisko stożkowate	późne średniowiecze		

** rejestr zabytków podlega bieżącej aktualizacji*
źródło: opracowanie własne na podstawie projektu „Programu opieki nad zabytkami gminy Niegosławice na lata 2021-2024" oraz materiałów uzyskanych do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jak już wspomniano na początku niniejszego rozdziału do rejestru zabytków wpisano także zabytki ruchome (tabela nr 7.2.3.). Są to elementy wyposażenia i wystroju kościołów, oraz wystrój architektoniczny pałacu w Suchej Dolnej.

Tabela nr 7.2.3. Zestawienie zabytków ruchomych wpisanych do rejestru zabytków z terenu gminy Niegosławice*.

Lp.	**Adres**	**Zabytek**	**Nr rejestru**	**Data wpisu do rejestru zabytków**
1.	Bukowica	wyposażenie i wystrój kościoła filialnego p.w. św. Andrzeja (11 pozycji, w tym: późnogotycki ołtarz główny z barokową nastawą i obrazem św. Józefa z Dzieciątkiem, ambona z k. XVII w., szafa organowa z 2 poł. XVIII w., konfesjonał z 1707 r., lichtarze).	60/71	04.01.1972 r.
2.	Gościeszowice	wyposażenie i wystrój kościoła filialnego p.w. św. Katarzyny (w tym m.in.: późnogotycki ołtarz główny z 1505 r., barokowa ambona i chrzcielnica, obrazy Stacji Drogi Krzyżowej, polichromia stropu nawy głównej i prezbiterium, gotycki portal,	3/70	02.10.1970 r.

Lp.	Adres	Zabytek	Nr rejestru	Data wpisu do rejestru zabytków
		płyty nagrobne rodu Kittlitzów z XVI-XVII w.).		
3.	Mycielin	wyposażenie i wystrój kościoła parafialnego (24 pozycje, w tym: gotyckie ołtarze, główny, boczny północny – pentaptyk p.w. Ostatniej Wieczerzy, południowy – pentaptyk p.w. św. Anny Samotrzeć, barokowa ambona, chrzcielnica z XVI w. z rokokową przykrywą, renesansowa kropielnica, gotyckie sakramentarium w prezbiterium, renesansowe płyty nagrobne, lichtarze; sklepienie prezbiterium z gotycką dekoracją).	98/73	18.07.1973 r.
4.	Niegosławice	wyposażenie i wystrój kościoła parafialnego p.w. św. Anny (24 pozycje, w tym: rokokowy ołtarz główny z rzeźbami ewangelistów i obrazem św. Anny Samotrzeć, barokowe ołtarze boczne, p.w. M. Boskiej Częstochowskiej i św. Antoniego, chrzcielnica z pocz. XVIII w., barokowa ambona, barokowe lichtarze, ławki, XIX-wieczny feretron).	66/73	02.07.1973 r.
5.	Przecław	wyposażenie i wystrój kościoła filialnego p.w. św. Jakuba (10 pozycji, w tym: renesansowe skrzydła tryptyku w ołtarzu głównym „Wniebowstąpienie" i „Zesłanie Ducha Świętego", barokowa ambona z k. XVII w., renesansowa kropielnica z XVI w., gotycki portal wieży, lichtarze, rokokowe płyty nagrobne rodu v. Schkopp z XVIII w.)	51/B/73	07.03.1973 r.
6.	Sucha Dolna	wystrój architektoniczny pałacu (w tym m.in.: płaskorzeźbione sceny alegoryczne na zachodniej elewacji pałacu z 1 poł. XIX w., klasycystyczne obramienia okienne, barokowa tarcza herbowa z ok. 1680 r., barokowa tablica fundacyjna z 1681 r., stiukowe dekoracje z XVIII w. z motywem panopliów, akantu, kwiatów i girland owocowych, klasycystyczne polichromie pomieszczeń parteru).	68/B/72	11.05.1972 r

** rejestr zabytków podlega bieżącej aktualizacji*
źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów uzyskanych od Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz projektu „Programu opieki nad zabytkami gminy Niegosławice na lata 2021-2024".

Zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków są objęte już ochroną konserwatorską na mocy *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Niemniej w rozdziale nr 20 „Zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego" określono dodatkowe ustalenia

dotyczące zabytków nieruchomych, które zaleca się zamieścić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - w celu pełniejszej ochrony tych zabytków.

Lokalizacje zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków wskazano na obu rysunkach Studium. Należy przy tym podkreślić, że zasięg zabytków archeologicznych „został wyznaczony na mapach na podstawie badań powierzchniowych. Jednak nie może on odpowiadać dokładnie zasięgowi występowania pozostałości osadnictwa pradziejowego pod ziemią. Dlatego należy traktować go zawsze orientacyjnie, może bowiem okazać się, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonego na podstawie obserwacji powierzchniowej, zasięgu stanowiska" [projekt Programu opieki nad zabytkami...].

7.3. Zabytki nieruchome - z wyłączeniem zabytków archeologicznych - ujęte w wykazie zabytków.

Poprzez wykaz zabytków w niniejszym tekście Studium rozumie się ewidencję, o której mowa w art. 22 ust. 2 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.). W myśl ww. ustawy zabytek jest dziełem człowieka, lub jest związany z jego działalnością i stanowi świadectwo minionej epoki. W ewidencji zabytków najczęściej umieszcza się te powstałe przed 1945 rokiem, w których późniejsza działalność nie zatarła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie.

Zabytki, które są wpisane do wyżej wymienionego wykazu stanowią charakterystyczne przykłady działalności budowlanej minionych epok bądź posiadają znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne. Co ważne w wykazie zabytków poza obiektami budowlanymi często umieszcza się także: zabytki archeologiczne (szerzej w rozdziale 7.4.), cenne zespoły zieleni np. tereny cmentarzy lub pocmentarne oraz parki. W wykazie zabytków są również ujęte zabytki wpisane do rejestru zabytków.

W wykazie zabytków gminy Niegosławice znajduje się 236 zabytków nieruchomych, w tym 31 objętych wpisem do rejestru zabytków nieruchomych (tabela nr 7.3.1.).

Większość z zabytków widniejących w wykazie stanowią budynki mieszkalne (72), co stanowi około 30% wszystkich zabytków ujętych w tym wykazie. Mniej licznie występują: budynki gospodarcze (26), czworaki (15), cmentarze (13), obory (11), transformatory (8), kościoły, parki (po 7), historyczne otoczenia kościoła, spichlerze, stajnie (po 6), bramy, pałace, stodoły, szopy (po 5), dwory, magazyny (po 3), aleje, budynki wielofunkcyjne, dzwonnice, garaże, historyczne układy ruralistyczne, kuźnie, plebanie, sześcioraki, szkoły (po 2). Ponadto w wykazie zabytków ujęto występujące pojedynczo: budynek dworca kolejowego, bukaciarnię, dom kultury, dom - ośrodek

zdrowia, gorzelnię, kaplicę, kostnicę, krochmalnię-komin, most, oficynę pałacową, powozownię, silosy, stróżówkę, studnię i wagę.

Część zabytków ujętych w wykazie zabytków tworzy zabytkowe zespoły: folwarczny (we wsiach: Nowa Jabłona, Przecław i Sucha Dolna), folwarczno-pałacowy (w: Gościeszowicach, Międzylesiu, Mycielinie, Rudzinach i Zimnej Brzeźnicy), dworsko-folwarczny (we wsiach Gościszowice i Stara Jabłona) oraz kościelny (w: Mycielinie, Niegosławicach, Nowej Jabłonej i Przecławiu).

Najwięcej zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków z terenu gminy Niegosławice znajduje się w Gościszowicach (40, co stanowi około 17% wszystkich zabytków ujętych w wykazie). Następne w kolejności są miejscowości: Przecław (36), Nowa Jabłona (31), Niegosławice (29), Zimna Brzeźnica (22), Sucha Dolna (21), Stara Jabłona (16), Mycielin (15), Rudziny (14), Międzylesie (6), Bukowica (3), Nowy Dwór (2) i Wilczyce (1).

Tabela nr 7.3.1. Zestawienie zabytków - z wyłączeniem zabytków archeologicznych - z obszaru gminy Niegosławice ujętych w wykazie zabytków*.

Lp.	**Nazwa obrębu (miejscowość)**	**Zabytek**	**Datowanie**	**Adres**	**Rejestr zabytków**	
					Numer wpisu	**Data wpisu**
1.	**Bukowica**	Kościół filialny p.w. św. Andrzeja Boboli	2. połowa XII w., początek XVI w., początek XX w.	33	229	27.03.1961 r.
					1969	27.04.1971 r.
2.		Historyczne otoczenie kościoła	XVI w.	33		
3.		Cmentarz rzymsko-katolicki (dawniej ewangelicki)	XIX w.			
4.	**Gościeszowice**	Kościół filialny pw. św. Katarzyny	koniec XIII w., XV-XVII w.		228	27.03.1961 r.
5.		Brama cmentarna - ogrodzenie z bramą przy kościele pw. św. Katarzyny	XIV w.		228 (dodatek)	05.07.1963 r.
6.		Historyczne otoczenie kościoła				
7.		Cmentarz przykościelny (dawniej ewangelicki)	XVII w.			

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
		Zespół folwarczno-pałacowy:	XIX-XX w.			
8.		Założenie parkowe typu swobodnego o powierzchni 3,5 ha	przełom XIX i XX w.		3053	28.07.1978 r.
9.		Spichlerz	2 połowa XIX w.	156a		
10.		Obora	1899 r.	156a		
11.		Budynek gospodarczy	XIX w.	159		
12.		Budynek gospodarczy	XIX w.	159		
13.		Budynek mieszkalny z biurami (dawny czworak)	połowa XIX w.	159		
14.		Transformator	XIX/XX w.			
15.		Waga	XIX/XX w.			
16.		Budynek mieszkalny	połowa XIX w.	159b		
17.		Budynek gospodarczy	połowa XIX w.	159b		
18.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	156c		
19.		Budynek gospodarczy	2. połowa XIX w.	156c		
20.		Stodoła	XIX/XX w.			
21.		Budynek wielofunkcyjny	2. połowa XIX w.	156		
22.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	156		
		Zespół dworsko-folwarczny:	XIX w.			
23.		Dwór	połowa XIX w.	161		
24.		Czworak	2. połowa XIX w.	160a		
25.		Transformator	koniec XIX w.			
26.		Krochmalnia - komin	XIX w.			

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
27.		Magazyn	połowa XIX w.			
28.		Spichlerz	połowa XIX w.			
29.		Kuźnia	połowa XIX w.			
30.		Czworak	połowa XIX w.	161b		
31.		Budynek gospodarczy	połowa XIX w.	161b		
32.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	8		
33.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	48		
34.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	69		
35.		Budynek mieszkalny	połowa XIX w.	71		
36.		Budynek mieszkalny	połowa XIX w.	71		
37.		Budynek mieszkalny (dawniej plebania ewangelicka)	XIX w.	84		
38.		Budynek mieszkalny	początek XX w.	89		
39.		Budynek gospodarczy	początek XX w.	89		
40.		Dom kultury	ok. 1930 r.	90		
41.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	100		
42.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	127		
43.		Budynek mieszkalny (dawniej szkoła)	1. ćwierć XX w.	150		
44.	**Gościeszowice (Międzylesie)**	Cmentarz rzymsko-katolicki (dawniej ewangelicki)	XIX w.			
		Zespół pałacowo-folwarczny:	XIX-XX w.			
45.		Pałac	I połowa XIX w., 1870 r.		L-645/A	04.04.2014 r.

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
46.		Park typu swobodnego o powierzchni 1,4 ha	2. połowa XIX w.		3057	29.07.1978 r.
47.		Transformator	XIX/XX w.			
48.		Budynek mieszkalny z powozownią	2. połowa XIX w.			
49.		Studnia	XIX w.			
50.	**Mycielin**	Historyczny układ ruralistyczny	XIII w.-XIX w.			
		Zespół kościelny:				
51.		Kościół parafialny pw. św. Mikołaja	4 ćw. XIII w., 1581 r., XVII-XVII w.		230	27.03.1961 r.
52.		Brama cmentarna - przy kościele parafialnym pw. św. Mikołaja	2. połowa XVI w.		230 (dodatek)	05.07.1963 r.
53.		Historyczne otoczenie kościoła z ogrodzeniem (teren dawnego cmentarza ewangelickiego)	XVI w.			
54.		Cmentarz rzymskokatolicki (dawniej ewangelicki)	XIX w.			
		Zespół pałacowo-folwarczny:	XIX w.			
55.		Park typu swobodnego o powierzchni 3,5 ha	2. połowa XIX w.		3045	28.07.1978 r.
56.		Oficyna pałacowa	1. połowa XIX w.		135	05.07.1963 r.
57.		Pałac - zachowane części podziemne	-		135	-
58.		Budynek gospodarczy	połowa XIX w.	100		
59.		Stajnia	1850 r.			

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
60.		Budynek mieszkalny	koniec XIX w.	91		
61.		Stodoła	2. połowa XIX w.			
62.		Budynek mieszkalny	początek XX w.	45		
63.		Obora w zagrodzie	1. połowa XIX w.	74		
64.		Budynek mieszkalny	ok. 1915 r.	82		
65.	Niegosławice	Historyczny układ ruralistyczny	XVI-XX w.			
		Zespół kościelny:				
66.		Kościół parafialny pw. św. Anny	koniec XIII w., początek XVI w., 1601 r., 1750 r.		L-805/A	28.08.1958 r. i 29.01.2018 r.
67.		Brama przy kościele	XVI w.	na cmentarzu	L-805/A	05.07.1963 r.
68.		Plebania	1779 r.	52	L-805/A	27.04.1971 r.
69.		Kostnica	XVIII/XIX w.			
70.		Historyczne otoczenie kościoła z ogrodzeniem	XVI w.			
71.		Aleja lipowa	XIX w.			
72.		Aleja drzew	początek XX w.			
73.		Cmentarz rzymsko-katolicki (dawniej ewangelicki)	XIX w.			
74.		Kaplica neogotycka na cmentarzu	początek XX w.			
75.		Budynek dworca kolejowego	koniec XIX w.	182		
76.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	27		
77.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	38		
78.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	40		
79.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	48		
80.		Budynek mieszkalny	I ćwierć XX w.	51		

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
81.		Budynek mieszkalny	XIX/XX w.	65		
82.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	69		
83.		Budynek mieszkalny	XIX/XX w.	74		
84.		Budynek mieszkalny	początek XX w.	81		
85.		Budynek mieszkalny	XIX/XX w.	85		
86.		Budynek mieszkalny (dawniej szkoła ewangelicka)	XIX/XX w.	141		
87.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	178		
88.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	183		
89.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	184		
90.		Budynek gospodarczy w zagrodzie	1. ćwierć XX w.	184		
91.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	185		
92.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	190		
93.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	193		
	Nowa Jabłona	Zespół kościelny:				
94.		Kościół filialny pw. św. Jadwigi	XVI w., XIX w.		1977	27.04.1971 r.
95.		Historyczne otoczenie kościoła	XVI w.			
96.		Cmentarz rzymsko-katolicki (dawniej ewangelicki)	XIX w.	poza wsią		
		Zespół folwarczny	2. połowa XIX w., XIX/XX w.			
97.		Budynek mieszkalny	XIX/XX w.	85		
98.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	88		
99.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	89		
100.		Szopa	XIX/XX w.			

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
101.		Szopa	XIX/XX w.			
102.		Szopa	XIX/XX w.			
103.		Obora	2. połowa XIX w.	86		
104.		Obora	2. połowa XIX w.	90		
105.		Spichlerz (w części mieszkalny)	2. połowa XIX w.			
106.		Budynek gospodarczy	XIX w.			
107.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	67		
108.		Budynek mieszkalny	XIX w.	66		
109.		Szopa	XIX/XX w.			
110.		Szopa	XIX/XX w.			
111.		Budynek wielofunkcyjny	połowa XIX w.			
112.		Budynek mieszkalny	1900-1910 r.	62		
113.		Stodoła	XIX/XX w.			
114.		Stodoła	połowa XIX w.			
115.		Budynek gospodarczy	połowa XIX w.			
116.		Stajnia	2. połowa XIX w.			
117.		Stajnia	2. połowa XIX w.			
118.		Obora	2. połowa XIX w.			
119.		Obora	2. połowa XIX w.			
120.		Budynek mieszkalny	XIX w.	61		
121.		Budynek mieszkalny	XIX w.	63		
122.		Budynek mieszkalny	początek XX w.	5		
123.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	37		

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
124.		Budynek mieszkalny (dawniej szkoła)	2. połowa XIX w.	81		
125.	**Nowa Jabłona (Nowy Dwór)**	Cmentarz ewangelicki	XIX w.	poza wsią		
126.		Budynek mieszkalny (dawniej stajnia)	połowa XIX w.	7-10		
	Przecław	Zespół kościelny I:				
127.		Kościół filialny pw. św. Jakuba	koniec XIII w., XIV-XVII w.		231	27.03.1961 r.
128.		Historyczne otoczenie kościoła	XVII w.			
		Zespół kościelny II:				
129.		Kościół ewangelicki z otoczeniem	1769 r.		L-342/A	30.07.2009 r.
130.		Plebania	1770 r.		1978	27.04.1971 r.
131.		Cmentarz ewangelicki	XIX w.	poza wsią		
		Zespół folwarczny I:	początek XIX w., 4 ćwierć XIX w.			
132.		Park dworski	2. połowa XIX w.		L-672/A	28.07.1978 r.
133.		Spichlerz	1880-1890 r.			
134.		Gorzelnia (w części budynek mieszkalny)	1. ćwierć XIX w.			
135.		Budynek mieszkalny (dawniej obora)	4. ćwierć XIX w.			
136.		Obora	ok. 1890 r.			
137.		Obora	4. ćwierć XIX w.			
138.		Budynek gospodarczy	XIX/XX w.			
139.		Budynek gospodarczy	XIX w.			
140.		Czworak	4. ćwierć XIX w.	40		

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
141.		Czworak	4. ćwierć XIX w.	39		
142.		Czworak	4. ćwierć XIX w.	28		
143.		Czworak	4. ćwierć XIX w.	27		
144.		Czworak	4. ćwierć XIX w.	26		
145.		Budynek gospodarczy przy czworaku	4. ćwierć XIX w.	39		
146.		Budynek gospodarczy przy czworaku	4. ćwierć XIX w.	28		
147.		Transformator	4. ćwierć XIX w.			
		Zespół folwarczny II:	2. połowa XIX w.			
148.		Magazyn (dawniej stodoła)	2. połowa XIX w.			
149.		Bukaciarnia	1. połowa XIX w.			
150.		Sześciorak	2. połowa XIX w.	92A		
151.		Sześciorak	2. połowa XIX w.	92		
152.		Czworak	2. połowa XIX w.	92B		
153.		Budynek gospodarczy	2. połowa XIX w.			
154.		Budynek gospodarczy	2. połowa XIX w.			
155.		Budynek gospodarczy	2. połowa XIX w.			
156.		Kuźnia	2. połowa XIX w.			
157.		Dom- ośrodek zdrowia	1. ćwierć XX w.	9		
158.		Budynek gospodarczy przy ośrodku zdrowia	1. ćwierć XX w.	9		
159.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	48		
160.		Budynek gospodarczy w zagrodzie	1. ćwierć XX w.	48		
161.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	75		

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
162.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	111		
163.	Rudziny	Cmentarz ewangelicki	1. połowa XIX w.	w południowej części wsi		
164.		Most drogowy nad Szprotawą	1920 r.			
		Zespół pałacowo-folwarczny:	1. połowa XIX w., lata 80-te XIX w.			
165.		Pałac	1. połowa XIX w.			
166.		Park krajobrazowy	2. połowa XIX r.		3047	28.07.1978 r.
167.		Brama pałacowa	1698 r.		1902	10.09.1965 r.
168.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX r.	22/22a		
169.		Stajnia i powozownia	1. połowa XIX r.			
170.		Obora	1. połowa XIX r.			
171.		Budynek mieszkalny	1. połowa XIX r.	24		
172.		Transformator	koniec XIX w.			
173.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX r.	25		
174.		Budynek gospodarczy	2. połowa XIX r.			
175.		Stodoła	1. połowa XIX r.			
176.		Budynek mieszkalny	1. połowa XIX w.	42		
177.	Stara Jabłona	Dzwonnica	XVIII w., 1826 r.		L-761/A	17.12.1993 r.
		Zespół dworski i folwarczny:	1. połowa XIX w., 2. połowa XIX w.			
178.		Dwór	1826 r.-1830 r.	41B		
179.		Budynek mieszkalny	1. połowa XIX w.	41C		
180.		Powozownia	połowa XIX w.			
181.		Stajnia	1878 r.			

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
182.		Stróżówka	połowa XIX w.			
183.		Budynek mieszkalny	połowa XIX w.	41 (przy wjeździe na folwark)		
184.		Transformator	koniec XIX w.			
185.		Szkoła (obecnie budynek mieszkalny)	początek XX w.	22		
186.		Budynek gospodarczy	1830 r.			
187.		Garaż	XX w.			
188.		Garaż	połowa XIX w.			
189.		Cmentarz ewangelicki	2. połowa XIX w.	poza wsią		
190.		Budynek mieszkalny	początek XX w.	42		
191.		Budynek mieszkalny	1. połowa XIX w.	50		
192.		Budynek mieszkalny	1864 r.	53		
	Sucha Dolna	Zespół folwarczny:	XVII-XIX w.		2020	27.04.1971 r.
193.		Pałac	1681 r., koniec XVIII w., 2. połowa XIX w.			
194.		Budynek mieszkalny (dawniej stajnia)	2. połowa XIX w.			
195.		Spichlerz, obora	ok. 1820 r.			
196.		Budynek mieszkalny (dawniej oficyna)	1. połowa XIX w.			
197.		Magazyn (dawniej oficyna)	1. połowa XIX w.			
198.		Budynek mieszkalny (dawniej dom ogrodnika)	1. połowa XIX w.			
199.		Brama przejazdowa	1. połowa XIX w.			

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
200.		Park romantyczny o powierzchni 3 ha	XVIII/XIX w.		3061	29.07.1978 r.
201.		Budynek mieszkalny	1. połowa XIX w.	10		
202.		Czworak	2. połowa XIX w.	31G		
203.		Czworak	2. połowa XIX w.	31F		
204.		Czworak	2. połowa XIX w.	31		
205.		Budynek mieszkalny (dawniej stajnia)	2. połowa XIX w.	31		
206.		Czworak	2. połowa XIX w.	7		
207.		Czworak	2. połowa XIX w.	6		
208.		Czworak	2. połowa XIX w.	5		
209.		Obora ze stodołą	1. połowa XIX w.			
210.		Transformator	4. ćwierć XIX w.			
		Zespół folwarczny	XVII-XIX w.		136	1958 r.
211.		Budynek mieszkalny	początek XX w.	22		
212.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	38		
213.		Cmentarz ewangelicki	koniec XIX w.	między Suchą Dolną a Krzywczy-cami		
214.	**Zimna Brzeźnica (Wilczyce)**	Cmentarz ewangelicki	XIX w.	na północ od wsi		
215.	**Zimna Brzeźnica**	Dzwonnica	koniec XVIII w.		L-642/A	11.03.2014 r.
216.		Cmentarz w otoczeniu dzwonnicy	koniec XVIII w.		L-642/A	11.03.2014 r.
		Zespół pałacowo-folwarczny:	XVII w., 1. połowa XIX w., lata 20-30 XX w.			
217.		Pałac	połowa XIX w.		3136	11.09.1979 r.
218.		Dwór - ruina	XVI w.		631	05.07.1963 r.

Lp.	Nazwa obrębu (miejscowość)	Zabytek	Datowanie	Adres	Rejestr zabytków	
					Numer wpisu	Data wpisu
219.		Park dworski	XVIII-XIX w.		3051	28.07.1978 r.
220.		Stajnia	2. połowa XIX w.			
221.		Spichlerz	1. połowa XIX w.			
222.		Obora	1. połowa XIX w.			
223.		Silosy	2. połowa XIX w.			
224.		Czworak	2. połowa XIX w.	15		
225.		Transformator	4. ćwierć XIX w.			
226.		Budynek gospodarczy przy szkole	2. połowa XIX w.	53		
227.		Szkoła	2. połowa XIX w.	53		
228.		Budynek mieszkalny	XIX w.	20		
229.		Budynek mieszkalny	XIX w.	18		
230.		Budynek gospodarczy	XIX w.	18		
231.		Budynek mieszkalny	XIX w.	17		
232.		Budynek gospodarczy	XIX w.	17		
233.		Budynek mieszkalny	2. połowa XIX w.	16		
234.		Budynek gospodarczy	XIX w.	16		
235.		Budynek mieszkalny	1. ćwierć XX w.	29		
236.		Budynek gospodarczy w zagrodzie	początek XIX w.	68		

** wykaz zabytków podlegają bieżącej aktualizacji*
źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów uzyskanych do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz projektu „Programu opieki nad zabytkami gminy Niegosławice na lata 2021-2024”.

Z informacji uzyskanych od Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynika, że na obszarze gminy – na działce ewidencyjnej nr 179 w obrębie Sucha Dolna – znajduje się historyczny grobowiec rodowy, dla którego wskazane jest wprowadzenie ochrony konserwatorskiej. Ponadto predysponowane do objęcia ochroną konserwatorską są: aleje jesionowe (w: Bukowicy –

Starej Jabłonej, Suchej Dolnej, Nowej Jabłonej i w Rudzinach), aleje dębowe (w Gościeszowicach i w Mycielinie), aleja klonowo – jesionowa (w Nowej Jabłonej – Przecławiu) oraz aleja kasztanowcowa (w Przecławiu).

7.4. Zabytki archeologiczne ujęte w wykazie zabytków.

Na obszarze gminy Niegosławice dotychczas zidentyfikowano 239 stanowisk archeologicznych. Występują one na 8 obszarach AZP (Archeologiczne Zdjęcia Polski): 68-15, 68-16, 68-17, 69-15, 69-16, 69-17, 70-15 i 70-16 (tabela nr 7.4.1.). Zabytki archeologiczne zostały zidentyfikowane w następujących obrębach: Mycielin (54), Bukowica (48), Stara Jabłona (38), Zimna Brzeźnica (24), Przecław (14), Gościeszowice (28), Rudziny (11), Nowa Jabłona (12), Niegosławice (5), Sucha Dolna (3) i Krzywczyce (1). Ponadto jeden zabytek archeologiczny leży na granicy dwóch obrębów, tj. Bukowicy i Starej Jabłony.

Więcej stanowisk archeologicznych zidentyfikowano zatem w północnej części gminy Niegosławice.

Na obszarze stanowisk archeologicznych, które stanowią przedmiot ochrony, występują różnego rodzaju relikty przeszłości - fakty osadnicze. Kilka takich reliktów może występować w ramach jednego stanowiska. Na obszarze gminy Niegosławice dotychczas zidentyfikowano 389 faktów osadniczych. Wśród nich najczęściej występują ślady osadnictwa (220), co stanowi około 56% wszystkich znalezisk. Ponadto udokumentowano: punkty osadnicze (111), osady (21), znaleziska luźne (14), cmentarzyska (10), grodziska, miejsca po dworze, miejsca po kościołach, ruiny pałacu (po 2) oraz kurhan, miejsce po pałacu, miejsce po wieży rycerskiej, ruinę dworu, skarb i wał (po 1). Większość z ww. faktów archeologicznych pochodzi ze średniowiecza.

Na obu rysunkach Studium przedstawiono rozmieszczenie stanowisk archeologicznych, dla których określono lokalizację.

Tabela nr 7.4.1. Zestawienie stanowisk archeologicznych z obszaru gminy Niegosławice ujętych w wykazie zabytków*.

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
1.	**Bukowica (Bukowica/**	68-16	2/121	ślad osadniczy	kultura łużycka	
				ślad osadniczy	okres wpływów rzymskich	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
	Stara Jabłona)			ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
1.	**Bukowica**	68-16	3/123	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
2.		68-16	4/120	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
3.		68-16	5/122	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
4.		68-16	6/124	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
5.		68-16	7/125	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
6.		68-16	8/126	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
7.		68-16	9/127	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
8.		68-16	10/128	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
9.		68-16	11/129	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
10.		68-16	12/141	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
11.		68-16	13/142	ślad osadniczy	kultura łużycka	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
12.		68-16	14/143	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
13.		68-16	15/144	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
14.		68-16	16/145	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
15.		68-16	17/146	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
16.		68-16	18/147	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
17.		68-16	19/148	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
				ślad osadniczy	kultura epoki brązu I	
18.		68-16	20/149	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
19.		68-16	21/150	punkt osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
20.		68-16	22/151	ślad osadniczy	epoka kamienia	
21.		68-16	23/152	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
22.		68-16	24/153	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
23.		68-16	25/154	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
24.		68-16	26/155	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
25.		68-16	27/157	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
26.		68-16	28/158	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
27.		68-16	29/159	ślad osadniczy	epoka kamienia,	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
28.		68-16	1/160	punkt osadniczy	epoka kamienia	
29.		68-16	30/161	ślad osadniczy	późne średniowiecze - okres nowożytny	
30.		68-16	31/162	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
31.		68-16	32/163	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
32.		68-16	33/164	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
33.		68-16	34/165	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
34.		68-16	35/166	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
35.		68-16	36/168	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
36.		68-16	37/169	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
37.		68-16	38/170	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
38.		68-16	39/171	punkt osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
39.		68-16	40/174	ślad osadniczy	epoka kamienia	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
40.		68-16	41/181	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
41.		68-16	-/187	-	mezolit	archiwalne bez lokalizacji
42.		68-16	-/188	-	epoka kamienia	archiwalne bez lokalizacji
43.		68-16	-/189	-	epoka kamienia	archiwalne bez lokalizacji
44.		68-16	-/190	cmentarzysko	epoka brązu /okres halsztacki, kultura łużycka	archiwalne bez lokalizacji
45.		68-16	-/191	-	-	archiwalne bez lokalizacji
1.	**Gościszowice**	69-15	1/15	cmentarzysko kurhanowe?	-	archiwalne bez lokalizacji
2.		69-15	2/16	cmentarzysko	-	archiwalne bez lokalizacji
3.		69-15	3/12	osada	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
4.		69-15	4/13	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
5.		69-15	5/14	ślad osadniczy	okres nowożytny	
6.		69-16	6/3	cmentarzysko	epoki brązu, kultura łużycka	
7.		69-16	7/1	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
8.		69-16	8/2	ślad osadniczy	neolit, kultura amfor kulistych ?	
				ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
9.		69-16	9/4	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				osada?	późne średniowiecze	
10.		69-16	10/28	miejsce po kościele ewangelickim	XVIII-XIX w.	
11.		68-15	46/72	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
12.		68-15	60/78	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
1.	**Krzywczyce**	70-15	1/25	luźne znalezisko	kultura unietycka	
1.	**Międzylesie (Gościeszowice)**	68-15	1/150	punkt osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
2.		68-15	2/151	punkt osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
3.		68-15	3/152	punkt osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
4.		68-15	4/153	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
5.		68-15	5/154	punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
6.		68-15	6/155	punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
7.		68-15	7/156	punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
8.		68-15	8/157	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
9.		68-15	9/158	punkt osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
10.		68-15	10/159	punkt osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
11.		68-15	11/160	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
12.		68-15	12/161	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
13.		68-15	13/162	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
14.		68-15	14/163	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
15.		68-15	15/164	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
16.		68-15	16/169	ruina pałacu	-	
1.	**Mycielin**	68-16	1/165	znalezisko luźne	epoka kamienia	
2.		68-16	5/25	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
3.		68-16	6/26	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
4.		68-16	7/27	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
5.		68-16	8/28	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
6.		68-16	9/29	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
7.		68-16	10/30	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
8.		68-16	11/31	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
9.		68-16	12/32	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
10.		68-16	13/33	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
11.		68-16	14/38	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
12.		68-16	15/39	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
13.		68-16	19/45	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
14.		68-16	20/46	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
15.		68-16	21/47	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
16.		68-16	22/48	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
17.		68-16	23/49	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
18.		68-16	24/50	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
19.		68-16	25/51	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
20.		68-16	31/57	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	pradzieje	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
21.		68-16	32/58	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
22.		68-16	33/59	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
23.		68-16	34/60	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
24.		68-16	35/61	punkt osadniczy	okres halsztacki, /okres lateński, kultura pomorska	
				punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
25.		68-16	36/62	ślad osadniczy	kultura lateńska	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
26.		68-16	37/63	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
27.		68-16	38/64	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
28.		68-16	39/65	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
29.		68-16	40/66	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
30.		68-16	41/67	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
31.		68-16	42/68	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
32.		68-16	43/69	ślad osadniczy	okres lateński	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
33.		68-16	44/70	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
34.		68-16	45/71	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
35.		68-16	47/73	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
36.		68-16	48/74	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
37.		68-16	49/75	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
38.		68-16	50/76	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
39.		68-16	51/77	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
40.		68-16	2/83	znalezisko luźne	epoka brązu/ okres halsztacki	
				punkt osadniczy	okres halsztacki, /okres lateński, kultura pomorska	
				punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
41.		68-16	3/84	cmentarzysko	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
42.		68-16	4/85	punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
43.		68-16	52/86	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
45.		68-16	53/87	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
46.		68-16	54/88	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
47.		68-16	55/89	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
48.		68-16	56/90	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
49.		68-16	57/91	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
50.		68-16	58/92	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
51.		68-16	59/93	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
52.		68-16	-/182	skarb	późne średniowiecze	archiwalne bez lokalizacji
53.		68-16	-/183	cmentarzysko	-	archiwalne bez lokalizacji
54.		68-16	61/193	miejsce po dworze	XV-XVI w.	
1.	**Niegosławice**	69-16	1/23	cmentarzysko kurhanowe	epoki brązu	archiwalne bez lokalizacji
2.		69-16	2/24	-	neolit	archiwalne bez lokalizacji
3.		69-16	3/25	-	epoka brązu (EB)	archiwalne bez lokalizacji

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
4.		69-16	5/14	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
				ślad osadniczy	okres nowożytny	
5.		69-16	6/10	osada	-	
1.	**Nowa Jabłona**	68-17	3/77	znalezisko luźne	neolit	archiwalne bez lokalizacji
2.		68-17	4/78	-	neolit	archiwalne bez lokalizacji
3.		68-17	5/79	-	epoka kamienia	archiwalne bez lokalizacji
4.		68-17	6/80	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	pradzieje	
5.		68-17	7/81	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
6.		68-17	8/82	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
7.		68-17	9/83	ślad osadniczy	kultura łużycka	
8.		68-17	10/84	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
9.		68-17	11/89	miejsce po dworze	XVIII w.	
1.	**Nowy Dwór (Nowa Jabłona)**	69-17	1/10	punkt osadniczy	kultura łużycka	
2.		69-17	2/11	znalezisko luźne	epoka kamienia	
3.		69-17	3/12	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
1.	**Przecław**	69-16	12/5	ślad osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				osada?	późne średniowiecze	
				osada?	okres nowożytny	
2.		69-16	1/6	cmentarzysko	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	okres wpływów rzymskich, kultura przeworska?	
3.		69-16	11/7	osada?	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
4.		69-16	10/8	ślad osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
5.		69-16	2/9	osada	epoka kamienia	
6.		69-16	3/16	znalezisko luźne	neolit	archiwalne bez lokalizacji
7.		69-16	4/17	-	epoka kamienia	archiwalne bez lokalizacji
8.		69-16	5/18	znalezisko luźne	epoka kamienia	archiwalne bez lokalizacji
9.		69-16	6/19	znalezisko luźne	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	archiwalne bez lokalizacji

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
10.		69-16	7/20	-	epoka brązu	archiwalne bez lokalizacji
11.		69-16	8/21	-	-	archiwalne bez lokalizacji
12.		69-16	9/22	-	-	archiwalne bez lokalizacji
13.		69-16	13/27	miejsce po pałacu	XVI w.	
14.		68-16	19/110	ślad osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
1.	**Rudziny**	69-16	10/11	znalezisko luźne	epoka kamienia	
2.		69-16	2/12	osada ?	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				osada	średniowiecze	
3.		69-16	1/13	grodzisko	wczesne średniowiecze	
				grodzisko stożkowate	późne średniowiecze	
4.		70-16	4/2	znalezisko luźne	epoka kamienia	
5.		70-16	5/3	znalezisko luźne	epoka brązu	
6.		70-16	6/4	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
7.		70-16	7/5	osada	późne średniowiecze	
8.		70-16	8/6	osada	średniowiecze	
				ślad osadniczy	pradzieje	
9.		70-16	9/7	osada	średniowiecze	
				ślad osadniczy	pradzieje	
10.		70-16	3/8	znalezisko luźne	epoka brązu	
11.		70-16	11/9	ruina dworu	XVI w.	
1.	**Stara Jabłona**	68-16	3/94	punkt osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
2.		68-16	4/95	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
3.		68-16	5/96	punkt osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
				ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	pradzieje	
4.		68-16	6/97	ślad osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	pradzieje	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
				punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich?	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
5.		68-16	7/98	punkt osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
6.		68-16	8/99	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
7.		68-16	9/100	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
8.		68-16	10/101	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
9.		68-16	11/102	wał	pradzieje/wczesne średniowiecze	
10.		68-16	12/103	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
11.		68-16	13/104	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
12.		68-16	14/105	ślad osadniczy	okres halsztacki/okres lateński, kultura łużycka	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
13.		68-16	15/106	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
14.		68-16	16/107	punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
15.		68-16	17/108	punkt osadniczy	okres halsztacki	
				punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
16.		68-16	18/109	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
17.		68-16	20/111	punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
18.		68-16	21/112	ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
19.		68-16	22/113	punkt osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
20.		68-16	23/114	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
21.		68-16	24/115	punkt osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
22.		68-16	25/116	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
23.		68-16	26/117	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				punkt osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
				punkt osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
24.		68-16	29/118	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze?	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
25.		68-16	30/119	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
26.		68-16	3/130	ślad osadniczy	epoka kamienia	
27.		68-16	4/131	znalezisko luźne	epoka kamienia	
28.		68-16	31/132	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
				ślad osadniczy	pradzieje	
29.		68-16	32/133	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
30.		68-16	33/134	punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze/ okres nowożytny	
				ślad osadniczy	pradzieje	
31.		68-16	34/135	punkt osadniczy	późne średniowiecze	
32.		68-16	35/136	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
33.		68-16	36/137	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
34.		68-16	37/138	ślad osadniczy	pradzieje	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
35.		68-16	38/139	ślad osadniczy	kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
36.		68-16	39/140	punkt osadniczy	kultura łużycka	
				punkt osadniczy	późne średniowiecze	
37.		68-17	1/85	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	kultura łużycka	
38.		68-17	2/86	ślad osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
1.	**Sucha Dolna**	69-15	2/9	ślad osadniczy	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	okres nowożytny	
2.		70-16	1/1	kurhan	epoka brązu	
3.		69-16	4/15	ślad osadniczy	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
1.	**Zagóra (Bukowica)**	68-17	1/74	ślad osadniczy	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	okres lateński	
2.		68-17	2/75	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
3.		68-17	3/76	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
1.	**Zimna Brzeźnica**	68-17	1/54	cmentarzysko	epoka brązu/ okres halsztacki, kultura łużycka	
2.		68-17	2/55	znalezisko luźne	epoka kamienia	
3.		68-17	3/56	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
4.		68-17	4/57	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
5.		68-17	5/58	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				osada	neolit?	
6.		68-17	6/59	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
7.		68-17	7/60	ślad osadniczy	późne średniowiecze	
8.		68-17	8/61	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
9.		68-17	9/62	ślad osadniczy	neolit	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
10.		68-17	10/63	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
11.		68-17	11/64	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
12.		68-17	12/65	ślad osadniczy	neolit?	
				osada	późne średniowiecze	

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Obszar AZP	Numer zabytku arch. (numer stanowiska w obrębie/ numer stanowiska na obszarze AZP)	Rodzaj stanowiska	Chronologia/kultura	Uwagi
13.		68-17	13/66	ślad osadniczy	neolit, kultura amfor kulistych	
				ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
14.		68-17	14/67	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				osada	okres halsztacki, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	wczesne średniowiecze	
15.		68-17	15/68	osada?	neolit, kultura amfor kulistych	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
16.		68-17	16/69	osada	pradzieje	
				cmentarzysko	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	okres wpływów rzymskich	
				osada	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
17.		68-17	17/70	ślad osadniczy	pradzieje	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
18.		68-17	18/71	osada ?	epoka brązu, kultura łużycka	
19.		68-17	19/72	osada	wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	pradzieje	
20.		68-17	20/73	ślad osadniczy	epoka kamienia	
				osada ?	epoka brązu, kultura łużycka	
				ślad osadniczy	późne średniowiecze	
21.		68-17	21/87	ślad osadniczy	okres nowożytny	
22.		68-17	22/88	ruina pałacu	XIX w.	
23.		68-17	23/90	miejsce po kościele i kaplicy	-	archiwalne bez lokalizacji
24.		68-17	24/91	miejsce po wieży rycerskiej	-	

** wykaz zabytków podlegają bieżącej aktualizacji*
źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów uzyskanych do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz projektu „Programu opieki nad zabytkami gminy Niegosławice na lata 2021-2024”.

7.5. Strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefę ochrony konserwatorskiej ustanawia się w celu ochrony objętych nią obiektów, zespołów czy układów przestrzennych. W zależności od charakteru tych elementów oraz stopnia ich zachowania, wyróżnia się różne strefy ochrony konserwatorskiej.

W gminie Niegosławice występują obszary, które ze względu na wartościowy kulturowo charakter istniejącego zagospodarowania, zaleca się objąć ochroną konserwatorską w formie następujących stref ochrony konserwatorskiej:

- „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego,
- „E” ochrony ekspozycji,
- „W” ochrony archeologicznej.

W **strefie „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego** powinny znajdować się historyczne układy ruralistyczne wsi, które zachowały swój charakterystyczny układ przestrzenny oraz zabudowania rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. Głównym celem tej strefy ochrony konserwatorskiej jest zachowanie i rewaloryzacja historycznego układu ruralistycznego wsi, a w szczególności jego kompozycji przestrzennej oraz historycznej architektury. Do objęcia omawianą strefa kwalifikują się historyczne układy ruralistyczne wsi Mycielin i Niegosławice.

Strefa „E” ochrony ekspozycji powinna obejmować obszary będące zabezpieczeniem właściwego wyeksponowania zespołów bądź obiektów zabytkowych o walorach krajobrazowych. Do objęcia tą strefą kwalifikują się fragmenty miejscowości: Bukowica, Krzywczyce, Mycielin, Stara Jabłona i Sucha Dolna.

Strefa „W” ochrony archeologicznej powinna obejmować zabytki archeologiczne wyeksponowane w terenie. Do objęcia strefą „W” kwalifikują się następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

1) stanowisko nr 69-16/2/12 w obrębie Rudziny - osada ludności kultury łużyckiej i osada średniowieczna;
2) stanowisko nr 69-16/1/13 w obrębie Rudziny - grodzisko z wczesnego średniowiecza oraz grodzisko stożkowate z późnego średniowiecza.

Zasięgi ww. stref ochrony konserwatorskiej przedstawiono na obu rysunkach Studium. Regulacje dotyczące zasad ochrony obiektów i obszarów położonych w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej zawarto w rozdziale nr 20 pt. „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu”.

7.6. Miejsca pamięci narodowej.

Jeden z elementów ochrony dziedzictwa narodowego stanowi ochrona miejsc pamięci narodowej, które stanowią: pomniki, cmentarze i mogiły wojenne, miejsca walk narodowowyzwoleńczych, cmentarze ofiar hitlerowskiego terroru, muzea walk i martyrologii, a także izby pamięci narodowej. Dotychczas na obszarze gminy nie ustanowiono miejsc pamięci narodowej. Natomiast znajdują się tu obiekty istotne dla lokalnej społeczności, upamiętniające ważne dla niej wydarzenia historyczne. Należą do nich:

- Grób Nieznanego Żołnierza na cmentarzu w Niegosławicach,
- pomnik przy kościele pw. św. Katarzyny w Gościeszowicach upamiętniający setną rocznicę odzyskania przez Polskę niepodległości,
- tablica upamiętniająca osoby wysiedlone z Kresów Wschodnich oraz tablica upamiętniająca Sybiraków zlokalizowane przy kościele pw. św. Andrzeja Apostoł w Gościeszowicach.

Na uwagę zasługują także miejsca po byłych obozach jenieckich/obozach pracy funkcjonujących w Rudzinach (w zasięgu działek ewidencyjnych nr: 394/2, 394/3, 393/3 i 393/4; obecnie teren użytkowany rolniczo, częściowo zadrzewiony) oraz w Nowej Jabłonie (na działce ewidencyjnej nr 195; obecnie teren boiska trawiastego).

7.7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z zasobów i walorów środowiska kulturowego – podsumowanie.

1. Rejestr zabytków obejmuje 38 obiektów nieruchomych, w tym 2 zabytki archeologiczne oraz kilkadziesiąt zabytków ruchomych z obszaru gminy Niegosławice. Występowanie na obszarze gminy ww. zabytków, stwarza określone ograniczenia w działaniach dotyczących zabytkowych obiektów i obszarów oraz ich otoczenia, w tym wynikające z przepisów *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

2. Oprócz zabytków wpisanych do rejestru zabytków na obszarze gminy zidentyfikowano 205 innych niearcheologicznych obiektów lub obszarów zabytkowych, które ujęto w wykazie zabytków. Wśród nich przeważają budynki mieszkalne (około 30% wszystkich zabytków ujętych w wykazie). Kulturowe, historyczne i architektoniczne walory zabytków umieszczanych w wykazie zabytków powinny być uwzględniane w przypadku modernizacji, remontów lub zmiany funkcji tych obiektów, obszarów i ich zespołów.

3. Na obszarze gminy zewidencjonowano 389 faktów osadniczych na 241 stanowiskach archeologicznych. Wśród nich najczęściej występują ślady osadnictwa (56% wszystkich znalezisk). Występowanie zabytków archeologicznych stwarza pewne ograniczenia we wprowadzaniu nowych sposobów zagospodarowania na terenach, na których zidentyfikowano te obiekty, w szczególności jeśli działania te wiążą się z robotami ziemnymi.

4. Ze względu na zidentyfikowane w Studium walory zabytkowe i kulturowe gminy, przewiduje się celowość wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących stref ochrony konserwatorskiej: „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i „E” ochrony ekspozycji.

5. Dotychczas na obszarze gminy nie stwierdzono występowania miejsc pamięci narodowej, ani obiektów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej. Nie zidentyfikowano tu także obszaru o walorach kwalifikujących go do objęcia ochroną w postaci parku kulturowego.

DZIAŁ II.
UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

8. DEMOGRAFIA.

8.1. Sieć osadnicza.

Na sieć osadniczą gminy składa się 11 sołectw, które utworzone zostały z 20 miejscowości (w tym 8 przysiółków) [Raport o stanie gminy...].

Gmina podzielona jest na 11 obrębów ewidencyjnych:

1) Bukowica,
2) Gościeszowice,
3) Krzywczyce,
4) Mycielin,
5) Nowa Jabłona,
6) Niegosławice,
7) Przecław,
8) Rudziny,
9) Stara Jabłona,
10) Sucha Dolna,
11) Zimna Brzeźnica.

Średnia gęstość zaludnienia gminy w 2019 r. wynosiła niespełna 33 osoby/km^2, czyli była niższa od średniej gęstości zaludnienia w gminach wiejskich Polski (56 osób/km^2) i zbliżona do średniej gęstości zaludnienia w gminach wiejskich województwa lubuskiego (31 osób/km^2) oraz gmin wiejskich powiatu żagańskiego (29 osób/km^2). Na jeden obręb ewidencyjny gminy Niegosławice przypadało w 2019 r. średnio 408 mieszkańców.

Sieć osadnicza gminy Niegosławice jest rozdrobniona – na 17 miejscowości statystycznych, w 6 liczba mieszkańców nie przekracza 100 osób. Najwięcej mieszkańców ma wieś Niegosławice (tabela nr 8.1.1.), pełniąca funkcję ośrodka administracyjno-usługowego gminy. Drugą co do wielkości jest wieś Gościszowice. Obie te wsie skupiają około 37% populacji gminy.

Najmniejszą liczbą mieszkańców w gminie Niegosławice charakteryzuje się przysiółek Bukowiczka, który jest zamieszkiwany przez 1 osobę.

Tabela nr 8.1.1. Liczba ludności zameldowanej, powierzchnia i gęstość zaludnienia w poszczególnych obrębach geodezyjnych gminy Niegosławice - stan na koniec 2019 r.

Lp.	**Obręb geodezyjny**	**Miejscowość**	**Liczba stałych mieszkańców**		**Powierzchnia geodezyjna obrębu [ha]**	**Gęstość zaludnienia w obrębie [os/km^2]**
			Liczba	**%**		
1.	Bukowica	Bukowica	147	*3,28*	1089	17,36
		Bukowiczka	1	0,02		

Lp.	Obręb geodezyjny	Miejscowość	Liczba stałych mieszkańców		Powierzchnia geodezyjna obrębu [ha]	Gęstość zaludnienia w obrębie [os/km²]
			Liczba	%		
		Nowa Bukowica	17	0,38		
		Zagóra	24	0,53		
2.	Gościeszowice	Gościeszowice	733	*16,34*	1902	42,27
		Międzylesie	71	*1,58*		
3.	Krzywczyce	Krzywczyce	101	*2,25*	188	53,72
4.	Mycielin	Mycielin	391	*8,72*	1412	27,69
5.	Niegosławice	Niegosławice	911	*20,31*	1331	68,44
6.	Nowa Jabłona	Nowa Jabłona	273	*6,09*	1095	31,23
		Nowy Dwór	69	*1,54*		
7.	Przecław	Przecław	632	*14,09*	2607	24,24
8.	Rudziny	Rudziny	184	*4,10*	808	22,77
9.	Stara Jabłona	Stara Jabłona	238	*5,31*	838	28,40
10.	Sucha Dolna	Sucha Dolna	297	*6,62*	1283	23,15
11.	Zimna Brzeźnica	Zimna Brzeźnica	355	*7,91*	1081	36,73
		Wilczyce	42	*0,94*		
		Razem	4486	*100*	**13634**	-
					Średnia	**32,90**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Urzędu Gminy Niegosławice.

8.2. Dynamika rozwoju zaludnienia i cechy biologiczne populacji. Prognozy demograficzne.

W 2019 r. liczba ludności zamieszkującej gminę Niegosławice wynosiła 4 486 osób (według danych z pozyskanych z Urzędu Gminy Niegosławice; 4 357 wg danych GUS). Najbardziej zaludnioną wsią gminy, o czym wspomniano już w poprzednim rozdziale, były Niegosławice (911 mieszkańców w 2019 r.), a następnie Gościszowice (733 osoby) i Przecław (632 mieszkańców).

Według danych statystycznych gromadzonych w Urzędzie Gminy w okresie od 2010 r. do 2019 r. liczba mieszkańców gminy zmniejszyła się z 4 840 osób do 4 486 osób, czyli ubyło 354 mieszkańców (spadek o 7,89%). W tym samym okresie nastąpił spadek liczby ludności powiatu żagańskiego (wg danych GUS) o 4,73%, a województwa lubuskiego o 1,14%, przy czym liczba ludności faktycznie zamieszkałej we wsiach województwa wzrosła w analizowanym okresie o 4,93%. W latach 2010-2019 liczba ludności Polski zmniejszyła się o 0,38%, a we wsiach Polski wzrosła o 1,55%.

Spośród wszystkich miejscowości gminy w latach 2010-2019 przybyło mieszkańców jedynie w: Nowej Bukowicy (8 osób, wzrost o 47,06%), przysiółku Zagóra (8 osób, wzrost o 33,33%) i Krzywczycach (4 osoby, wzrost o 3,96%). W pozostałych wsiach odnotowano spadek liczby mieszkańców, w tym największy w Wilczycach (o 11,90%), a następnie w Nowym Dworze (o 11,59%) i w Międzylesiu (o 11,27%). Szczegółową informację o liczbie mieszkańców poszczególnych miejscowościach gminy zawarto w poniższej tabeli nr 8.2.1.

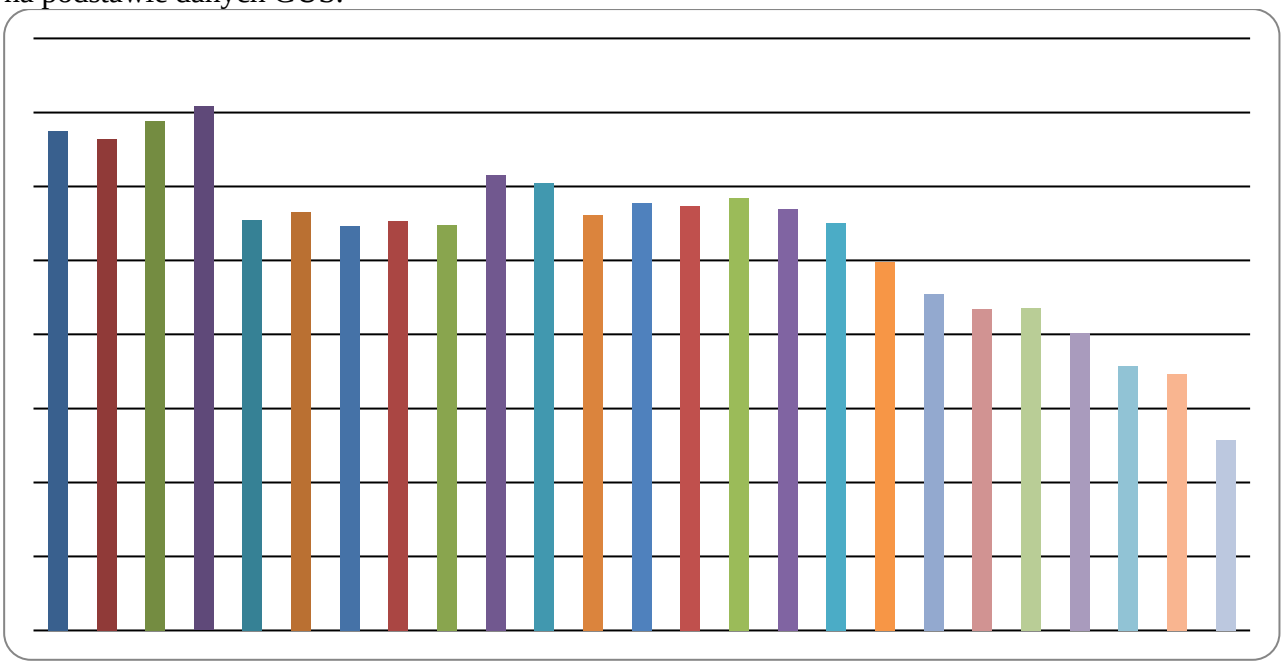
Tabela nr 8.2.1. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Niegosławice w latach 2010-2019.

Miejscowość	**Liczba mieszkańców**											
	2010 r.	**2011 r.**	**2012 r.**	**2013 r.**	**2014 r.**	**2015 r.**	**2016 r.**	**2017 r.**	**2018 r.**	**2019 r.**	**Zmiana 2010-2019**	
											Liczba	***%***
Bukowica	163	152	155	157	156	152	152	153	155	147	-16	*-10,88*
Bukowiczka	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	**0**	***0,00***
Gościeszowice	810	790	807	781	773	781	772	758	746	733	-77	*-10,50*
Krzywczyce	97	91	99	96	101	99	98	99	104	101	**+4**	***+3,96***
Międzylesie	79	76	72	71	72	75	73	71	72	71	-8	*-11,27*
Mycielin	415	397	404	402	410	410	414	402	404	391	-24	*-6,14*
Niegosławice	991	964	963	962	941	944	940	937	915	911	-80	*-8,78*
Nowa Bukowica	9	10	13	15	13	15	13	13	16	17	**+8**	***+47,06***
Nowa Jabłona	292	284	289	294	296	292	288	279	279	273	-19	*-6,96*
Nowy Dwór	77	70	74	72	69	68	65	66	69	69	-8	*-11,59*
Przecław	693	684	696	688	684	673	664	647	647	632	-61	*-9,65*
Rudziny	202	195	201	200	203	202	195	198	196	184	-18	*-9,78*
Stara Jabłona	262	243	255	258	250	250	244	243	240	238	-24	*-10,08*
Sucha Dolna	324	316	306	304	299	295	305	305	304	297	-27	*-9,09*
Wilczyce	47	46	45	43	40	41	42	44	42	42	-5	*-11,90*
Zagóra	16	15	20	21	21	22	22	22	22	24	**+8**	***+33,33***
Zimna Brzeźnica	362	348	376	361	361	354	355	356	365	355	-7	*-1,97*
Razem	**4840**	**4682**	**4776**	**4726**	**4690**	**4674**	**4643**	**4594**	**4577**	**4486**	**-354**	***-7,89***

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Niegosławicach.

W dłuższej perspektywie czasu można mówić o stałym i sukcesywnym (od 2009 r. wg danych GUS) spadku liczebności populacji gminy, za wyjątkiem roku 2015, w którym nastąpił niewielki wzrost. W analizowanym okresie (od 1995 r. do 2019 r.) największy spadek liczby mieszkańców gminy nastąpił w 1999 r. - względem roku poprzedniego liczba ludności zamieszkującej gminę zmniejszyła się o 154 osoby, a następnie w 2019 r. - względem roku poprzedniego w gminie ubyło 89 mieszkańców (wykres nr 8.2.1.). Notowany w ostatnich latach sukcesywny spadek liczby mieszkańców gminy wynika przede wszystkim w występowania ujemnego salda migracji oraz z niskiego (a od 2013 r. ujemnego) przyrostu naturalnego.

Wykres nr 8.2.1. Dynamika zmian liczby ludności gminy Niegosławice w latach 2010-2019 na podstawie danych GUS.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Analiza wielkości stopy przyrostu naturalnego w gminie nie pozwala na określenie jakiejkolwiek tendencji – wielkości te z roku na rok podlegają fluktuacjom (tabela nr 8.2.2.). W latach 2010-2012 i w 2017 r. odnotowywano w gminie niewielki dodatni przyrost naturalny, natomiast w pozostałych latach był on ujemny. Średni (z lat 2010-2019) współczynnik stopy przyrostu naturalnego w gminie osiągnął wartość -0,93‰.

Na tle innych analizowanych jednostek terytorialnych wielkość współczynnika stopy przyrostu naturalnego w gminie Niegosławice w 2019 r. była niska (-3,9), przy czym porównywalna z wielkością tego wskaźnika dla ogółu gmin powiatu żagańskiego (-3,9). Dla obszarów wiejskich powiatu odnotowano także wartość ujemną, ale stosunkowo niewielką (-0,84). Ujemny przyrost naturalny wywiera negatywny wpływ na strukturę demograficzną, co przejawia się we wzroście

liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. Gmina, w celu poprawienia tego wskaźnika, powinna prowadzić szeroko rozumianą politykę prorodzinną.

Saldo migracji w latach 2010-2019 dla gminy Niegosławice było generalnie ujemne (z wyjątkiem roku 2016, kiedy osiągnęło wartość dodatnią) i utrzymywało się na wysokim poziomie w stosunku do liczby mieszkańców w gminie. Dane dotyczące migracji ludności gminy Niegosławice w analizowanym okresie pokazują, że w latach 2011 – 2014 nastąpił spadek liczby wymeldowań, a od 2016 r. zauważalny jest wzrost liczby wymeldowań (tabela nr 8.2.2.). Niemniej wartym uwagi jest fakt notowanej corocznie stosunkowo dużej liczby wymeldowań z terenu gminy (zarówno do miast, jak i na wieś), której towarzyszy wahająca sięliczby zameldowań utrzymująca się na stosunkowo niskim poziomie (znacznie niższym od liczby wymeldowań).

Powyższe zmiany mogą być spowodowane migracją, w tym zarobkową. Ludzie migrujący ze wsi gminy Niegosławice do miast, prawdopodobnie - jak ma to miejsce generalnie w całej Polsce - migrują za pracą i/lub edukacją. Przypuszczalnie lepszy dostęp do rynku pracy (np. lepsze połączenia komunikacyjne, bliskość miejsc pracy) jest także przyczyną migracji ludności gminy Niegosławice na inne tereny wiejskie.

W latach 2010-2019 rzeczywisty przyrost naturalny ludności gminy Niegosławice wahał się od -1 w 2016 r. do -71 w roku 2019. Średni rzeczywisty przyrost naturalny w analizowanym okresie był ujemny i osiągnął wartość -29,00 (tabela nr 8.2.2.). Zatrzymaniu tego negatywnego trendu może służyć m.in. zapewnienie atrakcyjnych warunków osiedlania się w gminie, tj.:

- przygotowanie zróżnicowanej oferty mieszkaniowej,
- tworzenie możliwości dla rozwoju przedsiębiorczości (a co za tym idzie nowych miejsc pracy),
- zapewnienie odpowiedniej infrastruktury społecznej i komunikacyjnej.

Tabela nr 8.2.2. Ruch naturalny ludności oraz migracje wewnętrzne i zagraniczne.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Średnia z lat 2010-2019
Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania	4 669	4 650	4 598	4 554	4 534	4 536	4 502	4 457	4 446	4 357	4530
Urodzenia żywe	51	53	46	34	44	35	59	48	55	45	47
Zgony	42	40	41	62	53	43	64	47	57	62	51,10
Przyrost naturalny	9	13	5	-28	-9	-8	-5	1	-2	-17	-4,10
Współczynnik przyrostu naturalnego [‰]	1,93	2,80	1,09	-6,15	-1,99	-1,76	-1,11	0,22	-0,45	-3,90	-0,93
Zameldowania	37	51	43	50	55	36	62	38	42	46	46,00
- z miast	11	35	21	15	29	18	34	27	19	24	23,30
- ze wsi	26	15	22	35	26	18	25	11	22	21	22,10
- z zagranicy	0	1	0	0	0	0	3	0	1	1	0,60
Wymeldowania	71	83	80	69	57	58	58	62	71	100	70,90
- do miast	35	39	50	40	37	41	37	34	37	53	40,30
- na wieś	36	42	29	29	19	17	21	28	34	47	30,20
- za granicę	0	2	1	0	1	0	0	0	-	-	0,50
Saldo migracji	-34	-32	-37	-19	-2	-22	4	-24	-29	-54	-24,90
Współczynnik salda migracji [‰]	-7,3	-6,9	-8,0	-4,2	-0,4	-4,9	0,9	-5,4	-6,5	-12,6	-5,51
Przyrost rzeczywisty	-25	-19	-32	-47	-11	-30	-1	-23	-31	-72	-29,00

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

W populacji gminy Niegosławice nieznacznie przeważają kobiety – w latach 2010-2019 średnia współczynnika feminizacji wyniosła 100,1 (tabela nr 8.2.3.). W tym samym czasie średnia wartość współczynnika feminizacji wynosiła 105 w województwie lubuskim i 107 w Polsce. Analizując wartość współczynnika feminizacji dla poszczególnych grup wiekowych populacji Niegosławic, zauważyć można przewagę liczebną mężczyzn w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz znaczną przewagę kobiet w wieku poprodukcyjnym (największa wartość wskaźnika dla grupy w wieku 70+). Zjawisko przewagi liczebnej kobiet w wieku poprodukcyjnym zauważyć można w całym kraju. Przy czym w przypadku całej Polski przewaga liczebna kobiet występuje już w grupie ludności w wieku powyżej 45 lat. Głównym źródłem zmian proporcji płci w poszczególnych grupach wieku ludności Polski są różnice umieralności według płci, które wyraża także znacznie wyższe dla kobiet przeciętne dalsze trwanie życia osoby w ustalonym wieku.

Tabela nr 8.2.3. Zmiany współczynnika feminizacji w gminie Niegosławice według faktycznego miejsca zamieszkania.

Rok	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Zmiana 2010-2019**
Kobiety	2 353	2 335	2 300	2 280	2 275	2 272	2 254	2 223	2 207	2 166	187
Mężczyźni	2 316	2 315	2 298	2 274	2 259	2 264	2 248	2 234	2 239	2 191	125
Współczy-nnik feminizacji [%]	101,6	100,9	100,1	100,3	100,7	100,4	100,3	99,5	98,6	98,9	2,7

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Struktura wiekowa populacji gminy nie jest korzystna. W latach 2010-2019 zwiększył się odsetek osób w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszył się odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym (choć spadek ten nie był sukcesywny). Jest to spowodowane starzeniem się populacji gminy (tabela nr 8.2.4.). Z analizy struktury ludności gminy wynika bowiem, że maleje liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, osiągając średnią wartość (w latach 2010-2019) 16,9% populacji gminy - co jest wartością nieco wyższą od średniej województwa lubuskiego (15,3%) i od średniej dla Polski (około 15,2% ogółu ludności). Jednocześnie w gminie Niegosławice systematycznie rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym. Przy czym tendencja taka zauważalna jest w całej Polsce i z pewnością będzie się nasilała w następnych latach (zgodnie z prognozami demograficznymi GUS).

Tabela nr 8.2.4. Zmiany struktury ludności gminy oraz wskaźniki obciążenia demograficznego.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Zmiana 2010-2019
Przedprodukcyjna	835	820	790	772	744	733	751	733	750	724	111
Produkcyjna	3 144	3 117	3 079	3 052	3 050	3 028	2 971	2 910	2 873	2 791	353
Poprodukcyjna	690	713	729	730	740	775	780	814	823	842	-152
Przedprodukcyjna [%]	17,88	17,63	17,18	16,95	16,41	16,16	16,68	16,45	16,87	16,62	1,26
Produkcyjna [%]	67,34	67,03	66,96	67,02	67,27	66,75	65,99	65,29	64,62	64,06	3,28
Poprodukcyjna [%]	14,78	15,33	15,85	16,03	16,32	17,09	17,33	18,26	18,51	19,33	-4,55
Wskaźnik 1 *	48,51	49,18	49,33	49,21	48,66	49,80	51,53	53,16	54,75	56,11	-7,60
Wskaźnik 2 **	82,63	86,95	92,28	94,56	99,46	105,73	103,86	111,05	109,73	116,30	-33,67

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.
** Wskaźnik 1 – ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym [%]*
*** Wskaźnik 2 – ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym [%]*

W całym kraju, w tym w gminie Niegosławice widoczny jest także spadek liczby osób w wieku produkcyjnym. W gminie Niegosławice spadek ten jest systematyczny (w latach 2010-2019 ubyło w gminie 3,28% osób w wieku produkcyjnym). Należy założyć dalszy ubytek ludności gminy w analizowanej grupie wieku w kolejnych latach – zwłaszcza przy malejącym odsetku ludności w wieku przedprodukcyjnym. Warto także podkreślić, że według długofalowych prognoz GUS od 2018 r. obecna grupa ludności produkcyjnej zacznie się starzeć, tj. wśród ludności produkcyjnej będą przeważali ludzie po 45 roku życia. Z czasem ludzie ci zasilą grupę poprodukcyjną, co spowoduje skokowy wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności, pogarszając tym samym strukturę demograficzną gminy. W ujęciu demograficznym jest to zjawisko niekorzystne. Z drugiej jednak strony należy pamiętać, że „powszechna opieka zdrowotna, rozwój i powszechna dostępność rehabilitacji, edukacji i profilaktyki prozdrowotnej oraz wiele innych czynników doprowadziły do tego, iż w społeczeństwach pojawia się coraz większa grupa ludzi, która mimo osiągnięcia wieku starszego w ujęciu ekonomicznym lub socjalnym, posiada atrybuty świadczące o możliwości dalszego sprawnego funkcjonowania na rynku pracy" [Iwański R., 2013 r.]. Zatem z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia, wykluczanie z rynku pracy osób w wieku poprodukcyjnym, doświadczonych i wciąż sprawnych umysłowo i fizycznie, nie jest zjawiskiem korzystnym. Zwłaszcza, gdy weźmie się pod uwagę wciąż wydłużającą się średnią długość życia (według prognoz GUS w 2050 r. średnia długość życia ludzi na świecie wyniesie ponad 74 lata). Niemniej, w związku z powyższym wystąpi konieczność dostosowania np. usług czy standardów mieszkań i obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób starszych.

Tendencje demograficzne gminy Niegosławice obrazują dwa wskaźniki obciążenia demograficznego (zawarte w tabeli nr 8.2.4.)., a zwłaszcza wskaźnik obrazujący liczbę ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym (wskaźnik 2). Wielkość tego wskaźnika od początku analizowanego okresu (tj. od 2010 r.) sukcesywnie wzrasta – na przestrzeni lat 2010-2019 wskaźnik ten wzrósł o niemal 34%. Tego rodzaju trendy demograficzne mogą prowadzić docelowo do zmniejszenia populacji gminy. Potwierdzają to prognozy demograficzne zawarte w opracowaniach pt. „Prognoza ludności na lata 2014-2050" oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050" [GUS, 2014 r.]. Z prognoz przedstawionych w tych publikacjach wynika, że dla gminy Niegosławice przewidywany jest spadek liczby mieszkańców do poziomu 4405-4298 osób w 2050 r. Należy przy tym jednak podkreślić, że prognozy te opierają się o ogólnikowe założenia, gdyż sporządzono ją dla ogółu gmin (z podziałem na obszary miejskie i wiejski) kraju, regionów i województw. Nie uwzględniają zatem szeregu czynników i lokalnych uwarunkowań, mogących mieć wpływ na stan liczby ludności i strukturę populacji, w tym m.in:

- dość dużej liczby osób zameldowanych (w analizowanych latach 2010-2019) czasowo na obszarze gminy, co może być związane z napływem do Polski imigrantów (zwłaszcza ze Wschodu);
- wprowadzeniem programów ogólnopolskich służących poprawie wskaźnika liczby urodzeń;
- powrotu Polaków z emigracji (zwłaszcza po brexicie).

Powyższych czynników nie wzięto pod uwagę również w prognozie GUS sporządzonej w 2017 r. dla gmin, przedstawionej w opracowaniu pt. „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)". Natomiast uwzględnienie powyższych czynników w prognozach demograficznych dla gminy Niegosławice, pozwala na ostrożne szacowanie przyrostu liczby mieszkańców gminy w 30-letniej perspektywie, pomimo niekorzystnych prognoz demograficznych GUS.

Różne prognozy demograficzne określające maksymalną możliwą liczbę osób zamieszkujących gminę Niegosławice w około 30-letniej perspektywie, przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 8.2.5. Prognozy demograficzne dla gminy Niegosławice.

Źródło	**Prognozowany wskaźnik zmian demograficznych**	**Prognozowana maksymalna liczba ludności w gminie**
GUS – dane dla ogółu wsi kraju*	spadek o 1,8% do 2050 r. względem 2019 r.	*4405*** (w 2050 r.)*
GUS – dane dla ogółu wsi województwa lubuskiego*	spadek o 4,2% do 2050 r. względem 2019 r.	*4298****** (w 2050 r.)*
GUS – dane dla ogółu wsi podregionu zielonogórskiego **	spadek o 4,4% do 2050 r. względem 2019 r.	4289****** (w 2050 r.)*
GUS – dane dla gminy Niegosławice (opracowanie eksperymentalne) ***	-	4243 (w 2030 r.)
Na podstawie trendów demograficznych obserwowanych w gminie Niegosławice w latach 2010-2019 i konkretnych czynników mających wpływ na liczbę ludności gminy	-	5932 (w 2050 r.)

*źródło: *opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności na lata 2014-2050" (opracowanej w 2014 r. przez GUS;*
*** opracowanie własne na podstawie danych z „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050" opracowanej w 2014 r. przez GUS;*
****opracowanie na podstawie „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)" opracowanej w 2017 r. przez GUS;*
***** opracowanie własne;.*
******prognozowana maksymalna liczba ludności w gminie Niegosławice opiera się na prognozowanym wskaźniku zmian demograficznych dla ogółu wsi kraju/województwa lubuskiego/podregionu zielonogórskiego, zatem o wskaźnik bardzo uogólniony.*

8.3. Uwarunkowania wynikające z procesów demograficznych – podsumowanie.

1. Najbardziej zaludnioną wsią gminy są Niegosławice (911 mieszkańców w 2019 r., co stanowiło 20,31% populacji gminy), a następnie Gościeszowice (733 osoby, tj. 16,34% populacji gminy) i Przecław (632 mieszkańców; 14,09% populacji gminy).

2. Ludność koncentruje się głównie we wsiach położonych w centralnej i północno-zachodniej części gminy.

3. Według danych GUS obserwowany jest sukcesywny spadek liczby mieszkańców gminy (w latach 2010-2019 w gminie ubyło 312 mieszkańców, co oznacza spadek o około 6,7%), wywołany zasadniczo ujemnym saldem migracji, przy ujemnym przyroście naturalnym. Jednocześnie w gminie wzrastają wskaźniki obciążenia demograficznego. W celu poprawy sytuacji demograficznej w gminie należy zapewnić atrakcyjne warunki osiedlania się, w szczególności związane z powstawaniem nowych miejsc pracy.

4. Trend stopniowego zmniejszania się populacji gminy obrazują prognozy demograficzne GUS. Przy czym prognozy te są dość ogólne i nie uwzględniają wszystkich czynników, mogących mieć wpływ na stan populacji gminy Niegosławice (np. dość dużą corocznie liczbę osób czasowo zameldowanych na obszarze gminy, których mogą stać się mieszkańcami stałymi, powrót emigrantów czy wzrost dzietności w wyniku wprowadzenia programów socjalnych). Przyjmując optymistyczną prognozę GUS i ww. czynniki, można założyć, że w 2050 r. gmina Niegosławice będzie liczyła 5 932 mieszkańców.

5. Ze względu na niezależne od gminy procesy zachodzące w skali makro, warto okresowo przeprowadzać weryfikację trendów demograficznych i w koniecznym zakresie korygować gminne zamierzenia inwestycyjne.

9. MIESZKALNICTWO.

9.1. Charakterystyka stanu istniejącego i dotychczasowego rozwoju zasobów i standardów mieszkaniowych.

W 2019 r. w gminie Niegosławice znajdowały się (według danych GUS) 1394 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 126 549 m^2, w których znajdowało się 6 280 izb (tabela nr 9.1.1.) Przeciętne mieszkanie w gminie w 2019 r. składało się z 4,51 izby, o łącznej powierzchni użytkowej 90,78 m². „Blisko 85% budynków mieszkalnych wybudowanych zostało przed 1945 r.” [Raport o stanie Gminy Niegosławice...].

W latach 2010-2019 w gminie Niegosławice zasoby mieszkaniowe zwiększyły się o 34 mieszkania (wzrost o 2,5%; wzrost roczny średnio o 3,4 mieszkania), przy spadku zaludnienia o 342 osoby (o 7,28%).

W analizowanym okresie (od 2009 r. do 2019 r.) nastąpiło podwyższenie standardów powierzchniowych mieszkań w gminie (tabela nr 9.1.1.). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zwiększyła się stosunkowo niewiele, ale wzrost ten był systematyczny – z 89,84 m² w 2009 r. do 90,78 m² w 2019 r. (wzrost o 0,94%). Rosła także wielkość wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca – z 26,00 m²/mieszkańca w 2009 r. do 29,04 m²/mieszkańca w 2019 r. W niewielkim stopniu przybyło także izb (wzrost o 0,02%) - przeciętna liczba izb w mieszkaniu wzrosła z 4,48 w 2009 r. do 4,51 w 2019 r., przy jednoczesnym niewielkim spadku liczby mieszkańców przypadających na izbę – z 0,77 w 2009 r. do 0,69 w 2019 r. Jednocześnie nieznacznie spadła liczba mieszkańców przypadających na mieszkanie – z 3,46 na początku analizowanego okresu do 3,13 w 2019 r.

Tabela nr 9.1.1. Zasoby mieszkaniowe w gminie Niegosławice.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba mieszkańców (zamieszkałych)	4 699	4 650	4 598	4 554	4 534	4 536	4 502	4 457	4 446	4 357
Liczba mieszkań	1360	1363	1366	1368	1373	1381	1385	1389	1394	1394
Liczba mieszkańców/ liczbę mieszkań	3,46	3,41	3,37	3,33	3,30	3,28	3,25	3,21	3,19	3,13
Liczba izb	6099	6115	6133	6140	6166	6209	6231	6254	6280	6280
Liczba mieszkańców/ liczba izb	0,77	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71	0,69
Powierzchnia użytkowa [m^2]	122187	122512	122842	123035	123650	124671	125334	125781	126549	126549

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia użytkowa/ mieszkańca	26,00	26,35	26,72	27,02	27,27	27,48	27,84	28,22	28,46	29,04

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Według danych GUS (tabela nr 9.1.2.) w latach 2010-2019 w gminie Niegosławice oddano do użytkowania 41 nowych mieszkań. Wszystkie te obiekty zostały zaklasyfikowane jako indywidualne budownictwo mieszkaniowe - według GUS jest to budownictwo realizowane przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników, bądź na sprzedaż lub wynajem (w celu osiągnięcia zysku). Wśród nowo oddanych mieszkań nie było mieszkań powiększających zasoby gminy (mieszkań socjalnych lub komunalnych).

W analizowanym okresie najwięcej nowych budynków mieszkalnych powstało w miejscowości Niegosławice (9, tj. 22% ogółu budynków mieszkalnych wzniesionych w gminie), a następnie w Gościeszowicach (8, co stanowiło 20% ogółu nowo wybudowanych mieszkań) i w Nowej Jabłonej (7, tj. 17% ogółu nowo wybudowanych mieszkań). Pewne zainteresowanie osiedlaniem się obserwowane jest także w: Krzywczycach, Przecławiu, Suchej Dolnej i w Zimnej Brzeźnicy. Najmniejszy przyrost nowej tkanki mieszkaniowej w latach 2010-2019 nastąpił we wsiach Bukowica i Mycielin.

Czynniki mające wpływ na rozwój mieszkalnictwa, takie jak infrastruktura społeczna i techniczna czy komunikacja opisane są szerzej w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium (10. Infrastruktura społeczna, 14. Komunikacja i transport oraz 15. Infrastruktura techniczna).

Z analiz danych statystycznych wynika, że na obszarze gminy Niegosławice następuje generalnie umiarkowany przyrost liczby mieszkań. Nie jest on jednak tak dynamiczny jak w innych gminach/obszarach wiejskich bezpośrednio graniczących z istotnymi w regionie ośrodkami pracy, np. w latach 2010-2019 w na wiejskim obszarze gminy Szprotawa oddano do użytku 127 mieszkań, a w gminie Gaworzyce - 102 mieszkania.

Według najbardziej aktualnych danych statystycznych w 2015 r. w gminie Niegosławice znajdowały się 2 mieszkania niezamieszkałe, co stanowiło zaledwie 0,14% ogółu ówczesnych zasobów mieszkaniowych w gminie. Należy jednak podkreślić, że powyższe dane z pewnością uległy już zmianie. Warto byłoby zbierać i weryfikować na bieżąco informacje dotyczące niezamieszkałych mieszkań w gminie, by móc odpowiednio programować i planować rozwój oferty mieszkaniowej dla poszczególnych miejscowości.

Tabela nr 9.1.2. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2010-2019.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Razem 2010-2019
Liczba mieszkań	gmina Niegosławice										41
	0	3	4	2	5	10	5	4	5	3	
	gmina Żukowice										69
	2	6	7	7	9	12	9	4	8	5	
	gmina Szprotawa - obszar wiejski										127
	48	7	7	6	8	5	9	10	15	12	
	gmina Przemków - obszar wiejski										30
	2	2	1	7	3	1	2	4	4	4	
	gmina Gaworzyce										102
	10	10	7	13	7	18	10	10	6	11	

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Dane przekrojowe z lat 2010-2019 pokazują wyższy standard powierzchniowy mieszkań w gminie Niegosławice, w porównaniu do innych gmin wiejskich w powiecie żagańskim i jednocześnie nieco niższy niż średnia w gminach wiejskich województwa lubuskiego (tabela nr 9.1.3.). Także średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Niegosławice jest wysoka, w porównaniu z innymi analizowanym jednostkami terytorialnymi (tabela nr 9.1.4.). Ponadto wzrost wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę jest sukcesywny.

Ilość osób przypadająca na izbę w mieszkaniu w gminie Niegosławice w 2019 r. była nieco niższa niż średnia w gminach wiejskich powiatu żagańskiego i w gmin wiejskich województwa lubuskiego. Jednocześnie w gminie Niegosławice przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu była wyższa niż w gminach wiejskich powiatu żagańskiego i taka sama, jak w gmina wiejskich województwa. Oznacza to, że mieszkania w gminie Niegosławice zamieszkuje średnio większa liczba osób, niż w pozostałych analizowanych jednostkach terytorialnych (z wyjątkiem gmin wiejskich województwa lubuskiego), chociaż obserwuje się stały spadek liczebności gospodarstw domowych w gminie.

Tabela nr 9.1.3. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w wybranych jednostkach terytorialnych [m²].

Lata	gmina Niegosławice	powiat żagański		województwo lubuskie	
		ogółem	gminy wiejskie	ogółem	gminy wiejskie
2010 r.	89,8	69,1	b.d.	72,3	90,4
2015 r.	90,3	69,9	84,8	73,3	90,3
2019 r.	90,8	70,5	85,8	73,9	91,3
Zmiana 2010-2019	1,0	1,4	-	1,6	0,9

b.d. - brak danych; źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela nr 9.1.4. Standardy powierzchniowe mieszkań w 2010 r. i w 2019 r.

Obszar	gmina Niegosławice		powiat żagański				województwo lubuskie			
			ogółem		gminy wiejskie		ogółem		gminy wiejskie	
Rok	**2010**	**2019**	**2010**	**2019**	**2010**	**2019**	**2010**	**2019**	**2010**	**2019**
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,43	3,13	2,87	2,66	b.d.	3,07	2,92	2,66	3,39	3,18
Liczba osób na 1 izbę	0,77	0,69	0,76	0,69	b.d.	0,70	0,74	0,67	0,76	0,70
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m^2]	26,2	29,0	24,1	26,5	b.d.	28,0	24,8	27,8	26,7	28,7
Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	4,48	4,51	3,79	3,83	b.d.	4,37	3,96	3,97	4,48	4,51

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Wysoki standard powierzchniowy mieszkań w gminie Niegosławice ma swoje odzwierciedlenie także w wielkości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę - w gminie Niegosławice wielkość tego wskaźnika w 2019 r. była najwyższa spośród analizowanych jednostek terytorialnych.

Warto jednak dodać, że wspomniany powyżej wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na osobę w gminie Niegosławice, jest znacząco niższy od średniej notowanej w wybranych krajach Europy Zachodniej (wg klasyfikacji ONZ), gdzie kształtuje się (wg danych dla różnych krajów z lat 2000, 2006 lub 2009) na poziomie około 46,6 m^2 powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca [Ministry of the Interior and Kingdom Relations, 2010 r.]. Należy się spodziewać, że w długoletniej perspektywie wartość omawianego wskaźnika w gminie Niegosławice będzie się zwiększała - co obserwuje się zresztą od lat - zbliżając się do wskaźników zachodnioeuropejskich. Będzie to uwarunkowane po pierwsze utrzymaniem tendencji budowania mieszkań (tak jak dotychczas głównie w zabudowie jednorodzinnej), o coraz większej powierzchni użytkowej, co wynika z potrzeby poprawy standardów życia, w związku ze wzrostem zamożności społeczeństwa. Omawiane zjawisko rozgęszczania zaludnienia/zabudowy będzie ponadto związane z dalszymi zmianami w modelu rodziny, tj. spadkiem gospodarstw dwu- i wielorodzinnych, na rzecz dominacji par z jednym dzieckiem. W efekcie może to skutkować rozwojem struktury osadniczej gminy, również bez jednoczesnego przyrostu liczby mieszkańców.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2019 r. większość mieszkań w gminie Niegosławice była wyposażona w instalacje techniczno-sanitarne w postaci: wodociągu, ustępu spłukiwanego i łazienki (tabela nr 9.1.5.). Największy odsetek mieszkań (ponad 95%) posiadał dostęp do sieci wodociągowej. Przy czym, jak wynika z analizy danych statystycznych, dostęp do tej podstawowej instalacji był w gminie od lat na stosunkowo wysokim poziomie (porównywalnym z

innymi analizowanymi jednostkami terytorialnymi). Znacząca (w 2019 r.) była także liczba mieszkań w gminie posiadająca ustęp spłukiwany (niemal 88%) i łazienkę (ponad 82%). Warto podkreślić, że w zakresie wyposażenia niegosławickich mieszkań w ustęp spłukiwany czy łazienkę w analizowanym okresie (od 2010 r. do 2019 r.) nie odnotowano znaczącego wzrostu, a stopień wyposażenie mieszkań w te instalacje w gminie Niegosławice jest nadal niższy, niż w innych analizowanych jednostkach terytorialnych.

Centralne ogrzewanie w 2019 r. posiadało niespełna 55% mieszkań w gminie Niegosławice (wzrost o zaledwie 1,3% w stosunku do stanu z 2010 r.). Stopień wyposażenia niegosławickich mieszkań w tę instalację jest stosunkowo niski - znacznie niższy niż w innych analizowanych jednostkach terytorialnych.

Mieszkania na obszarze gminy Niegosławice nie są wyposażone w gaz sieciowy.

Tabela nr 9.1.5. Standard wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Wyszczególnienie	**gmina Niegosławice**				**powiat żagański**		**województwo lubuskie**			
					gminy wiejskie		**ogółem**		**gminy wiejskie**	
	2010 r.		2019 r.		2010 r.	2019 r.	2010 r.	2019 r.	2010 r.	2019 r.
	liczba	%	liczba	%	%	%	%	%	%	%
wodociąg	1298	*95,4*	1333	*95,6*	*b.d.*	*95,0*	*98,2*	*98,4*	*95,3*	*95,5*
ustęp spłukiwany	1188	*87,4*	1223	*87,7*	*b.d.*	*89,8*	*95,5*	*96,0*	*91,2*	*91,7*
łazienka	1114	*81,9*	1149	*82,4*	*b.d.*	*85,3*	*92,8*	*93,5*	*87,2*	*87,8*
centralne ogrzewanie	726	*53,4*	762	*54,7*	*b.d.*	*66,2*	*79,9*	*82,1*	*71,0*	*71,9*

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Reasumując, na tle ogółu układów osadniczych powiatu żagańskiego i województwa lubuskiego, mieszkania w gminie Niegosławice są gorzej, z wyjątkiem instalacji wodociągowej, wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne.

Według najbardziej aktualnych danych GUS z 2007 r. w strukturze własnościowej mieszkań gminy Niegosławice (tabela nr 9.1.6.) zdecydowanie dominowała (co wg danych GUS cechuje gminy wiejskie w Polsce) własność osób fizycznych - niespełna 96% wszystkich mieszkań w gminie. Drugą, po osobach fizycznych, grupą właścicieli mieszkań w gminie były zakłady pracy, dysponujące w 2007 r. niespełna 3% zasobów mieszkaniowych w gminie. Jeszcze mniej mieszkań należało do gminy - nieco ponad 1% wszystkich mieszkań w gminie. Trzy mieszkania (0,23% ogółu) należało do innych podmiotów.

Przewiduje się, iż przeważającą ilość mieszkań powstałych po 2007 r. zrealizowano w formie zabudowy jednorodzinnej, głównie w ramach indywidualnego budownictwa, co wynika chociażby z

analizy przytoczonych wcześniej (tabela nr 9.1.2.) danych dotyczących mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich latach. Trend ten zapewne będzie się utrzymywał w kolejnych latach.

W porównaniu z gminami powiatu żagańskiego i województwa lubuskiego w strukturze własnościowej mieszkań w gminie Niegosławice występuje niski odsetek mieszkań, stanowiących zasoby gminne. Jednocześnie wyraźnie wyższy jest tu odsetek liczby mieszkań, będących własnością osób fizycznych.

Tabela nr 9.1.6. Struktura własnościowa mieszkań (w 2007 r.).

Forma własności	**gmina Niegosławice**		**powiat żagański**		**województwo lubuskie – gminy wiejskie**		**województwo lubuskie – ogółem**	
	liczba	**%**	**liczba**	**%**	**liczba**	**%**	**liczba**	**%**
Liczba mieszkań								
gminne (komunalne)	16	*1,21*	3 874	*13,74*	1 961	*3,15*	38 698	*11,40*
spółdzielni mieszkaniowych	0	*0,00*	3 455	*12,25*	401	*0,64*	67 428	*19,87*
zakładów pracy	36	*2,72*	818	*2,90*	2 636	*4,24*	11 044	*3,25*
osób fizycznych	1 270	*95,85*	19 871	*70,46*	57 000	*91,58*	218 391	*64,35*
TBS	0	*0,00*	154	*0,55*	173	*0,28*	2 800	*0,83*
innych podmiotów	3	*0,23*	29	*0,10*	67	*0,11*	1 013	*0,30*
Razem	**1 325**	***100***	**28 201**	***100***	**62 238**	***100***	**339 374**	***100***

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Na rozwój mieszkalnictwa w gminie Niegosławice będzie miała wpływ przede wszystkim atrakcyjność osiedleńcza gminy, rozumiana jako dostępność miejsc pracy oraz usług i terenów rekreacyjnych, zapewniających wysoki standard zamieszkiwania. Ważne jest też tworzenie odpowiedniego wizerunku poszczególnych wsi, jako miejsc zachęcających do zamieszkiwania. Duże znaczenie będzie miało utrzymywanie na wysokim poziomie jakości przestrzeni i dbanie o ład przestrzenny wsi, w tym urbanistyczny i architektoniczny. Istotne znaczenie będzie miało ponadto przygotowanie (w tym planistyczne) odpowiednio atrakcyjnych terenów dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych m.in. w niniejszym Studium.

9.2. Uwarunkowania wynikające z rozwoju mieszkalnictwa – podsumowanie.

1. Od 1997 r. obserwuje się umiarkowany, stopniowy przyrost liczby mieszkań w gminie, przy czym przyrost ten występuje jedynie w niektórych miejscowościach. Wzrost ten nie jest także tak dynamiczny, jak w innych gminach/obszarach wiejskich bezpośrednio graniczących z istotnymi w regionie ośrodkami pracy. W przeważającej części wsi

realizowane są wyłącznie pojedyncze inwestycje lub nie ma ich wcale. W celu wzmocnienia pozytywnych trendów rozwoju mieszkalnictwa w gminie warto zadbać o rozwój infrastruktury technicznej i społecznej. Jednocześnie należy dążyć do rewitalizacji historycznej tkanki mieszkaniowej wsi i ograniczenia liczby pustostanów – dotyczy to zwłaszcza tych wsi, w których obecnie odnotowywuje się przyrost nowej zabudowy. Warto przy tym rozważyć aktywizację i stworzenie dogodnych warunków do rozwoju mieszkalnictwa na tych obszarach, które dysponują wysokim potencjałem do rozwoju mieszkalnictwa (są dobrze skomunikowane z innymi miejscowościami gminy i z regionem, posiadają sieć infrastruktury technicznej i podstawowe elementy infrastruktury społecznej), ale nie przyciągają nowych mieszkańców.

2. Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową przypadającą na jedno mieszkanie należy stwierdzić, że standard powierzchniowy mieszkań w gminie Niegosławice jest wysoki. Także wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę jest tu wyższy niż średnio w innych gminach powiatu żagańskiego czy województwa lubuskiego.

3. Na tle ogółu układów osadniczych powiatu żagańskiego i województwa lubuskiego, mieszkania w gminie Niegosławice są gorzej, z wyjątkiem instalacji wodociągowej, wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne.

4. Rozwój funkcji mieszkaniowych – przyrost zasobów mieszkaniowych i efektywne wykorzystanie istniejących zasobów – kształtowany będzie atrakcyjnością osiedleńczą gminy modelowaną przez rozwój:
   1) rynku pracy, zapewniającego atrakcyjne, w tym finansowo, miejsca pracy;
   2) usług zapewniających wysoki standard zamieszkiwania;
   3) jakości przestrzeni publicznej, w tym udostępnianie atrakcyjnych terenów rekreacyjnych.

10. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.

10.1. Warunki rozwoju infrastruktury społecznej, w tym usług publicznych.

Infrastruktura społeczna gminy to podstawowe usługi, przede wszystkim publiczne o znaczeniu lokalnym, które zaspokajają podstawowe potrzeby socjalne, oświatowe i kulturalne mieszkańców gminy. Niewiele jest natomiast usług o wyraźniejszym ponadlokalnym znaczeniu, czyli takich, z których korzystają przede wszystkim mieszkańcy innych gmin sąsiednich oraz przyjezdni (do tej grupy można przede wszystkim zaliczyć usługi turystyczne).

Rozwój infrastruktury społecznej, zarówno ilościowy, jak i jakościowy (w tym asortyment usług) jest w gminie Niegosławice silnie ograniczony ze względu na stosunkowo niewielkie zaludnienie oraz bliskość ośrodków miejskich (np. Szprotawy, Żagania, Przemkowa, Głogowa), w którym znaczna część potrzeb lokalnej społeczności w zakresie omawianych usług jest zaspokajana. Z kolei utrzymywanie na koszt gminy szeregu wysoko wyspecjalizowanych usług i obiektów sportowo-rekreacyjnych, z których korzystaliby tylko nieliczni mieszkańcy, zdecydowanie przekracza możliwości budżetowe gminy.

10.2. Oświata i wychowanie.

Na obszarze gminy Niegosławice działa zespół żłobków oraz 2 publiczne placówki szkolne z oddziałami przedszkolnymi (tabela nr 10.2.1.). Placówki te obsługują mieszkańców całej gminy. Na obszarze gminy nie ma szkół ponadpodstawowych.

W skład Zespołu Żłobków w Niegosławicach wchodzą żłobek „Fasolki" w Przecławiu (pod nr 127) i żłobek „Elfiki" w Gościeszowicach (pod nr 82A). W 2019 r. do obu żłobków uczęszczało łącznie 90 dzieci, zgrupowanych w 6 oddziałach (po 3 oddziały/żłobek; 15 dzieci/oddział) [Raport o stanie Gminy...].

Tabela nr 10.2.1. Placówki oświatowe w gminie Niegosławice.

Rodzaj placówki	Nazwa	Status	Adres	Miejscowość
Zespół żłobków	Żłobek – „Fasolki"	publiczny	nr 127	Przecław
	Żłobek – „Elfiki"	publiczny	nr 82A	Gościeszowice
Szkoła podstawowa	Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Przecławiu	publiczna	nr 83	Przecław
	Szkoła Podstawowa w Gościeszowicach z oddziałami zamiejscowymi w Suchej Dolnej	publiczna	nr 82	Gościeszowice

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Niegosławice.

Według danych GUS odsetek dzieci w wieku 3-6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym w 2019 r. w gminie Niegosławice wyniósł 40,5%. Odsetek ten był najniższy spośród analizowanych

jednostek terytorialnych, tj. gmin (ogółem i wyłącznie wiejskich) powiatu żagańskiego, województwa lubuskiego i kraju. Należy przy tym podkreślić, że faktyczny udział dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym w gminie Niegosławice może być wyższy. Bowiem część dzieci z gminy Niegosławice prawdopodobnie uczęszcza do przedszkoli położonych poza gminą - w okolicznych ośrodkach miejskich, w których pracują ich rodzice, np. w Szprotawie, Żaganiu. Niemniej z analizy danych GUS z lat 2009-2019 wynika, że odsetek dzieci w wieku od 3 do 6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym w gminie Niegosławice od lat jest na niższym (z wyjątkiem roku 2012 względem gmin wiejskich powiatu żagańskiego) poziomie, niż w innych analizowanych ww. jednostkach terytorialnych. W celu poprawy tej sytuacji warto upowszechniać edukację przedszkolną wśród mieszkańców gminy Niegosławice.

Na przestrzeni lat 2009-2019 w gminie Niegosławice odsetek dzieci w wieku od 3 do 6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym, podlegał znacznym fluktuacjom – od 33% w 2010 r. do 55,5% w 2011 r. Przy czym zauważalny spadek liczby dzieci w przedszkolach w 2016 r. (względem 2014 r.) wynikał z objęcia w 2015 r. obowiązkiem szkolnym dzieci 6 letnich. Podobnie było także w innych analizowanych jednostkach terytorialnych. Natomiast wzrost odsetka dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym w 2016 r. (względem roku 2015) wynika ze zniesienia - z dniem 1 września 2016 r. - obowiązku szkolnego dla dzieci 6-letnich i przywróceniem obowiązku rocznego przygotowania przedszkolnego dla dzieci w tym wieku.

Tabela nr 10.2.2. Odsetek dzieci w wieku od 3 lat do 6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym.

Jednostka terytorialna	**Odsetek dzieci w wieku 3-6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym [%]**										
	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
gmina Niegosławice	35,5	33,0	55,5	50,9	49,1	50,0	b.d.	39,5	43,2	48,8	40,5
powiat żagański - gminy wiejskie	b.d.	b.d.	b.d.	41,0	52,6	52,8	b.d.	47,4	50,0	53,2	52,1
powiat żagański - ogółem	60,6	61,7	63,9	63,0	70,7	75,9	b.d.	73,6	76,3	79,6	79,9
województwo lubuskie - gminy wiejskie	53,7	54,5	59,6	58,5	61,0	66,9	b.d.	63,8	67,7	71,5	73,0
województwo lubuskie - ogółem	67,5	69,3	71,4	71,3	74,5	80,6	b.d.	79,6	84,3	87,7	89,5
Polska - gminy wiejskie	51,8	52,7	57,9	58,8	63,6	69,5	b.d.	69,1	74,2	77,3	78,6
Polska - gminy ogółem	67,3	68,0	70,8	71,6	75,3	82,3	b.d.	80,7	86,4	89,5	90,4

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Według danych GUS w latach 2009-2019 wskaźnik liczby dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego przypadającej na tysiąc dzieci w wieku 3-5 lat podlegał znacznym wahaniom - od 246 w 2016 r. do 509 w 2014 r. Podobnie było w innych analizowanych jednostkach terytorialnych.

Tabela nr 10.2.3. Zestawienie liczby dzieci/uczniów oraz miejsc w placówkach w gminie Niegosławice w latach 2009-2019.

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
edukacja przedszkolna											
liczba oddziałów ogółem	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
dzieci w wieku 3-6 lat objęte wychowaniem przedszkolnym	77	72	121	110	112	94	b.d.	75	76	79	68
dzieci w wieku 3-6 lat ogółem	217	218	218	216	228	188	209	190	176	162	168
edukacja szkolna - podstawowa											
liczba placówek ogółem	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
pomieszczenia	26	53	55	55	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
oddziały	13	14	14	13	13	14	15	15	18	22	19
uczniowie	267	271	259	238	237	276	300	261	300	340	346

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Na obszarze gminy działają, o czym wspomniano już powyżej, dwie szkoły podstawowe. Są to placówki w Gościeszowicach (pod nr 82, z oddziałami zamiejscowymi w Suchej Dolnej) i w Przecławiu (pod nr 83). Do oddziałów szkolnych ww. placówkach w roku szkolnym 2019/2020 uczęszczało łącznie 348 uczniów (w tym 184 do szkoły w Przecławiu i 164 do szkoły w Gościeszowicach). W omawianych szkołach podstawowych utworzono oddziały przedszkolne (po 2 w każdej ze szkół). W 2019 r. uczęszczało do nich łącznie 69 przedszkolaków (41 do placówki w Przecławiu i 28 do oddziału przedszkolnego w Gościeszowicach), zgrupowanych w 4 oddziałach (20 dzieci/oddział w Przecławiu, 14 dzieci/oddział w Gościeszowicach) [Raport o stanie Gminy Niegosławice...].

Stan i wyposażenie szkół podstawowych uznaje się za dobry, m.in. dysponują one: salami gimnastycznymi z szatniami, bibliotekami, świetlicami i placami zabaw. Szkoła w Gościeszowicach posiada również: siłownię, gabinet terapii, czytelnię i zespół boisk sportowych (do koszykówki, piłki ręcznej i piłki nożnej) [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

Według danych GUS od 1998 r. do 2009 r. zauważalny był coroczny spadek liczby uczniów szkół podstawowych w gminie Niegosławice. Tendencje takie były obserwowane generalnie także w innych częściach kraju. Sytuacja zmieniła się w 2013 r. - od tego czasu następuje (z wyjątkiem 2016

r. względem roku poprzedniego) wzrost liczby uczniów, spowodowany generalnie zmianami demograficznymi oraz zmianami wieku dzieci objętych obowiązkiem szkolnym. Pomimo tego wzrostu nie przewiduje się potrzeby rozbudowy szkół podstawowych w gminie.

Na obszarze gminy – w Przecławiu – znajdowało się gimnazjum. Szkoła ta została wygaszona, a budynek, w którym funkcjonowała został przejęty przez szkołę podstawową.

10.3. Agroturystyka.

Walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe na obszarze gminy Niegosławice stwarzają możliwość rozwoju m.in. usług agroturystycznych. Szanse te są wykorzystane w niewielkim stopniu - na obszarze gminy (w Krzywczycach) funkcjonuje obecnie jedno gospodarstwo agroturystyczne. Planowane jest też „otwarcie" takiego gospodarstwa w Gościeszowicach. Te dwa obiekty to jednak za mało, aby agroturystyka stała się jednym z elementów rozwoju lokalnej gospodarki - co założono w „Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Niegosławice na lata 2016-2022". Brak odpowiedniej infrastruktury agroturystycznej uznaje się za jeden z głównych problemów rozwojowych gminy. Dlatego konieczne jest podjecie szeregu działań, w tym ukierunkowanych na promocję walorów przyrodniczo-turystycznych gminy i rozwój infrastruktury służącej turystyce pieszej i rowerowej, które przełożą się na zwiększenie atrakcyjności gminy, jako miejsca na spędzanie wolnego czasu. To z kolei da „impuls" do rozwoju usług agroturystycznych czy gastronomocznych i zwiększy szanse na ekonomiczne powodzenie takich przedsięwzięć.

10.4. Kultura i rozrywka.

Na terenie gminy - w Gościeszowicach - działa Gminne Centrum Kultury. Placówka ta dysponuje biblioteką, kinem i salą, w której organizowane są różnorodne inicjatywy, w tym cykliczne. W zakresie swojej działalności Gminny Centrum Kultury współpracuje z działającymi na obszarze gminy grupami, stowarzyszeniami, Kołami Gospodyń Wiejskich i OSP. Działalność tych „podmiotów" prowadzona jest głównie w świetlicach wiejskich (położonych we wsiach: Bukowica, Gościeszowice, Krzywczyce, Mycielin, Niegosławice, Nowa Jabłona, Przecław, Rudziny, Stara Jabłona, Sucha Dolna i Zimna Brzeźnica) oraz w remizach strażackich.

Działania kulturalne na obszarze gminy inicjowane są również przez gminną bibliotekę publiczną w Niegosławicach, z filiami w: Gościeszowicach (przy Gminnym Centrum Kultury), Przecławiu i w Suchej Dolnej (w budynkach szkolnych) [Raport o stanie Gminy Niegosławice...]. Według danych GUS w 2019 r. z biblioteki publicznej i jej filii skorzystało łącznie 776 czytelników. Wypożyczyli oni łącznie 8 120 woluminów (10,5 woluminu/czytelnika).

Ofertę kulturalną gminy można podsumować jako stosunkowo bogatą w zajęcia o charakterze kulturalnym, sportowym i edukacyjnym dla dzieci i seniorów. Oferta kierowana do młodzieży jest stosunkowo słabo rozbudowana. Problemem są także „zaniedbane obiekty i infrastruktura, brak oferty turystycznej, organizacji imprez kulturalno-turystycznych związanych z dziedzictwem kulturowy, mała promocja walorów przyrodniczych (...). Możliwości wykorzystania tych potencjałów upatruje się poprzez zwiększenie oferty GCK w tym kierunku we współpracy z urzędem gminy" [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

10.5. Sport i rekreacja.

Infrastrukturę służącą rekreacji i wypoczynkowi na obszarze gminy tworzą przede wszystkim boiska sportowe (w większości trawiaste do piłki nożnej) oraz place do gier zespołowych. Boiska sportowe zidentyfikowano w miejscowościach: Bukowica, Gościeszowice, Niegosławice, Nowa Jabłona, Przecław, Rudziny i Sucha Dolna. Przy szkołach podstawowych znajdują się sale gimnastyczne. Szkoła podstawowa w Gościeszowicach posiada również siłownię. Ponadto we wsiach: Bukowica, Gościeszowice, Mycielin, Przecław, Sucha Dolna oraz Zimna Brzeźnica znajdują się siłownie zewnętrzne [Raport o stanie Gminy...].

Z boisk przy szkołach korzystają głównie uczniowie, w tym zrzeszeni w uczniowskich klubach sportowych „Przecławiak" i „Junior". Na terenie gminy funkcjonuje również klub piłkarski „Husaria Niegosławice", grający w B klasie.

Na terenie gminy organizowanych jest kilka cyklicznych imprez sportowych. Są to: mecze ligowe drużyn piłkarskich, Gminne Mistrzostwa w Szachach o puchar Wójta gminy Niegosławice i Gminne Mistrzostwa Tenisa Stołowego [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

Infrastrukturę rekreacyjną na terenie gminy uzupełniają także place zabaw i tereny zieleni urządzonej. Place zabaw znajdują się w: Bukowicy, Gościeszowicach, Mycielinie, Niegosławicach, Nowej Jabłonej, Przecławiu, Rudzinach, Starej Jabłonej, Suchej Dolnej i w Zimnej Brzeźnicy. Popularne są także zajęcia i wydarzenia sportowe organizowane przez prywatną „Leśną Stadninę" w Krzywczycach.

„Infrastruktura rekreacyjno-sportowa jest zbyt mała aby zapewnić wszystkie potrzeby społeczności lokalnej w dostępie do rekreacji, sportu i wypoczynku (...) brak jest ścieżek rowerowych, pieszych, edukacyjnych czy tez szlaków turystycznych czy siłowni zewnętrznych" [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

10.6. Przestrzenie publiczne.

Na obszarze gminy wyróżniamy różnego typu przestrzenie publiczne – ogólnodostępne dla mieszkańców. Najbardziej powszechnymi przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych, które jednak tylko w ograniczonym zakresie sprzyjają integracji społecznej, gdyż nie przyciągają ludzi. Funkcje taką pełnią natomiast między innymi ogólnodostępne przestrzenie o charakterze rekreacyjno-sportowym, np. boiska, parki czy miejsca przy stawach (we wsi Bukowica) [Raport o stanie Gminy...]. Integracji mieszkańców służą także m.in. takie obiekty, jak wiaty we wsiach: Bukowica, Gościeszowice, Nowa Jabłona oraz Rudziny. Specyficznymi miejscami spotkań części lokalnych społeczności są place zabaw.

10.7. Usługi zdrowia i pomocy społecznej.

Usługi zdrowia dla mieszkańców gminy Niegosławice świadczone są w Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej „Elvita" (z siedzibą w Przecławiu) i w jego filii (w Niegosławicach), posiadających umowę z NFZ. Placówka w Niegosławicach jest w złym stanie technicznym - „wymaga pilnego remontu właściwego oraz przebudowy" [Raport o stanie Gminy Niegosławice...]. Przy szkołach podstawowych znajdują się gabinety pielęgniarskie. „Wielu mieszkańców Gminy korzysta jednak z porad i opieki lekarzy rodzinnych oraz z punktów aptecznych poza rejonem Niegosławic np. w Szprotawie oraz Nowej Soli" [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

Na obszarze gminy - w Niegosławicach - znajduje się jedna apteka. Według danych GUS w 2019 r. przypadało na nią 4 357 osób (w gminach wiejskich powiatu żagańskiego powyższy wskaźnik wyniósł w 2019 r. 17 659 osób/aptekę, a w gminach wiejskich województwa lubuskiego - 15 049 osób/aptekę).

W miejscowości Niegosławice (przy Urzędzie Gminy) działa Ośrodek Pomocy Społecznej i Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.

10.8. Cmentarze i kościoły.

W gminie czynnych jest 9 cmentarzy. Znajdują sie one we wsiach: Bukowica, Gościeszowice, Międzylesie, Mycielin, Niegosławice, Przecław, Stara Jabłona, Nowa Jabłona i Zimna Brzeźnica. Są to cmentarze komunalne. Ponadto na obszarze gminy znajdują się miejsca pocmentarne, w tym w Krzywczycach i w Przecławiu.

Na obszarze gminy funkcjonują dwie parafie rzymsko-katolickie - pw. św. Anny w Niegosławicach (z kościołami filialnymi w: Przecławiu, Nowej Jabłonej i Suchej Dolnej) oraz pw. św. Mikołaja w Mycielinie. Ww. parafie podlegają pod Dekanat Szprotawa, Diecezji Zielonogórsko-Gorzowskiej.

10.9. Urzędy publiczne, instytucje i organizacje społeczne.

Na obszarze gminy Niegosławice znajduje się kilka urzędów i instytucji publicznych. Największym z nich jest Urząd Gminy, położony w Niegosławicach, pod nr 55. Przy tym urzędzie działa wspomniana już w rozdziale 10.6. Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Ośrodek Pomocy Społecznej.

Ponadto na terenie gminy funkcjonują 4 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, z remizami w: Mycielinie, Niegosławicach, Suchej Dolnej i Ziemnej Brzeźnicy. „Wszystkie jednostki OSP nadzoruje Gminny Zarząd Związku Ochotniczych Straży Pożarnych Rzeczpospolitej Polskiej w Niegosławicach" [Raport o stanie Gminy Niegosławice...].

Na obszarze gminy działają różne organizacje pozarządowe, w tym m.in. stowarzyszenia: na rzecz rozwoju wsi „Bukowe Wzgórza", „Razem Działajmy Lokalnie" z Bukowicy, „Promocji i Rozwoju Wsi Gościeszowice i Międzylesie", „Nasze Krzywczyce".

10.10. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające ze stanu infrastruktury społecznej i czynników jej rozwoju – podsumowanie.

1. Liczbę placówek oświaty w gminie można ocenić jako wystarczającą z punktu widzenia oferowanych miejsc. Ewentualny wzrost liczby miejsc może dotyczyć placówek przedszkolnych - w celu podwyższenia wskaźnika uczestnictwa dzieci w wychowaniu przedszkolnym oraz zwiększenia dostępności do tych placówek na terenie gminy.

2. Nie przewiduje się konieczność budowy nowych placówek kulturalnych czy ochrony zdrowia. Nie wyklucza się natomiast konieczności budowy gminnych domów opieki społecznej itp. obiektów, służących ludziom starszym (w związku ze starzeniem się społeczeństwa).

3. Oferta kulturalna jest stosunkowo bogatą w różnorodne zajęcia dla dzieci i seniorów. Brakuje ofert kierowanych do młodzieży. Warto było zadbać o modernizację istniejących obiektów i infrastruktury służącej kulturze i rozrywce, a także o podniesienie efektywności jej wykorzystania.

4. Aktywność społeczeństwa gminy wyraża się w dość dużej liczbie organizacji i stowarzyszeń, propagujących działalność sportową, kulturalną i ludową, a także poprzez aktywny udział mieszkańców w organizowanych imprezach.

5. W większości miejscowości brakuje przestrzeni dostępnych publicznie, w których koncentrowałyby się obiekty usługowe, zarówno o charakterze publicznym, jaki i prywatne, co służyłoby większemu wykorzystaniu tych obiektów (co ułatwiłoby bądź nawet umożliwiłoby ich dalsze funkcjonowanie), a jednocześnie integrowałoby lokalne społeczności.

6. Barierą rozwoju placówek infrastruktury społecznej – zarówno ilościowego (rozbudowa sieci), jak i jakościowego (np. poszerzenie asortymentu usług) – jest stosunkowo niewielkie zaludnienie gminy.

7. Rozbudowy na obszarze gminy wymaga infrastruktura sportowo-rekreacyjna i turystyczna.

8. Liczba i wielkość nekropolii gminnych może nie być wystarczająca dla perspektywicznych potrzeb gminy - zatem może wystąpić potrzeba rozbudowy istniejących cmentarzy lub budowy nowego miejsc pochówku zmarłych.

9. Istniejące kościoły wyznania rzymskokatolickiego wydają się wystarczające dla obsługi duszpasterskiej mieszkańców gminy.

10. Walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe na obszarze gminy Niegosławice stwarzają możliwość rozwoju m.in. usług agroturystycznych, które mogą stać się impulsem do rozwoju lokalnej gospodarki.

11. BAZA EKONOMICZNA GMINY.

11.1. Struktura branżowa gospodarki gminy.

W 2020 r. w gminie Niegosławice było zarejestrowanych 265 podmiotów gospodarczych (według GUS), z czego tylko 10 należało do sektora publicznego. Na 1000 mieszkańców gminy przypadało wtedy 61 podmiotów gospodarki narodowej, przy czym 50 należało do sektora prywatnego. Wskaźnik ten dla gminy Niegosławice w omawianym roku był znacznie niższy od tego samego wskaźnika zanotowanego dla innych analizowanych jednostek terytorialnych (tabela nr 11.1.1.). Może to wynikać z faktu funkcjonowania w regionie dużych zakładów produkcyjnych, zatrudniających zwykle znacznie więcej pracowników, niż firmy usługowe. I chociaż zakłady te nie są zlokalizowane na terenie gminy Niegosławice, to ich występowanie w pobliskich gminach, istotnie wpływa na strukturę gospodarczą tej gminy.

Specyfikę struktury gospodarczej gminy obrazują także wskaźniki pokazujące liczbę osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Ten rodzaj podmiotów gospodarki narodowej jest w gminie dominujący - w 2020 r. ponad 85% działalności gospodarczych sektora prywatnego, prowadzonych było przez osoby fizyczne. Potwierdza to fakt znaczącego udziału mikro i małych przedsiębiorstw w strukturze gospodarczej gminy. Duży kontrast w tym zakresie widoczny jest w porównaniu np. do sąsiednich miast Szprotawa czy Głogów, w których skupia się większa liczba dużych przedsiębiorstw. Udział osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w ogóle sektora prywatnego wynosił tam w 2020 r. po około 75%.

Tabela nr 11.1.1. Liczba podmiotów gospodarki narodowej przypadających na 1000 mieszkańców w 2020 r.

	Liczba podmiotów gospodarki narodowej na 1000 mieszkańców			
	ogółem	**sektor publiczny**	**sektor prywatny**	
			ogółem	**osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą**
Polska	122	5	117	87
województwo lubuskie	120	6	114	86
powiat żagański	101	6	95	71
gmina Niegosławice	61	2	59	50

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Na terenie gminy Niegosławice działalność podmiotów gospodarczych skupia się głównie na terenie wsi Niegosławice (tabela nr 11.1.2.) - w 2020 r. było tam zarejestrowanych nieco ponad 27% ogółu przedsiębiorstw zarejestrowanych na terenie gminy. Kolejnymi miejscowościami pod względem ilości zarejestrowanych w nich działalności gospodarczych są Gościeszowice (niespełna 19% ogółu przedsiębiorstw zarejestrowanych na terenie gminy) i Przecław (niemal 13%).

Według danych GUS w latach 2010-2020 w rejestrze REGON zarejestrowano łącznie 334 nowe podmioty gospodarcze z obszaru gminy Niegosławice, w tym najwięcej we wsi Niegosławice (85 podmiotów, tj. około 25% ogółu nowo zarejestrowanych podmiotów), a następnie we wsiach Gościeszowice (niemal 19% ogółu nowo zarejestrowanych podmiotów) i Przecław (ponad 16% ogółu nowych podmiotów).

Tabela nr 11.1.2. Zmiany struktury podmiotów gospodarczych z podziałem na rodzaje działalności PKD 2007 w latach 2010-2020.

Miejscowość	**Podmioty gospodarcze**							**Nowo zarejestrowane podmioty gospodarcze w latach 2010-2020**
	2010			**2020**				
	RLŁR*	**PB****	**PD*****	**RLŁR***	**PB****	**PD*****	**suma**	
Bukowica	0	3	6	1	4	9	14	17
Gościeszowice	14	6	27	8	14	28	50	63
Krzywczyce	1	0	2	0	2	4	6	6
Mycielin	1	3	8	3	11	8	22	20
Niegosławice	5	9	37	3	25	44	72	85
Nowa Jabłona	3	3	10	0	11	12	23	23
Przecław	7	6	13	2	12	19	33	55
Rudziny	0	0	0	0	5	1	6	11
Stara Jabłona	2	2	4	1	5	6	12	12
Sucha Dolna	3	2	6	0	7	5	12	21
Zimna Brzeźnica	0	3	10	0	5	10	15	21
Razem	**36**	**37**	**123**	**18**	**101**	**146**	**265**	**334**

b.d.-brak danych; RLŁR - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo; PB** - przemysł i budownictwo; PD*** - pozostała działalność*
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Na terenie gminy Niegosławice najwięcej działalności gospodarczych zarejestrowanych było w 2020 r. w grupie zaklasyfikowanej wg GUS jako „budownictwo" - do tej grupy działalności na terenie gminy należało ponad 30% ogółu działalności wpisanych do rejestru REGON. Stosunkowo wysoki udział w strukturze branżowej podmiotów gospodarki narodowej w gminie Niegosławice miały także podmioty z branż „handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych" (nieco ponad 18% ogółu działalności wpisanych do rejestru REGON) oraz „pozostała działalność usługowa" (obejmującej różnorodne rodzaje działalności, w tym m.in. gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; nieco ponad 10% ogółu działalności wpisanych do rejestru REGON).

Warto tu podkreślić, że udział grup „budownictwo" i „pozostała działalność usługowa" w strukturze podmiotów gospodarczych gminy Niegosławice był w 2020 r. znacznie wyższy, niż w innych analizowanych jednostkach terytorialnych. Natomiast branża handlu i naprawy pojazdów

samochodowych w gminie miała mniejszy udział, niż średnio w innych gminach powiatu żagańskiego czy województwa lubuskiego.

Najmniej działalności gospodarczych zarejestrowanych w gminie Niegosławice w 2020 r. reprezentowało branże „dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją", a także „działalności związane z obsługą rynku nieruchomości" - po 0,38% ogółu działalności z obszaru gminy wpisanych do rejestru REGON. Przy czym udział tych podmiotów w strukturach branżowych pozostałych analizowanych jednostek terytorialnych także był stosunkowo niski.

W grupie działalności gospodarczych branż „rolnictwo, leśnictwo i łowiectwo" w 2020 r. w gminie Niegosławice zarejestrowanych było niespełna 7% ogółu działalności z obszaru gminy wpisanych do rejestru REGON. Przy czym liczba ta prawdopodobnie nie prezentuje większości indywidualnych gospodarstw rolnych, gdyż znaczna część z nich nie jest zarejestrowana w rejestrze REGON (co wynika z braku sankcji z tytułu zaniedbania czynności rejestracyjnych). Udział podmiotów gospodarczych z ww. branż w strukturze branżowej podmiotów działających na terenie gminy był znacznie wyższy, niż w innych gminach powiatu żagańskiego i województwa lubuskiego. Na tle całego powiatu oraz województwa w gminie Niegosławice wyróżniała się w 2020 r. także branże „administracja publiczna i obrona narodowa" (2,64% ogółu podmiotów zarejestrowanych w REGON w gminie; powiat - 0,71%, województwo -0,58%) oraz „działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją" (gmina - 2,64%; powiat - 1,64%; województwo - 1,77%).

Branże, które są mniej znaczące na terenie gminy Niegosławice niż w powiecie i województwie, to między innymi: „działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi", „działalność finansowa i ubezpieczeniowa" oraz „działalność profesjonalna, naukowa i techniczna".

Tabela nr 11.1.3. Struktura branżowa podmiotów gospodarki narodowej (bez rolnictwa indywidualnego) według PKD 2007; stan na 2020 r.

Branże gospodarki narodowej	**gmina Niegosławice**		**powiat żagański**		**województwo lubuskie - ogółem**	
	ogółem	**%**	**ogółem**	**%**	**ogółem**	**%**
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo	18	*6,79*	191	*2,42*	3072	*2,54*
Górnictwo i wydobywanie	0	*0,00*	3	*0,04*	103	*0,09*
Przetwórstwo przemysłowe	19	*7,17*	526	*6,68*	8744	*7,24*
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	*0,00*	27	*0,34*	276	*0,23*
Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	1	*0,38*	30	*0,38*	437	*0,36*

Branże gospodarki narodowej	gmina Niegosławice		powiat żagański		województwo lubuskie - ogółem	
	ogółem	**%**	**ogółem**	**%**	**ogółem**	**%**
Budownictwo	81	*30,57*	1484	*18,84*	19557	*16,20*
Handel hurtowy i detaliczny; naprawy pojazdów samochodowych	48	*18,11*	1744	*22,14*	25696	*21,28*
Transport i gospodarka magazynowa	18	*6,79*	400	*5,08*	8137	*6,74*
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	3	*1,13*	221	*2,81*	3324	*2,75*
Informacja i komunikacja	2	*0,75*	122	*1,55*	2542	*2,11*
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	3	*1,13*	134	*1,70*	2825	*2,34*
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	1	*0,38*	1116	*14,17*	11834	*9,80*
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	5	*1,89*	383	*4,86*	8784	*7,27*
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	8	*3,02*	187	*2,37*	3534	*2,93*
Administracja publiczna i obrona narodowa	7	*2,64*	56	*0,71*	697	*0,58*
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	7	*2,64*	129	*1,64*	2139	*1,77*
Pozostała działalność usługowa (w tym m.in. gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników)	27	*10,19*	542	*6,88*	8961	*7,42*
Inne (w tym edukacja, opieka zdrowotna i pomoc społeczna)	17	*6,42*	583	*7,40*	10081	*8,35*
Razem	**265**	***100,00***	**7878**	***100,00***	**120743**	***100,00***

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Struktura wielkościowa podmiotów gospodarki narodowej działających na obszarze gminy Niegosławice jest podobna do tej w województwie lubuskim i w powiecie żagańskim – przeważają w niej mikro przedsiębiorstwa. W 2020 r. ponad 95% (tj. 253) podmiotów zarejestrowanych w gminie stanowiły przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób. Podobny był udział mikro przedsiębiorstw w województwie lubuskim (zarówno ogółem, jak i wyłącznie w gminach wiejskich) czy w powiecie żagańskim (tabela nr 11.1.4.).

Struktura wielkościowa podmiotów gospodarki narodowej w gminie Niegosławice jest typowa także dla innych gmin wiejskich województwa i powiatu.

Poza mikro przedsiębiorstwami w 2020 r. w gminie Niegosławice zarejestrowane były także małe przedsiębiorstwa (z liczbą pracowników od 10 do 49; nieco ponad 4% ogółu zarejestrowanych podmiotów) i jedno średnie przedsiębiorstwo (z liczbą pracowników od 50 do 249; 0,38% ogółu zarejestrowanych podmiotów). Na obszarze gminy Niegosławice nie ma dużych zakładów pracy,

zatrudniających znaczną liczbę pracowników. Takie zakłady znajdują się w pobliskich jednostkach samorządu terytorialnego, np. w Szprotawie. Gmina stanowi zatem układ gospodarczy w znacznym stopniu otwarty.

Tabela nr 11.1.4. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości (liczba osób zatrudnionych) dla wybranych jednostek terytorialnych w 2020 r.

	Ogółem [liczba podmiotów]	**Klasy wielkości**				
		0-9 [%]	**10-49 [%]**	**50-249 [%]**	**250-999 [%]**	**1000 i więcej [%]**
województwo lubuskie - ogółem	120 839	*96,55*	*2,79*	*0,59*	*0,06*	*0,01*
województwo lubuskie - gminy wiejskie	18 791	*96,90*	*2,73*	*0,35*	*0,02*	*0,01*
powiat żagański - ogółem	7 881	*96,62*	*2,82*	*0,53*	*0,03*	*0,00*
powiat żagański - gminy wiejskie	1 347	*96,81*	*2,90*	*0,30*	*0,00*	*0,00*
gmina Brzeźnica	289	*98,27*	*1,73*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
gmina Żagań	637	*97,17*	*2,67*	*0,16*	*0,00*	*0,00*
gmina Szprotawa - obszar wiejski	735	*96,19*	*3,27*	*0,54*	*0,00*	*0,00*
gmina Wymiarki	156	*94,87*	*3,85*	*1,28*	*0,00*	*0,00*
gmina Niegosławice	265	*95,47*	*4,15*	*0,38*	*0,00*	*0,00*

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Część mieszkańców gminy znajduje miejsce pracy poza jej terenem - do pracy poza gminę w 2006 r. (z którego pochodzą ostatnie dane GUS dotyczące omawianego zagadnienia) wyjeżdżało 10 razy więcej osób niż przyjeżdżało pracować na teren gminy (tabela nr 11.1.5.). Dla porównania - w sąsiednich gminach Bytom Odrzański (część wiejska), Brzeźnica czy Przemków (część wiejska) wielkość wskaźnika liczby osób przyjeżdżających do pracy przypadającej na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy była w 2006 r. znacznie niższa, niż w gminie Niegosławice. Zatem do pracy poza tereny tych gmin wyjeżdżało znacznie więcej osób niż przyjeżdżało - w porównaniu z gminą Niegosławice (z obszaru gminy Przemków wyjeżdżało 20 razy więcej osób niż przyjeżdżało pracować na teren gminy, z gminy Bytom Odrzański - ponad 14 razy, a z gminy Brzeźnica - ponad 11 razy). Takie kierunki przemieszczania się ludności w relacji dom-praca są charakterystyczne dla obszarów wiejskich położonych w pobliżu miast.

Tabela nr 11.1.5. Liczba osób przyjeżdżających do pracy przypadająca na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy w 2006 r. w gminie Niegosławice i gminach sąsiednich.

Liczba osób przyjeżdżających do pracy przypadająca na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy w 2006 r.			
gmina Niegosławice	0,10	gmina Przemków - obszar wiejski	0,05
gmina Żukowice	0,21	gmina Żagań	0,20
gmina Bytom Odrzański - obszar wiejski	0,07	gmina Brzeźnica	0,09

Liczba osób przyjeżdżających do pracy przypadająca na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy w 2006 r.			
gmina Nowe Miasteczko - obszar wiejski	0,24	gmina Szprotawa - obszar wiejski	0,36

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

11.2. Rolnictwo i leśnictwo.

Gmina Niegosławice jest typową gminą wiejską, więc w strukturze użytkowania gruntów dominują tu użytki rolne - zajmują one 64% ogólnej powierzchni gminy (wg danych ewidencyjnych z 2021 r.).

Według informacji z Powszechnego Spisu Rolnego (przeprowadzonego w 2010 r.) na terenie gminy zlokalizowanych było 441 gospodarstw rolnych, w tym 409 prowadzących działalność rolniczą (tabela nr 11.2.1.). Wszystkie z nich należały do grupy gospodarstw indywidualnych. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 15,95 ha - stosunkowo dużo, w porównaniu z innymi gminami wiejskimi powiatu żagańskiego.

W porównaniu do innych analizowanych gmin wiejskich powiatu żagańskiego gospodarstwa rolne gminy Niegosławice były najlepiej wyposażone w ciągniki (liczba ciągników na 100 ha użytków rolnych była tu najwyższa spośród analizowanych jednostkach terytorialnych).

Tabela nr 11.2.1. Wybrane wskaźniki poziomu rozwoju rolnictwa w wybranych gminach powiatu żagańskiego i w całym powiecie według Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

		powiat żagański	**gmina Niegosławice**	**gmina Brzeźnica**	**gmina Wymiarki**	**gmina Żagań**
Gospodarstwa rolne	ogółem	3551	441	449	217	622
	prowadzące działalność rolniczą	2635	409	375	99	446
Przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego [ha]	grunty ogółem	11,08	15,05	11,90	6,39	13,23
	użytki rolne ogółem	10,27	14,30	11,32	6,15	12,44
Ciągniki [szt.]	ogółem	2018	445	299	47	374
	na 100 ha użytków rolnych	57	101	67	4	60

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Gminy powiatu żagańskiego, w tym gmina Niegosławice, charakteryzują się wysokim udziałem użytków rolnych w ogólnej powierzchni gruntów w gospodarstwach rolnych. W 2010 r. 99,8% użytków rolnych w gospodarstwach rolnych na obszarze gminy Niegosławice uprawianych było w

dobrej kulturze, co znaczy, że były one utrzymywane zgodnie z obowiązującym wówczas rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie minimalnych norm.

Podstawowymi roślinami zasiewanymi w gminie Niegosławice w 2010 r. - niespełna 75% ogólnej powierzchni zasiewów - były zboża, w tym pszenica i żyto (tabela nr 11.2.2.). Kolejną grupę stanowiły zasiewy przemysłowe (głównie rzepaku i rzepiku) – około 21% powierzchni ogólnej zasiewów.

Tabela nr 11.2.2. Powierzchnia zasiewów wybranych grup ziemiopłodów dla gmin wiejskich powiatu żagańskiego według Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

	ogółem [ha]	**zboża [% ogółu]**			**strączkowe jadalne na ziarno [% ogółu]**	**ziemniaki [% ogółu]**	**przemysłowe [% ogółu]**	
		razem	**pszenica**	**żyto**			**razem**	**rzepak i rzepik**
powiat żagański	26645,51	*72,00*	*24,35*	*16,45*	*0,55*	*1,66*	*19,35*	*17,34*
gmina Niegosławice	5301,87	*74,81*	*20,47*	*18,81*	*0,92*	*1,57*	*21,07*	*17,05*
gmina Brzeźnica	3841,50	*70,39*	*32,41*	*15,51*	*0,00*	*2,29*	*21,84*	*21,02*
gmina Wymiarki	444,77	*72,30*	*2,39*	*12,48*	*0,00*	*3,34*	*0,00*	*0,00*
gmina Żagań	6158,94	*71,23*	*25,38*	*13,95*	*0,00*	*1,22*	*23,13*	*21,09*

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

W 2020 r. dochody z rolnictwa i łowiectwa stanowiły zaledwie 2,4% ogólnego dochodu budżetu gminy (wg danych GUS). Niemniej jednak działalność rolnicza zapewnia utrzymanie wielu rodzinom mieszkającym na terenie gminy.

Według danych GUS lesistości gminy wynosiła 22,3%. Wskaźnik lesistości gminy, w porównaniu do innych gmin wiejskich powiatu żagańskiego (44,2%) czy województwa lubuskiego (27%), był bardzo niski. Należy jednak pamiętać, że w gminie Niegosławice występują najlepsze warunki do prowadzenia gospodarki rolnej na tle gmin województwa lubuskiego (patrz rozdział nr 6.1.5.), co znacząco ogranicza możliwość wprowadzania nowych zalesień.

Działalność leśna nie stanowi istotnej branży gospodarczej w gminie. Wśród dochodów gminy w 2020 r. nie było wpływów z podatku leśnego (wg danych GUS).

11.3. Bezrobocie.

Według danych GUS w 2019 r. w gminie Niegosławice było zarejestrowanych 189 bezrobotnych. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych stanowiła wówczas niemal 7% ogółu ludności gminy w wieku produkcyjnym, co na tle innych jednostek terytorialnych, było odsetkiem

najwyższym. Wśród osób pozostających bez pracy w gminie Niegosławice w 2019 r. więcej było bezrobotnych kobiet – ponad 65%. Taki udział kobiet wśród bezrobotnych był znacznie wyższy, niż w innych analizowanych jednostkach terytorialnych (tabela nr 11.3.1.). Może to wynikać z tego, że mężczyźni zatrudnieni w zakładach przemysłowych położonych w gminach sąsiednich mogą utrzymać gospodarstwo domowe sami, a kobiety nie muszą pracować, bądź że w rejonie gminy Niegosławice i na jej obszarze miejsca pracy tworzone są przede wszystkim dla mężczyzn, a nie ma z kolei form zatrudnienia odpowiednich dla kobiet.

Tabela nr 11.3.1. Bezrobocie rejestrowane w wybranych jednostkach terytorialnych.

	Liczba zarejestrowanych bezrobotnych			**Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]**			**Udział kobiet w ogóle zarejestrowanych bezrobotnych [%]**		
	2010	**2015**	**2019**	**2010**	**2015**	**2019**	**2010**	**2015**	**2019**
Polska	1 954 706	1 563 339	886 374	*7,46*	*6,22*	*3,60*	*51,92*	*52,20*	*55,34*
województwo lubuskie	59 225	39 348	18 498	*8,34*	*5,85*	*2,90*	*53,37*	*54,04*	*58,89*
powiat żagański	6 686	3 846	1 803	*11,66*	*7,14*	*3,59*	*55,52*	*54,94*	*63,34*
gmina Niegosławice	455	306	189	*14,47*	*10,11*	*6,77*	*58,68*	*55,23*	*65,61*

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Analiza zmian struktury bezrobocia w wybranych jednostkach terytorialnych pokazuje, że w latach 2010-2019 odnotowano znaczny spadek liczby ludności zarejestrowanej jako osoby bezrobotne. Spadek ten - o 266 osób w 2019 r. względem 2010 r. - odnotowano także w gminie Niegosławice. Jedną z przyczyn takiej zmiany mogła być integracja gospodarcza Polski ze światem (w tym przede wszystkim szybki rozwój eksportu krajowych produktów), będąca wynikiem wstąpienia Polski do Unii Europejskiej.

11.4. Uwarunkowania rozwoju wynikające z rozwoju i struktury bazy ekonomicznej gminy – podsumowanie.

1. Gmina Niegosławice charakteryzuje się stosunkowo wysokim - na tle innych gmin wiejskich powiatu żagańskiego - bezrobociem, przy czym w ostatnich latach odnotowano znaczny spadek liczby ludności gminy zarejestrowanej jako osoby bezrobotne.

2. Gmina stanowi układ gospodarczy o charakterze otwartym. Gmina, jako mały ośrodek gospodarczy, nie generujący dużej liczby miejsc pracy (znaczna część ludzi pracuje poza

granicami gminy), posiada pod tym względem mały potencjał przyciągający nowych mieszkańców.

3. W celu częściowego uniezależnienia się od ościennych ośrodków gospodarczych, konieczna jest dywersyfikacja profilu gospodarczego gminy. Należy dążyć do zagospodarowania wolnych terenów inwestycyjnych przez nowych, dużych przedsiębiorców i udostępnienia nowych, atrakcyjnych pod względem komunikacyjnym i infrastrukturalnym terenów.

4. Rolnictwo stanowi działalność realizowaną na znacznej części obszaru gminy, ale w strukturze branżowej gminy odgrywa relatywnie niewielką rolę. Także udział leśnictwa w gospodarce gminy jest znikomy.

5. Jedną z szans rozwoju gospodarczego gminy jest zauważalny popyt na usługi turystyczne, w tym agroturystyczne. Walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy dają możliwość rozwoju tego typu działalności gospodarczej. Dla rozwoju funkcji turystycznej w gminie konieczne są inwestycje w podstawową infrastrukturę okołoturystyczną (np. wytyczenie szlaków turystycznych, budowa parkingów i wiat turystycznych, montaż informacyjnych tablic turystycznych). Duże znaczenie będzie miało także propagowanie rozwoju agroturystyki w gminie.

DZIAŁ III.
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW

12. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

12.1. Struktura własności gruntów.

Grunty należące do Skarbu Państwa zajmują ponad 4 623 ha, co stanowi 34% łącznej powierzchni gminy Niegosławice. Na własność państwową składają się przede wszystkim grunty wchodzące w skład zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz grunty będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe".

Grunty stanowiące własność powiatu żagańskiego zajmują około 65 ha (0,48% ogółu powierzchni gminy Niegosławice), a grunty należące do województwa lubuskiego - 34 ha (0,25% ogółu powierzchni gminy).

Gmina Niegosławice dysponuje areałem gruntów o łącznej powierzchni 527 ha, co stanowi niespełna 4% gruntów położonych w granicach gminy.

Stosunkowo duży areał gruntów - 422 ha, tj. około 3% ogółu powierzchni gminy - w zasięgu gminy Niegosławice jest własnością spółek prawa handlowego.

Grunty osób fizycznych zajmują 7 899 ha, tj. 58% powierzchni gminy.

12.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury władania gruntami – podsumowanie.

1. Niekorzystną cechą struktury własności gruntów na obszarze gminy Niegosławice jest mały udział gruntów gminnych – niespełna 4% areału ogółu gruntów. Pożądany jest wzrost areału gruntów gminnych.

2. Do Skarbu Państwa należy 34% ogółu gruntów na obszarze gminy, co w pewnym stopniu rekompensuje niski udział Gminy w strukturze własnościowej gruntów. Niemniej łącznie udział własności publicznej jest nadal dość niski, co może utrudniać realizację różnych przedsięwzięć celu publicznego.

3. Planowanie gminnych inwestycji na gruntach należących do Skarbu Państwa może sprzyjać nieodpłatnemu przejmowaniu tych gruntów do zasobu gminnego. Aby ułatwić ten proces istotne jest właściwe określenie przeznaczenia gruntu w dokumentach planistycznych, uwzględniające planowane na konkretnych gruntach inwestycje celu publicznego.

13. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.

13.1. Struktura użytkowania gruntów według danych z ewidencji gruntów i budynków.

W strukturze użytkowania gruntów gminy Niegosławice dominują tereny otwarte, stanowiące 94,69% całkowitej powierzchni gminy (tabela nr 13.1.1.). Wśród nich przeważają użytki rolne - 63,76% ogólnej powierzchni gminy (67,33% ogółu powierzchni terenów otwartych). W grupie użytków rolnych wyróżniają się grunty orne, stanowiące 51,88% całkowitej powierzchni gminy i 81,38% ogółu powierzchni użytków rolnych. Wśród użytków rolnych znaczący jest także udział łąk trwałych – zajmują one 11,09% ogółu powierzchni użytków rolnych; 7,07% powierzchni całej gminy.

Grupą, która również zajmuje dużą część powierzchni gminy (drugą z kolei) jest grupa użytków leśnych. Lasy zajmują 22,66% powierzchni gminy.

Wśród terenów zainwestowanych, zajmujących łącznie 5,31% powierzchni gminy, przeważają tereny komunikacyjne (3,10% powierzchni gminy; 58,31% powierzchni terenów zainwestowanych), z czego 91,12% stanowią drogi. Taki udział terenów komunikacyjnych w strukturze użytkowania gruntów jest dosyć typowy dla gmin wiejskich. Drugą wybijającą się grupą wśród terenów zainwestowanych są tereny osadnicze (41,69% powierzchni terenów zainwestowanych; 2,22% całkowitej powierzchni gminy), w której zdecydowanie dominują tereny rolne zabudowane (76,15% powierzchni terenów osadniczych; 31,75% powierzchni terenów zainwestowanych; 1,69% powierzchni gminy). W grupie terenów osadniczych wyróżniają się także tereny mieszkaniowe (9,04% powierzchni terenów osadniczych; 3,77% powierzchni terenów zainwestowanych; 0,20% powierzchni gminy), a następnie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (4,94% powierzchni terenów osadniczych; 2,06% powierzchni terenów zainwestowanych; 0,11% ogólnej powierzchni gminy).

Tabela nr 13.1.1. Struktura użytkowania gruntów na obszarze gminy Niegosławice (stan na 2021 r.).

Rodzaj użytkowania	ha	%	%	%
Powierzchnia całkowita	**13626,2**	***100,0***	**-**	**-**
TERENY ZAINWESTOWANE, w tym:	**724,2**	***5,31***	***100,0***	**-**
Tereny osadnicze ogółem, *w tym:*	***301,9***	***2,22***	***41,69***	***100,0***
Tereny mieszkaniowe	27,3	***0,20***	***3,77***	*9,04*
Tereny przemysłowe	12,9	***0,09***	***1,78***	*4,27*
Inne tereny zabudowane	5,5	***0,04***	***0,76***	*1,82*
Tereny zurbanizowane niezabudowane	6,7	***0,05***	***0,93***	*2,22*
Tereny rolne zabudowane	229,9	***1,69***	***31,75***	*76,15*
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	14,9	***0,11***	***2,06***	*4,94*
Użytki kopalne	4,7	***0,03***	***0,65***	*1,56*

Rodzaj użytkowania	ha	%	%	%
***Tereny komunikacyjne**, w tym:*	***422,3***	***3,10***	***58,31***	***100,0***
Drogi	384,8	***2,82***	***53,13***	*91,12*
Kolej	37,5	***0,28***	***5,18***	*8,88*
TERENY OTWARTE, w tym:	**12902,1**	***94,69***	***100,0***	**-**
***Użytki rolne ogółem**, w tym:*	***8687,4***	***63,76***	***67,33***	***100,0***
Grunty orne	7069,5	***51,88***	***54,79***	*81,38*
Sady	24,3	***0,18***	***0,19***	*0,28*
Łąki trwałe	963,5	***7,07***	***7,47***	*11,09*
Zadrzewienie i zakrzewienia na użytkach rolnych	49,3	***0,36***	***0,38***	*0,57*
Pastwiska trwałe	491,3	***3,61***	***3,81***	*5,66*
Rowy melioracyjne	86,0	***0,63***	***0,67***	*0,99*
Stawy	3,5	***0,03***	***0,03***	*0,04*
Lasy	**3087,2**	***22,66***	***23,93***	***100,0***
Zadrzewienia i zakrzewienia	**1,3**	***0,01***	***0,01***	***100,0***
Wody powierzchniowe płynące	**31,7**	***0,23***	***0,25***	***100,0***
Wody powierzchniowe stojące	**2,3**	***0,02***	***0,02***	***100,0***
Nieużytki	**24,7**	***0,18***	***0,19***	***100,0***
Tereny różne	**1067,5**	***7,83***	***8,27***	***100,0***

źródło: opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej.

13.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury funkcjonalno-przestrzennej – podsumowanie.

1. W strukturze użytkowania gruntów na obszarze gminy Niegosławice zdecydowanie przeważają tereny otwarte, które zajmują niemal 95% powierzchni gminy. Wśród terenów otwartych dominują użytki rolne (ponad 67% ogółu terenów otwartych; niespełna 64% powierzchni gminy). Kolejną grupą wśród terenów otwartych są lasy, ale mają one udział znacznie mniejszy niż użytki rolne (niespełna 24% areału terenów otwartych, ponad 22% powierzchni gminy). Tereny zainwestowane stanowią 5,31% powierzchni gminy. Wśród nich znaczący udział (ponad 58%) mają tereny komunikacyjne.

2. Struktura użytkowania gruntów odpowiada miejscowym uwarunkowaniom przyrodniczym. Znaczny udział mają użytki rolne. Wobec występowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych, nie przewiduje się istotnego wzrostu lesistości gminy.

14. KOMUNIKACJA I TRANSPORT.

14.1. Układ drogowy.

Przez północno-wschodni kraniec gminy Niegosławice prowadzi droga ekspresowa S-3 realizacji: Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Legnica – Jawor – Bolków – Kamienna Góra – Lubawka (A4). Droga ta stanowi fragment międzynarodowej trasy E65, leżącej w transeuropejskim korytarzu transportowym. Długość niegosławickiego odcinka omawianej drogi wynosi około 3,9 km. Posiada on przekrój dwujezdniowy z dwoma pasami ruchu i utwardzonymi poboczami. Na odcinku drogi ekspresowej S-3 prowadzącym przez gminę Niegosławice nie ma węzła drogowego - najbliższe z nich znajdują się w gminie Gaworzyce (w odległości około 3 km na wschód od granicy gminy Niegosławice) i w Nowym Miasteczku (w odległości około 3,2 km na północny zachód od granicy gminy Niegosławice). Niemniej do powyższych węzłów bezpośrednie powiązanie zapewnia droga wojewódzka nr 333, której niegosławicki odcinek prowadzi niemal równolegle do drogi ekspresowej S-3. Droga wojewódzka nr 333 prowadzi śladem dawnej drogi krajowej nr 3 (która straciła swoją kategorię po oddaniu do użytku drogi S-3). W zasięgu gminy Niegosławice znajduje się około 4 km odcinek tej drogi.

Większą rolę, niż droga ekspresowa S-3, w wewnętrznej obsłudze gminy Niegosławice oraz w jej powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym pełni droga wojewódzka nr 328 (relacji: Nowe Miasteczko – Przemków – Chocianów – Chojnów - Złotoryja). Droga ta stanowi główną oś komunikacyjną gminy (o układzie południkowym). Trasa tej drogi przebiega kolejno (od północy) przez wsie: Mycielin, Niegosławice i Rudziny. Ruch samochodowy prowadzący przez centra wsi stanowi dużą uciążliwość dla ich mieszkańców. Jest to droga jednojezdniowa o długości - w granicach gminy - 11,9 km.

Ważną rolę komunikacyjną pełnią także drogi powiatowe. Ich sieć składa się z 7-dmiu oddzielnie numerowanych odcinków (tabela nr 14.1.1.). Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy Niegosławice wynosi 44,2km (wg pomiarów z mapy topograficznej). Drogi powiatowe w gminie są istotne dla ruchu lokalnego, gdyż obsługują wszystkie wsie sołeckie gminy. Warto zwrócić uwagę na szczególną rolę drogi powiatowej nr DP 1056F, przenoszącą ruch relacji wschód-zachód, w tym łączącą Szprotawę z dwoma drogami wojewódzkimi (nr 328 i 333) przechodzącymi przez gminę Niegosławice.

Tabela nr 14.1.1. Zestawienie dróg powiatowych w zasięgu gminy Niegosławice.

L.p.	Nr drogi	Relacja drogi
1.	DP 1036F	Nowe Miasteczko - Bukowica - Przecław Szprotawski
2.	DP 1039F	Konin - Szyba - Mycielin - Międzylesie - Dzikowice - Wiechlice
3.	DP 1056F	Szprotawa - Niegosławice - Zimna Brzeźnica

L.p.	Nr drogi	Relacja drogi
4.	DP 1057F	Stara Jabłona - Nowa Jabłona - granica województwa
5.	DP 1058F	Mycielin - Sucha Dolna - Krzywczyce
6.	DP 1060F	Siecieborzyce - Długie - Mycielin
7.	DP 1085F	od drogi wojewódzkiej nr 328 - Niegosławice (stacja kolejowa)

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy.

Pomocniczą rolę w obsłudze ruchu samochodowego w gminie Niegosławice pełnią drogi gminne. Sieć tych dróg tworzy 106 odcinków o łącznej długości około 90 km. Drogi gminne zapewniają przede wszystkim obsługę ruchu samochodowego do i na terenach poszczególnych miejscowości. Ponad połowa z odcinków dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną (bitumiczną, z bruku, z tłucznia), ale występują też drogi gruntowe (w tym w przeważającej części z gruntu rodzimego) [Raport o stanie Gminy...].

Problemem dla mieszkańców gminy jest brak chodników lub ciągów pieszo-rowerowych przy większości odcinków dróg, w tym prowadzących przez poszczególne miejscowości.

W gminie funkcjonuje ponadto system dróg obsługujących rolniczą przestrzeń produkcyjną. Drogi te w większości są w złym stanie technicznym (posiadają nawierzchnię nieutwardzoną i często dziurawą).

Tabela nr 14.1.1. Zestawienie dróg gminnych.

L.p.	Numer drogi	Relacja drogi
1.	003601F	Witków - Borowina - Międzylesie
2.	003602F	droga powiatowa 1039F - Gościeszowice
3.	003603F	Dzikowice - Międzylesie
4.	003604F	droga wojewódzka nr 328 - Gościeszowice - Międzylesie
5.	003605F (odcinek 1.)	przejście przez miejscowość Przecław
6.	003605F (odcinek 2.)	
7.	003606F (odcinek 1.)	droga powiatowa 1056F - Przecław Dolny - Przecław Górny
8.	003606F (odcinek 2.)	
9.	003607F (odcinek 1.)	Mycielin - Stara Jabłona
10.	003607F (odcinek 2.)	
11.	003607F (odcinek 3.)	
12.	003607F (odcinek 4.)	
13.	003608F	Przecław - PKP - Nowy Dwór

L.p.	Numer drogi	Relacja drogi
14.	003609F	Nowa Jabłona - Nowy Dwór
15.	003610F	Sucha Dolna - Rudziny
16.	003611F	Mycielin - Stacja PKP Mycielin
17.	003612F	Bukowica - Nowa Jabłona
18.	003613F (odcinek 1.)	Bukowica - Nowa Bukowica
19.	003613F (odcinek 2.)	
20.	003613F (odcinek 3.)	
21.	003614F (odcinek 1.)	Bukowica - Zagóra - Zimna Brzeźnica
22.	003614F (odcinek 2.)	
23.	003615F	Nowa Jabłona - Zagóra
24.	003616F	Zimna Brzeźnica - Mieszków
25.	003617F	przejście przez miejscowość Zimna Brzeźnica
26.	003618F	droga krajowa nr 3 - Wilczyce - granica województwa (Góra św. Anny)
27.	003619F	Gościeszowice - Mycielin
28.	003620F (odcinek 1.)	wieś Niegosławice z przejazdem przez drogę powiatową 1056F
29.	003620F (odcinek 2.)	
30.	003620F (odcinek 3.)	
31.	003620F (odcinek 4.)	
32.	003620F (odcinek 5.)	
33.	003620F (odcinek 6.)	
34.	003620F (odcinek 7.)	
35.	003621F (odcinek 1.)	dojazd do drogi wojewódzkiej nr 328
36.	003621F (odcinek 2.)	
37.	003621F (odcinek 3.)	
38.	003622F (odcinek 1.)	dojazd do drogi wojewódzkiej nr 328
39.	003622F (odcinek 2.)	
40.	003622F (odcinek 3.)	
41.	003623F	przejście przez wieś Niegosławice

L.p.	Numer drogi	Relacja drogi
	(odcinek 1.)	
42.	003623F (odcinek 2.)	
43.	003624F (odcinek 1.)	przejście przez wieś Niegosławice
44.	003624F (odcinek 2.)	
45.	003624F (odcinek 3.)	
46.	003624F (odcinek 4.)	
47.	003625F	Gościeszowice
48.	003626F (odcinek 1.)	przejście przez wieś Niegosławice
49.	003626F (odcinek 2.)	
50.	003627F	przejście przez wieś Niegosławice
51.	003628F (odcinek 1.)	droga obok osiedla w Niegosławicach
52.	003628F (odcinek 2.)	
53.	003629F (odcinek 1.)	przejście obrzeżami wsi Niegosławice
54.	003629F (odcinek 2.)	
55.	003630F	przejście obrzeżami wsi Niegosławice
56.	003631F	Międzylesie do granicy gminy w kierunku wsi Długie
57.	003632F (odcinki 1 i 2)	od granicy gminy do Przecławia
58.	003633F	od drogi powiatowej 1036F - PKP Przecław
59.	003634F (odcinek 1.)	od drogi powiatowej 1056F do granicy gminy
60.	003634F (odcinek 2.)	
61.	003634F (odcinek 3.)	
62.	003634F (odcinek 4.)	
63.	003634F (odcinek 5.)	
64.	003634F (odcinek 6.)	
65.	003634F (odcinek 7.)	
66.	003634F (odcinek 8.)	
67.	003635F	droga przez wieś Nowa Jabłona

L.p.	Numer drogi	Relacja drogi
	(odcinek 1.)	
68.	003635F (odcinek 2.)	
69.	003635F (odcinek 3.)	
70.	003636F (odcinek 1.)	droga przez wieś Stara Jabłona
71.	003636F (odcinek 2.)	
72.	003637F (odcinek 1.)	droga przez wieś Krzywczyce
73.	003637F (odcinek 2.)	
74.	003637F (odcinek 3.)	
75.	003637F (odcinek 4.)	
76.	003638F	droga przez wieś Gościeszowice
77.	003639F (odcinek 1.)	droga przez wieś Zimna Brzeźnica
78.	003639F (odcinek 2.)	
79.	003639F (odcinek 3.)	
80.	003639F (odcinek 4.)	
81.	003640F (odcinek 1.)	droga przez wieś Rudziny
82.	003640F (odcinek 2.)	
83.	003640F (odcinek 3.)	
84.	003640F (odcinek 4.)	
85.	003640F (odcinek 5.)	
86.	003641F (odcinek 1.)	droga przez wieś Mycielin
87.	003641F (odcinek 2.)	
88.	003641F (odcinek 3.)	
89.	003641F (odcinek 4.)	
90.	003641F (odcinek 5.)	
91.	003641F (odcinek 6.)	

L.p.	Numer drogi	Relacja drogi
92.	003642F	droga przez wieś Gościeszowice
93.	003643F	droga przez wieś Gościeszowice
94.	003644F (odcinek 1.)	droga przez wieś Gościeszowice
95.	003644F (odcinek 2.)	
96.	003645F (odcinek 1.)	droga przez wieś Sucha Dolna
97.	003645F (odcinek 2.)	
98.	003646F (odcinek 1.)	droga przez wieś Bukowica
99.	003646F (odcinek 2.)	
100.	003646F (odcinek 3.)	
101.	003647F	droga do cmentarza w Nowej Jabłonie
102.	003648F	droga do „baraków" Zimna Brzeźnica
103.	003649F	Gościeszowice - Niegosławice PKP
104.	003650F	Przecław - Stara Jabłona
105.	003651F	Nowa Jabłona - Ostaszów (gmina Przemków)
106.	003652F	Nowa Jabłona - Nowy Dwór

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy.

14.2. Komunikacja kolejowa.

Przez obszar gminy Niegosławice prowadzi odcinek pierwszorzędnej linii kolejowej państwowego znaczenia nr 14 relacji: Łódź kaliska - Tuplice. Linia ta znajduje się pod zarządem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Obecnie jest to linia jednotorowa, nie zelektryfikowana. Linia ta przystosowana jest do obsługi transportu osobowego oraz towarowego, jednak obecnie kursują po niej wyłącznie składy towarowe (przewóz osób zawieszono w 2002 r. ze względu na niską prędkość handlową omawianego odcinka linii kolejowej nr 14). W związku z powyższym zmniejszono liczbę stacji oraz częściowo rozebrano tory mijankowe i semafory. Rozebrano także drugi tor linii. Na obszarze gminy - w Niegosławicach - znajduje się stacja związana z tą linią.

Według *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.* oraz *Krajowego Programu Kolejowego do 2023 roku* (KPK) prace na linii kolejowej nr 14 (w zasięgu województwa lubuskiego), w tym rewitalizacja tej linii na odcinku „Żagań - Żary - Forst" wskazano, jako te „na liście rezerwowej". Realizacja tych planów, a co za tym

idzie przywrócenie na linii ruchu pasażerskiego, byłaby korzystna dla mieszkańcy gminy Niegosławice - umożliwiłaby poprawę powiązań komunikacyjnych gminy z regionem.

Poza linią kolejową nr 14 przez obszar gminy - niemal południkowo - prowadził także odcinek linii kolejowej nr 303 relacji Rokitki-Korzuchów. Ruch pociągów na tej linii zawieszono w latach 1991-1992. Obecnie linia ta na wielu odcinkach jest rozebrana - przejazdy pasażerskie odbywają się wyłącznie na odcinku relacji Duniów-Chocianów, zatem poza obszarem gminy Niegosławice.

14.3. Komunikacja lotnicza.

Na terenie gminy Niegosławice nie ma lotnisk ani lądowisk. Najbliższe względem gminy lądowiska znajdują się we wsi Wiechlice (w gminie Szprotawa). Są to obiekty „Szprotawa - Wiechlice" (położone w odległości około 2,2 km na zachód od granicy gminy Niegosławice) i „Wiechlice - Pałac" (leżący w odległości około 3,5 km na zachód od granicy gminy). Według rejestru prowadzonego przez Urząd Lotnictwa Cywilnego (na dzień 6 września 2021 r.) obiekt „Szprotawa-Wiechlice" (niegdyś lotnisko wojskowe) zarejestrowano w 2017 r. jako lądowisko samolotowe (zarządzane przez Stowarzyszenie Wiechlice), zaś „Wiechlice - Pałac" stanowi od 2017 r. lądowisko śmigłowcowe (będące własnością prywatną). Natomiast najbliższe z publicznych lotnisk (Port lotniczy Zielona Góra/Babimost) znajduje się 34 km na północny-wschód od Zielonej Góry - we wsi Babimost (w odległości około 52 km na północ od granicy gminy Niegosławice).

14.4. Komunikacja wodna.

W gminie Niegosławice nie ma infrastruktury, która służyłaby komunikacji wodnej, takiej jak: porty, przystanie czy pomosty. Tworzenie takiej infrastruktury jest znacznie ograniczone ze względu na objęcie niegosławickiego odcinka Szprotawy obszarowymi formami ochrony przyrody oraz zagrożenie powodziowe.

14.5. Transport zbiorowy.

Na obszarze gminy funkcjonuje transport zbiorowy obsługiwany przez spółkę Intertrans Państwowa Komunikacja Samochodowa (PKS) Głogów S.A., która obsługuje połączenia do ponad 50 miejscowości w kraju (z dworca autobusowego w Głogowie). W przypadku gminy Niegosławice dostępne jest stałe połączenie komunikacyjne do Szprotawy (i dalej do Żagania). Częstotliwość kursowania autobusów jest zmienna w zależności od trasy i sezonu. „Sieć transportu zbiorowego nastawiona jest głównie na dowóz uczniów do szkół (...). Godziny odjazdu oraz częstotliwość kursowania autobusów nie do końca satysfakcjonuje mieszkańców co za tym idzie, potrzeby społeczne w zakresie komunikacji autobusowej są bardzo zróżnicowane, uzależnione to jest przede

wszystkim od miejscowości położonej na terenie gminy" [Raport o stanie Gminy...]. Na obszarze gminy są miejscowości, w których komunikacji zbiorowej nie ma, np.: Bukowiczka, Jurzyn, Nowa Bukowica, Pustkowie i Zagóra.

14.6. Piesze szlaki turystyczne i trasy rowerowe.

Walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe gminy Niegosławice stanowią istotne uwarunkowanie dla rozwoju turystyki. Jednak obecnie w gminie nie wykorzystuje się w pełni tych uwarunkowań. Sieć szlaków turystycznych jest tu słabo rozbudowana, gdyż składają się na nią tylko wyznaczone:

- trasy piesze:
  - szlak północny (czerwony) o łącznej długości około 30 km łączący Henryków ze Szprotawą przez: Wiechlice, Dzikowice, Gościeszowice, Międzylesie, Siecieborzyce, Witków i Kartowice;
  - szlak Laubego (żółty) o łącznej długości około 14 km, prowadzący z Bobrowic do Szprotawy przez: Szprotawkę, Suchą Dolną, Wiechlice i Henryków [Lubuskie Trwavel];
  - szlak kamiennych kościołów wiejskich z XII I XIII w. prowadzący przez miejscowości, w których znajdują się zabytkowe kościoły; w zasięgu gminy Niegosławice wiedzie przez wsie: Gościeszowice, Mycielin i Niegosławice [Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu...].
- trasy rowerowe: Szlak Dziadoszan o łącznej długości około 135 km, przebiegający przez województwo lubuskie i dolnośląskie - z Chobieni do wsi Olcha. W zasięgu gminy Niegosławice szlak ten prowadzi przez wsie: Zimna Brzeźnica, Zagóra i Bukowiczka.

Zaletą szlaków wyznaczone na terenie gminy jest to, że na wielu odcinkach wykorzystują drogi leśne, a nie samochodowe. Wiodą one jednak poza najbardziej atrakcyjnymi przyrodniczo i krajobrazowo terenami. Trasa rowerowa nie wykorzystuje ścieżki rowerowej, gdyż jedyna ze ścieżek na obszarze gminy prowadzi pomiędzy wsią Niegosławice a Przysiółkiem Dworcowym (na odcinku o długości około 1 km wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 328) [Polska w liczbach].

14.7. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego oraz możliwości i potrzeb jego rozwoju – podsumowanie.

1. Układ komunikacyjny gminy tworzą: odcinek drogi ekspresowe S-3, odcinki dróg wojewódzkich nr 328 i 333, odcinki dróg powiatowych i drogi gminne. Droga wojewódzka

nr 328 stanowi rdzeń układu komunikacyjnego gminy. Drogi powiatowe pełnią istotną rolę w ruchu lokalnym, gdyż obsługują wszystkie wsie sołeckie gminy.

2. Infrastruktura drogowa w gminie Niegosławice jest stosunkowo dobrze rozbudowana, przy czym jej standard uznać należy za niski (wiele z dróg jest stosunkowo wąskich, brakuje chodników lub ciągów pieszo-rowerowych).

3. Część odcinków dróg w gminie (w tym drogi wojewódzkiej nr 328) przechodzi przez tereny zabudowane – często w bardzo bliskiej odległości od budynków, co w połączeniu z lokalnymi uwarunkowaniami topograficznymi może utrudniać ich modernizację i rozbudowę. Ponadto powoduje to utrudnienia w ich sprawnym funkcjonowaniu oraz stwarza uciążliwości dla środowiska zamieszkania.

4. Przez obszar gminy prowadzi odcinek linii kolejowej nr linia nr 14 relacji: Łódź Kaliska - Tuplice. Na obszarze gminy - we wsi Niegosławice - znajduje się stacja kolejowa. Linia nr 14 obsługuje wyłącznie ruch towarowy, jednak planowana jest rewitalizacja linii i przywrócenie na niej ruchu pasażerskiego. Obecnie transport kolejowy ma niewielkie znaczenie w obsłudze gminy.

5. Na terenie gminy Niegosławice nie ma lotnisk ani lądowisk. Obiekty takie znajdują się w sąsiedztwie gminy - najbliższe to 2 lądowiska we wsi Wiechlice (w gminie Szprotawa).

6. W gminie Niegosławice nie ma infrastruktury, która służyłaby komunikacji wodnej. Tworzenie takiej infrastruktury jest znacznie ograniczone przede wszystkim ze względu na mały przekrój rzek płynących przez gminę i niskie usytuowanie mostów względem luster wody.

7. Przez gminę prowadzi kilka szlaków turystycznych (3 piesze i jeden rowerowy). Zaletą omawianych szlaków jest to, że na wielu odcinkach wykorzystują drogi leśne, a nie samochodowe. Omijają jednak najbardziej atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo tereny, nie łączą głównych atrakcji kulturowych gminy.

8. Gmina Niegosławice obsługiwana jest przez względnie rozwinięty system komunikacji zbiorowej. Brakuje ogólnodostępnych powiązań regionalnych (zwłaszcza w weekendy) i niektórych lokalnych (nie do wszystkich wsi gminy dociera transport zbiorowy).

15. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

15.1. Gospodarka wodno-ściekowa.

15.1.1. Zaopatrzenie w wodę.

Gospodarka wodno-ściekowa na obszarze gminy Niegosławice prowadzona jest przez Samorządowy Zakład Komunalny w Niegosławicach, utworzony w 2013 r. Sieć wodociągowa w gminie jest bardzo dobrze rozbudowana - dostarczana jest nią woda do niemal wszystkich miejscowości gminy, z wyjątkiem Zagóry [Raport o stanie Gminy Niegosławice za rok 2019]. Przy czym planowane jest zwodociągowanie także tej wsi (Gmina przewiduje rozbudowę sieci wodociągowej z Bukowicy).

Według danych statystycznych (GUS) w 2021 r. sieć wodociągowa (rozdzielcza i przesyłowa) w gminie Niegosławice składała się z odcinków o łącznej długości 93,1 km (w tym 67,1 km sieci rozdzielczej). Stopień zwodociągowania gminy wynosił 99,4%.

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy Niegosławice odbywa się poprzez systemy sieci wodociągowych zasilanych z dwóch (podziemnych) ujęć wody położonych w:

- Gościeszowicach - ujęcie komunalne będące własnością gminy Niegosławice; woda z tego ujęcia dostarczana jest do odbiorców we wsiach: Gościeszowice, Krzywczyce, Międzylesie, Mycielin, Niegosławice, Przecław, Rudziny i Sucha Dolna, a także do wsi Długie w gminie Szprotawa [Raport o stanie Gminy Niegosławice...];
- Starej Jabłonej - ujęcie należące do Spółdzielni Mieszkaniowej z Nowego Miasteczka (gmina Niegosławice odkupuje wodę z tego ujęcia); woda z tego ujęcia dostarczana jest do odbiorców we wsiach: Bukowica, Nowa Bukowica, Nowy Dwór, Nowa Jabłona, Stara Jabłona, Wilczyce i Zimna Brzeźnica.

Przy ujęciu wody w Gościeszowicach działa Stacja Uzdatniania Wody. Natomiast woda z ujęcia w Starej Jabłonej nie wymaga uzdatniania

Poniżej przedstawiono charakterystykę ujęć wody na obszarze gminy Niegosławice zaopatrujących mieszkańców w wodę:

1) ujęcie w Gościeszowicach [Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2030”]:
   - skład: 2 studnie głębinowe (ujmują wody czwartorzędowe),
   - pozwolenie wodnoprawne z dnia 21 grudnia 2017 r.,
   - średnia wydajność ujęcia: 122 m^3/h,

- strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej (ustanowiona decyzją Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim z dnia 5 sierpnia 2019 r. znak: WR.ZUZ.3.4100.231.2019.KS);

2) ujęcie w Starej Jabłonej:
   - skład: 1 studnia głębinowa (ujmuje wody czwartorzędowe),
   - pozwolenie wodnoprawne z dnia 21 grudnia 2017 r.,
   - średnia wydajność ujęcia: 28m^3/h,
   - strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej (ustanowiona decyzją Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim z dnia 17 maja 2019 r. znak: WR.ZUZ.3.4100.139.2019.KS).

Infrastrukturę służącą zaopatrzeniu w wodę stanowią także przepompownie wody (we wsiach: Sucha Dolna, Przecław, Stara Jabłona, Bukowica, Rudziny - chwilowo wyłączone z eksploatacji) i zbiorniki retencyjne (w Zimnej Brzeźnicy) [Raport o stanie gminy...].

Odsetek mieszkańców gminy korzystających z sieci wodociągowej osiągnął w 2019 r. 96,7% (wg danych własnych Urzędu Gminy). Na przestrzeni analizowanych lat (od 2009 r. do 2019 r.) odsetek mieszkańców gminy korzystających z sieci wodociągowej wzrósł zaledwie o 0,3%. Przy czym odsetek korzystających z wodociągów w gminie jest na bardzo wysokim poziomie - porównywalnym z poziomem w gminach (wiejskich i ogółem) powiatu żagańskiego, ale wyższym niż w gminach (wiejskich i ogółem) województwa lubuskiego.

Tabela nr 15.1.1.1. Korzystający z sieci wodociągowej w wybranych jednostkach terytorialnych.

Jednostka terytorialna	**2009 r.**		**2019 r.**	
	Korzystający z sieci wodociągowej		**Korzystający z sieci wodociągowej**	
	[osoba]	**%**	**[osoba]**	**%**
gmina Niegosławice	4 516	*96,4*	4 214	*96,7*
powiat żagański – gminy wiejskie	b.d.	*b.d.*	17 075	*96,7*
powiat żagański – ogółem	43 155	*89,8*	75 969	*96,2*
województwo lubuskie - gminy wiejskie	45 860	*78,3*	180 105	*92,1*
województwo lubuskie - ogółem	634 030	*89,2*	957 638	*94,7*

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Z analizy ilości wody dostarczonej niegosławickim gospodarstwom domowym (według GUS) w latach 2009-2019 wynika, iż ilość ta podlegała fluktuacjom. Trudno określić tu jakąkolwiek tendencję (tabel nr 15.1.1.2.). Najwięcej wody, tj. 204,7 dam³, dostarczono gospodarstwom domowym w gminie Niegosławice w 2015 r., a najmniej - 83,4 dam³ - w 2009 r. Z analizy ilości wody dostarczonej gospodarstwom domowym w innych analizowanych jednostkach terytorialnych (tabela nr 15.1.1.3.) wynika, iż także podlegała ona fluktuacjom.

Tabela 15.1.1.2. Woda dostarczona gospodarstwom domowym w gminie Niegosławice w latach 2009-2019.

2009 r.	**2010 r.**	**2011 r.**	**2012 r.**	**2013 r.**	**2014 r.**	**2015 r.**	**2016 r.**	**2017 r.**	**2018 r.**	**2019 r.**
[dam^3]										
83,4	96,7	98,2	137,8	142,9	146,6	204,7	127,7	127,1	116,3	123,3

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela 15.1.1.3. Woda dostarczona gospodarstwom domowym w wybranych jednostkach terytorialnych.

Jednostka terytorialna	**Woda dostarczona gospodarstwom domowym**					
	2009 r.	**2011 r.**	**2013 r.**	**2015 r.**	**2017 r.**	**2019 r.**
	[dam^3]					
gmina Niegosławice	83,4	98,2	142,9	204,7	127,1	123,3
powiat żagański - gminy wiejskie	b.d.	b.d.	521,5	623,9	535,0	504,6
powiat żagański - ogółem	2 337,3	2 304,4	2 320,5	2 409,9	2 232,1	2 259,4
województwo lubuskie - gminy wiejskie	5 540,4	5 930,9	5 732,2	5 568,0	5 354,4	5 607,6
województwo lubuskie - ogółem	30 298,1	30 663,3	29 539,0	30 109,9	29 076,6	31 271,3

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Średni wskaźnik zużycia wody (tabele nr 15.1.1.4.) w gospodarstwach domowych na obszarze gminy Niegosławice w latach 2009-2019 wyniósł 28,5 m³/mieszkańca, co jest wartością nieco wyższą od średniej w gminach powiatu żagańskiego i wyższą niż w gminach wiejskich województwa lubuskiego. Jednocześnie średni wskaźnik zużycia wody w gminie Niegosławice był - w analizowanym okresie - niższy niż w ogóle gmin województwa lubuskiego.

Wartość wskaźnika zużycia wody w niegosławickich gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca w okresie 2009-2019 podlegała fluktuacjom - z wyraźna tendencją wzrostową do 2015 r. a następnie spadkową do 2018 r.

Wielkość jednostkowego zużycia wody wodociągowej określa także wskaźnik odniesiony do jednego korzystającego/odbiorcy (tabela nr 15.1.1.5.). W gminie Niegosławice wskaźnik ten wyniósł (w analizowanym okresie od 2009 r. do 2019 r.) średnio 29,18 m³/odbiorcę. Był on - w omawianym okresie - najniższy spośród analizowanych jednostek terytorialnych.

Tabela nr 15.1.1.4. Wskaźniki zużycia wody w gospodarstwach domowych na mieszkańca w wybranych jednostkach terytorialnych.

Jednostka terytorialna	**2009 r.**	**2011 r.**	**2013 r.**	**2015 r.**	**2017 r.**	**2019 r.**	**średnia z lat 2009-2019**
	[m³]/ na 1 mieszkańca						
gmina Niegosławice	17,8	21,1	31,2	45,4	28,2	27,9	*28,50*
powiat żagański – gminy wiejskie	b.d.	b.d.	29,2	34,9	29,9	28,4	*30,28*
powiat żagański- ogółem	28,6	27,9	28,3	29,7	27,8	28,5	*28,42*
województwo lubuskie - gminy wiejskie	25,9	27,1	25,9	27,5	26,4	28,7	*26,95*
województwo lubuskie - ogółem	30,0	30,0	28,9	29,5	28,6	30,9	*29,60*

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela nr 15.1.1.5. Wskaźniki zużycia wody w gospodarstwach domowych na korzystającego w wybranych jednostkach terytorialnych.

Jednostka terytorialna	**2009 r.**	**2011 r.**	**2013 r.**	**2015 r.**	**2017 r.**	**2019 r.**	**średnia z lat 2009-2019**
	[m³]/ na 1 korzystającego (odbiorcę)						
gmina Niegosławice	18,5	21,9	32,5	46,8	29,5	29,3	*29,18*
powiat żagański - gminy wiejskie	b.d.	b.d.	32,5	36,1	31,2	29,6	*32,08*
powiat żagański - ogółem	31,9	31,0	31,4	31,0	29,0	29,7	*30,54*
województwo lubuskie - gminy wiejskie	33,0	34,2	32,4	30,0	28,6	31,1	*31,40*
województwo lubuskie - ogółem	33,6	33,4	32,2	31,3	30,2	32,7	*32,12*

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

15.1.2. Odprowadzanie ścieków.

W odróżnieniu od bardzo dobrego wyposażenia gminy Niegosławice w sieci wodociągowe, standard wyposażenia w system kanalizacji jest znacznie niższy. Sieć kanalizacyjna w gminie obsługuje miejscowości: Gościeszowice, Międzylesie, Mycielin, Niegosławice i Przecław. Ponadto częściowo skanalizowane są Sucha Dolna i Stara Jabłona - budynki mieszkaniowe wielorodzinne (po

byłym PGR-ach) podłączone są do lokalnych oczyszczalni ścieków. Pozostali mieszkańcy korzystają ze zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

Sieć kanalizacyjna na obszarze gminy Niegosławice składa się (według danych GUS za 2020 r.) z odcinków o łącznej długości 50,3 km. Sieć jest drożna, awarie występują na niej stosunkowo rzadko. „Stan techniczny infrastruktury kanalizacyjnej w gminie określany jest jako dobry" [Strategia Rozwoju Gminy...].

Z analizy rozwoju sieci kanalizacyjnej w gminie wynika, iż znaczący przyrost nowych odcinków sieci wystąpił w 2015 r. (wzrost o niespełna 11% względem roku poprzedniego; tabela nr 15.1.2.1.).W latach 2016-2019 sieć kanalizacyjna w gminie nie była rozbudowywana. Przy czym planowane są dalsze prace nad skanalizowaniem gminy tak, aby docelowo sieć kanalizacyjna objęła wszystkie miejscowości.

Wraz ze wzrostem długości sieci kanalizacyjnej wzrosła także liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zakwaterowania. Jednocześnie wzrosła liczba mieszkańców gminy korzystających z sieci kanalizacyjnej (z 25,4% w 2009 r. do 50,7% w 2019 r.). W porównaniu z powiatem żagańskim i województwem lubuskim poziom dostępności sieci kanalizacyjnej w gminie w 2019 r. można było określać jako niski. Ponadto stopień skanalizowania gminy Niegosławice znacznie odbiega od wskaźnika ludności korzystającej z sieci wodociągowej; tylko ok 52% użytkowników sieci wodociągowej korzysta z sieci kanalizacyjnej.

Tabela nr 15.1.2.1. Rozwój sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Niegosławice w latach 2009-2020.

Rok	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km]	35,8	35,8	36,4	49,6	49,5	49,6	54,9	49,0	49,0	49,0	49,0	50,3
Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	434	435	438	557	560	548	542	543	570	569	573	703
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	1 189	1 189	1 194	1 552	1 544	2 246	2 237	2 222	2 254	2 246	2 208	b.d.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela nr 15.1.2.2. Odsetek osób korzystających z sieci kanalizacyjnej w wybranych jednostkach terytorialnych w latach 2009-2020.

Jednostka terytorialna	Korzystający z kanalizacji sanitarnej [%]											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gmina Niegosławice	25,4	25,5	25,7	33,8	33,9	49,5	49,3	49,4	50,6	50,5	50,7	b.d.
powiat żagański - gminy wiejskie	b.d.	b.d.	b.d.	18,2	23,9	50,2	51,1	51,8	52,1	52,2	53,1	b.d.
powiat żagański - ogółem	52,8	54,3	55,6	55,4	56,5	65,4	65,7	68,7	69,0	69,1	69,4	b.d.
województwo lubuskie - gminy wiejskie	21,4	22,1	23,1	24,9	26,9	36,0	41,6	43,1	44,1	43,9	44,7	b.d.
województwo lubuskie - ogółem	62,8	63,3	64,4	64,9	65,5	70,4	72,7	73,5	73,8	74,1	74,3	b.d.

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Według danych GUS w latach 2009-2019 ilość ścieków oczyszczonych odprowadzanych z obszaru gminy Niegosławice podlega fluktuacjom (tabela 15.1.2.3.). W gminach wiejskich powiatu żagańskiego i województwa lubuskiego w ostatnich latach (od 2017 r.) widoczna jest generalnie tendencja spadkowa w ilości odprowadzanych ścieków oczyszczonych. Natomiast ogólnie w gminach powiatu i województwa widoczny jest generalny wzrost ilości odprowadzanych ścieków.

Tabela 15.1.2.3. Ilość ścieków oczyszczonych odprowadzonych z obszaru gminy Niegosławice.

Ilość ścieków oczyszczonych odprowadzonych [dam^3]											
2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
36,0	47,0	63,0	95,0	110,0	88,0	86,6	98,0	104,0	89,0	51,0	58,0

źródło: opracowane na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Ścieki odbierane ze wsi: Niegosławice, Gościeszowice i Przecław odprowadzane są do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Niegosławicach. Wydajność średnia tej oczyszczalni wynosi 235 m³/d, a maksymalna – 400 m³/d [Raport o stanie Gminy...]. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych z tej oczyszczalni jest rzeka Drążnica.

Ścieki z gospodarstw domowych posiadających przyłącza kanalizacyjne w Suchej Dolnej i w Starej Jabłonej, odprowadzane są do biologiczno-mechanicznych oczyszczalni ścieków położonych w tych wsiach. Zarówno te oczyszczalnie, jak i prowadzące do nich sieci kanalizacyjne, były modernizowane w 2014 r. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych z oczyszczalni w Suchej Dolnej jest rów na działce ewidencyjnej nr 90, a z oczyszczalni w Starej Jabłonej – rów na działce ewidencyjnej nr 208/24 [„Program Ochrony Środowiska Powiatu Żagańskiego na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2030”].

Ścieki odbierane z podłączonych do kanalizacji obiektów we wsi Mycielin odprowadzane są do biologicznie-mechanicznej oczyszczalni ścieków funkcjonującej w tej wsi. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych z tej oczyszczalni jest rów na działce ewidencyjnej nr 147/1 [„Program Ochrony Środowiska Powiatu Żagańskiego na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2030”].

Gmina planuje w najbliższych latach budowę nowych sieci kanalizacyjnych - realizacja tych inwestycji podzielona została na 3 etapy i będzie zależała od „kondycji” budżetu gminy i wielkości pozyskanych środków zewnętrznych. W pierwszej kolejności planowana jest budowa sieci kanalizacyjnej we wsiach Stara Jabłona i Rudziny z przyłączeniem do istniejącej sieci sanitarnej, a następnie w miejscowościach Nowa Jabłona, Zimna Brzeźnica, Bukowica, a w ostatnim etapie pozostałe miejscowości nieskanalizowane.

15.2. Gospodarka odpadami.

Gospodarka odpadami w gminie Niegosławice prowadzona jest w oparciu o „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Niegosławice”, przyjęty Uchwałą Nr XXII.140.2020 Rady Gminy Niegosławice z dnia 25 września 2020 r.

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2020-2026 wraz z planem inwestycyjnym” (przyjętym Uchwałą Nr XXXVI/522/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r.) „nastąpiły zmiany w zakresie zniesienia regionów gospodarki odpadami komunalnymi, a także wskazania instalacji komunalnych zamiast dotychczasowych instalacji RIPOK. Instalacje zostały ujęte na listach instalacji komunalnych, prowadzonych przez marszałków województwa w Biuletynie Informacji Publicznej (…). Na terenie powiatu żagańskiego znajduje się instalacja do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych (MBP), zarządzana przez PreZero Dolny Śląsk Sp. z o.o.” [Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2030].

Na obszarze gminy Niegosławice - w Przecławiu - funkcjonuje punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK). Mieszkańcy gminy mogą do niego bezpłatnie oddawać wybrane frakcje odpadów komunalnych (papier, metale, tworzywa sztuczne, szkło, odpady opakowaniowe wielomateriałowe oraz bioodpady, a także: odpady niebezpieczne, przeterminowane leki chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady budowlane i rozbiórkowe oraz odpady tekstyliów i odzieży).

Na obszarze gminy – w Gościeszowicach (na działce ewidencyjnej nr 117) – działa także stacja demontażu pojazdów.

Na terenie gminy Niegosławice zorganizowanym świadczeniem usług odbioru odpadów komunalnych w 2019 r. objęto około 81% stałych mieszkańców gminy.

W 2021 r. z obszaru gminy Niegosławice zebrano łącznie 1146,91 Mg odpadów komunalnych, z czego większość stanowiły odpady posegregowane [Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2030]. Przeważająca część gospodarstw domowych prowadzi selektywna zbiórkę odpadów. Ilość odpadów komunalnych wytwarzanych na obszarze gminy sukcesywnie wzrasta z roku na rok. Tendencje takie widoczne są generalnie w całej Polsce.

„Szczególną uwagę na terenie gminy Niegosławice przywiązuje się do problemu odpadów zawierających azbest należących do odpadów budowlanych" [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy...]. Problem ten jest rozwiązywany sukcesywnie, zgodnie z przyjętym w gminie Programem Usuwania Azbestu.

15.3. Gospodarka energetyczna.

15.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Przez południowo-zachodnią część obszaru gminy Niegosławice prowadzi odcinek przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) relacji Szprotawa - Przemków.

Według „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp." (przyjętym Uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.) „planowana jest budowa nowego źródła wytwórczego – Elektrowni Gubin. W tym celu wymagana będzie rozbudowa sieci przesyłowej dla przyłączenia i wyprowadzenia mocy z elektrowni. Zakres inwestycji jest zależny od realizacji drugiego etapu projektu trzeciego połączenia Polska – Niemcy. Zakłada się, że Elektrownia Gubin zostanie przyłączona do planowanej SE Gubin. Ponadto konieczne będzie powiązanie SE Gubin z krajowym systemem elektroenergetycznym, aby zapewnić niezawodność wyprowadzenia mocy z elektrowni. Potencjalne kierunki rozbudowy obejmują realizację" m.in. linii 2x400 kV relacji Polkowice-Gubin. Odcinek tej linii prowadziłby przez obszar gminy Niegosławice.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna.

Cały obszar gminy Niegosławice zaopatrywany jest w energię elektryczną z sieci należących do Enea Operator Sp. z o.o. Energia do odbiorców z obszaru gminy dostarczana jest siecią linii elektroenergetycznych średniego (20 kV) i niskiego napięcia (0,4 kV). Na obszarze gminy znajduje się około 45 stacji transformatorowych 20/0,4 kV [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

Odnawialne źródła energii.

W gminie Niegosławice - w rejonie wsi: Mycielin, Gościeszowice i Sucha Dolna - funkcjonuje część farmy wiatrowej „Mycielin" (farma ta funkcjonuje częściowo także na obszarze gminy Szprotawa). Na farmą tą składają się 23 turbiny wiatrowe, o łącznej mocy 46 MW [Polenergia].

Poza elektrowniami wiatrowymi na obszarze gminy funkcjonują także elektrownie słoneczne (w Bukowicy i w Przecławiu; elektrownie o mocy do 1 MW). Farmy fotowoltaiczne/słoneczne planowane są także w rejonie wsi: Gościeszowice, Stara Jabłona, Nowa Jabłona, Rudziny, Sucha Dolna [RDOŚ w Gorzowie Wlkp., Wykaz farm fotowoltaicznych...].

Ponadto na obszarze gminy planowane są biogazownie - w 2019 r. wydano „3 decyzje o warunkach zabudowy dla budowy biogazowi rolniczej o mocy 0,5 MW w miejscowości Sucha Dolna i Przecław oraz mocy 1,0 MW w miejscowości Rudziny" [Raport o stanie Gminy...].

15.3.2. Zaopatrzenie w gaz.

Gazowa sieć przesyłowa.

Przez obszar gminy Niegosławice przebiegają przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia, stanowiące część systemu krajowego:

1) DN 250, PN 6,3 MPa relacji Żukowice-Żary,
2) DN 80, PN 6,3 MPa odgałęzienie gazociągu wysokiego ciśnienia Przemków,
3) DN 300, 8,4 MPa relacji Polkowice-Żary.

Na obszarze gminy znajdują się dwa zespoły zaporowo-upustowe ww. gazociągów.

Gazowa sieć dystrybucyjna.

Gmina Niegosławice nie jest zgazyfikowana. Według „Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Niegosławice na lata 2016-2022" „podjęcie działań nad gazyfikacją" gminy wymieniono wśród działań w służących realizacji jednego z celów operacyjnych jakim jest „likwidacja niedoborów w sieciach i obiektach infrastruktury technicznej".

15.3.3. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Gmina nie posiada sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni lub elektrociepłowni. Zaopatrzenie w energię cieplną ma tu zatem charakter indywidualny. Obiekty na obszarze gminy ogrzewane są poprzez indywidualne źródła energii cieplnej - głównie oparte na wysokoemisyjnym paliwie stałym tj.: węgiel kamienny, drewno czy olej opałowy. Część niegosławickich gospodarstw domowych oraz obiekty użyteczności publicznej ogrzewana jest także gazem z butli. „Dostawcą tego rodzaju paliwa na terenie gminy jest firma AmeriGas Polska Sp. z o.o., oddział we Wrocławiu" [Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego...].

15.4. Telekomunikacja.

Na obszarze gminy Niegosławice znajdują się cztery stacje bazowe - jedna w Dworcowym Przysiółku (na działce ewidencyjnej nr 928/1) i trzy w Zimnej Brzeźnicy (na działkach ewidencyjnych nr: 57, 70/1 i 89/4). Ze stacji w Dworcowym Przysiółku korzysta Play (pozwolenie na sygnały: GSM 900 i 1800, LTE 800, 1800, 2100 i 2600 oraz UMTS 900 i 2100). Stację na działce nr 57 w Zimnej Brzeźnicy wykorzystują Orange (pozwolenia na sygnały: GSM 900 i 1800, LTE 800, 1800 i 2600 oraz UMTS 900 i 2100) i T-Mobile (pozwolenie na sygnały: GSM 900, LTE 800 oraz UMTS 900). Stacja położona na działce nr 70/1 w Zimnej Brzeźnicy wykorzystywana jest przez Polkomtel Sp. z o.o. (pozwolenie na sygnały: GSM 900 i 1800, LTE 800, 1800, 2100 i 2600 oraz UMTS 900 i 2100). Zaś stacja na działce nr 89/4 w Zimnej Brzeźnicy wykorzystywana jest przez: Aero 2 (pozwolenia na sygnały: LTE 900 i 1800, UMTS 900 oraz IOT 900) oraz Polkomtel Sp. z o.o. (pozwolenie na sygnały: GSM 900, LTE 2600, UMTS 900 oraz IOT 900).

15.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej - podsumowanie.

1. Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę odbywa się za pomocą systemów wodociągowych, zasilanych z dwóch ujęć komunalnych, znajdujących się w Gościeszowicach i w Starej Jabłonej.

2. Całkowita długość czynnej rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze gminy wynosiła w 2020 r. 67,1 km (według danych GUS). Stopień zwodociągowania gminy osiągnął 99,4%.

3. Średnie jednostkowe zużycie wody w gospodarstwach domowych gminy wynosiło w latach 2009-2019 około 29 m³/korzystającego (odbiorcę) z sieci wodociągowej; wskaźnik zużycia wody w gospodarstwach domowych na jednego odbiorcę w 2019 r. w gminie był niższy niż w gminach powiatu żagańskiego i województwa lubuskiego.

4. W sieć kanalizacyjną wyposażone są następujące miejscowości: Gościeszowice, Międzylesie, Mycielin, Niegosławice i Przecław. Ponadto częściowo skanalizowane są Sucha Dolna i Stara Jabłona - budynki mieszkaniowe wielorodzinne (po byłym PGR-ach) podłączone są do lokalnych oczyszczalni ścieków. Pozostali mieszkańcy korzystają ze zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

   Według danych GUS w 2019 r. z sieci kanalizacyjnej w gminie korzystało 50,7% jej mieszkańców.

5. Gospodarka odpadami w gminie prowadzona jest w oparciu o „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Niegosławice". Na obszarze gminy - w Przecławiu - funkcjonuje punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK). Natomiast regionalne składowiska odpadów obsługujące region wschodni, w zasięgu którego leży gmina Niegosławice, znajdują się w: Kożuchowie, Sulechowie, Szprotawie, Zielonej Górze i Nowej Soli.

6. Przez południowo-zachodnią część obszaru gminy Niegosławice przebiega odcinek przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) relacji Szprotawa - Przemków. W „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp." rozważane jest przeprowadzenie przez obszar gminy nowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400 kV relacji Polkowice-Gubin, stanowiącej powiązanie planowanej stacji elektroenergetycznej „Gubin" z krajowym systemem elektroenergetycznym.

7. Energia do odbiorców z obszaru gminy dostarczana jest siecią linii elektrycznych o średnim napięciu (20 kV) i niskim napięciu oraz stacji transformatorowych.

8. Przez obszar gminy przebiegają odcinki 3 przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia, tj.: PN 6,3 MPa relacji Żukowice-Żary (o średnicy DN 250), PN 6,3 MPa odgałęzienie

gazociągu wysokiego ciśnienia Przemków (DN 80) oraz 8,4 MPa relacji Polkowice-Żary (DN 300).

9. Gmina Niegosławice nie jest zgazyfikowana. Planowane jest podjęcie działań mających na celu gazyfikację gminy.

10. Na terenie gminy nie występuje sieć ciepłownicza zasilana z ciepłowni lub elektrociepłowni. Obecnie nie planuje się budowy takiej sieci. Zaopatrzenie w energię cieplną ma charakter indywidualny.

DZIAŁ IV.
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

16.1. Wstęp.

Niniejszy rozdział (wraz z podrozdziałami) stanowi wyciąg z dokumentu pt.: „Gmina Niegosławice, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" (uzupełniony o wybrane, bardziej aktualne dane GUS), określającego m.in. uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Niegosławice w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

1) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
2) prognozy demograficzne,
3) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

16.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Określając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Niegosławice w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy, sporządzono i uwzględniono w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także prognozy demograficzne. Z analiz tych wynika m.in., że:

1) Gmina Niegosławice leży w terenie, o urozmaiconej rzeźbie terenu - w szczególności w jej części położonej w zasięgu Wzgórz Dalkowskich oraz w dolinie Szprotawy. Stanowi to szansę na pobudzenie gospodarki lokalnej, poprzez rozwój sektora turystycznego (obecnie słabo reprezentowanego).
2) Występowanie na obszarze gminy udokumentowanych złóż kopalin, stanowi szansę do dalszego rozwoju na jej obszarze działalności górniczej, a co za tym idzie rozwoju bazy ekonomicznej gminy. Przy czym należy zadbać o to, aby tereny, na których udokumentowano złoża, pozostały wykluczone z zainwestowania osadniczego (aby nie blokować możliwości wydobywania kopalin ze złóż).
3) Południowy, południowo-wschodni, południowo-zachodni i północno-wschodni fragment obszaru gminy podlega ograniczeniom w zagospodarowaniu, wynikającym z utworzenia obszarowych form ochrony przyrody.
4) Walory kulturowe gminy są dość bogate. Na jej terenie znajdują się liczne zabytki wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków. Gospodarowanie na obszarach cennych ze względów kulturowych (w tym z zabytkami) podlega określonym ograniczeniom, mającym na celu odpowiednią ochronę i ekspozycję ich walorów. Z drugiej strony bogactwo środowiska kulturowego gminy stanowi, wraz z walorami przyrodniczymi, niewątpliwy potencjał do jej rozwoju.

5) Na obszarze gminy występuje zagrożenie powodziowe ze strony Szprotawy i jej dopływu - Suchej. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie powinno się realizować nowej zabudowy.
6) W rozwoju terenów osadniczych (i innych terenów z technicznym zainwestowaniem) należy chronić: grunty rolnicze o wysokich walorach produkcyjnych, grunty leśne i dna dolin rzek (należy ograniczać ich zainwestowanie).
7) Sieć infrastruktury wodociągowej w gminie jest bardzo dobrze rozbudowana. Poziom wyposażenia gminy w ten rodzaj infrastruktury technicznej należy określić jako wysoki. Stosunkowo niski jest natomiast stopień wyposażenia gminy Niegosławice w infrastrukturę kanalizacyjną. Przy czym planowana jest dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnej na obszarze gminy tak, aby docelowo objęła ona wszystkie miejscowości. Niemniej będą to inwestycje rozłożone w czasie. Dlatego nowe tereny osadnicze warto planować w sąsiedztwie istniejących, większych układów osadniczych, wyposażonych już w media, by zminimalizować koszty i czas realizacji nowych sieci (przyłączy) i jednocześnie lepiej chronić zasoby wodne środowiska.
8) Przy planowaniu nowych terenów osadniczych powinno dążyć się do utrzymania zwartych układów osadniczych, w tym poprzez ich rewitalizację i rozbudowę.
9) W grudniu 2020 r. liczba ludności faktycznie zamieszkującej gminę Niegosławice wynosiła 4 341 osób. Według danych statystycznych zgromadzonych w Urzędzie Gminy w latach 2010-2019 w gminie ubyło 354 mieszkańców (spadek o niespełna 8%), co wynikało przede wszystkim w występowania generalnie ujemnego salda migracji i ujemnego przyrostu naturalnego. Zauważalny jest także proces starzenia się populacji. W celu poprawy sytuacji demograficznej w gminie należy zapewnić atrakcyjne warunki osiedlania się, w szczególności związane z powstawaniem nowych miejsc pracy.
10) Trend stopniowego zmniejszania się populacji gminy obrazują prognozy demograficzne GUS. Przy czym prognozy te są dość ogólne i nie uwzględniają wszystkich czynników, mogących mieć wpływ na stan populacji gminy Niegosławice (np. dość dużą corocznie liczbę osób czasowo zameldowanych na obszarze gminy, których mogą stać się mieszkańcami stałymi, powrót emigrantów czy wzrost dzietności w wyniku wprowadzenia programów socjalnych). Przyjmując optymistyczną prognozę GUS i ww. czynniki, można założyć, że w 2050 r. gmina Niegosławice będzie liczyła 5932 mieszkańców.
11) Pomimo sukcesywnego spadku liczby mieszkańców gminy Niegosławice, zauważa się rozwój zasobów i standardów mieszkaniowych, przy czym standardy powierzchniowe są obecnie nieco wyższe niż średnio w innych gminach wiejskich województwa i powiatu

(wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca w gminie Niegosławice w 2019 r. wyniósł 29,4 m^2, a średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania - 90,8 m^2).

12) Założono, że w długoletniej perspektywie standardy mieszkaniowe będą ulegały dalszej poprawie, a prezentujące je wskaźniki będą wzrastały sukcesywnie tak, jak dotychczas, zbliżając się do średniej ogólnoeuropejskiej (45 m^2).
13) Z analizy danych statystycznych (GUS) z lat 2008-2019 wynika, że największy ruch budowlany obserwuje się we wsi Niegosławice, a następnie w: Gościeszowicach i Nowej Jabłonie. Pewne zainteresowanie osiedlaniem się obserwowane jest także w: Krzywczycach, Przecławiu, Suchej Dolnej i w Zimnej Brzeźnicy. To te rejony gminy powinny w dalszej perspektywie stanowić obszary rozwoju struktury mieszkaniowej.
14) W większości miejscowości brakuje przestrzeni dostępnych publicznie, w których koncentrowałyby się obiekty usługowe, zarówno o charakterze publicznym, jaki i prywatne, co służyłoby większemu wykorzystaniu tych obiektów (co ułatwiłoby bądź nawet umożliwiłoby ich dalsze funkcjonowanie), a jednocześnie integrowałoby lokalne społeczności. Przy czym barierą rozwoju placówek infrastruktury społecznej – zarówno ilościowego (rozbudowa sieci), jak i jakościowego (np. poszerzenie asortymentu usług) – jest niewielkie zaludnienie gminy.
15) Rozwój zabudowy mieszkaniowej w gminie nie będzie związany prawdopodobnie z przyrostem liczby mieszkańców (chociaż nie można takiego przyrostu wykluczyć), zatem nie przewiduje się konieczność budowy nowych placówek oświatowych, kulturalnych czy ochrony zdrowia. Nie wyklucza się natomiast konieczności budowy gminnych domów opieki społecznej itp. obiektów, służących ludziom starszym (w związku ze starzeniem się społeczeństwa).
16) Rozbudowy na obszarze gminy wymaga infrastruktura sportowo-rekreacyjna i turystyczna.
17) W perspektywie 30-letniej (od 2019 r.) może wystąpić potrzeba rozbudowy istniejących cmentarzy lub budowy nowego miejsc pochówku zmarłych.
18) W kolejnych latach inwestycje stanowiące zadania własne gminy związane z siecią komunikacyjną, infrastrukturą techniczną oraz infrastrukturą społeczną będą finansowane z różnych dostępnych źródeł, w tym wykorzystywanych dotychczas.
19) Według danych GUS na koniec 2019 r. na terenie gminy było zarejestrowanych 189 osób pozostających bez pracy, co stanowiło niespełna 7% ludności w wieku produkcyjnym.

Bezrobocie dotyczyło głównie kobiet. Z danych GUS wynika, że w analizowanym okresie (od 2010 r. do 2019 r.) nastąpiła znaczna poprawa na rynku pracy.

16.3. Wnioski z analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb gminy w tym zakresie.

Sieć wodociągowa w gminie jest bardzo dobrze rozbudowana. Rozbudowa tej sieci następuje sukcesywnie, w miarę potrzeb. Można zatem założyć, że także w przyszłości wyposażenie nowej zabudowy, o funkcji wymagającej doprowadzenia wody, w sieć wodociągową będzie zaspokajane „na bieżąco" z budżetu gminy.

Stopień wyposażenia gminy w sieć kanalizacji sanitarnej jest znacznie niższy, niż zwodociągowania. Niemniej sieć kanalizacyjna w gminie jest rozbudowywana sukcesywnie. Zakłada się, że prace te będą realizowane także w przyszłości.

Zaopatrzenie w energię cieplną na obszarze gminy ma charakter indywidualny. Nie ma planów budowy w tej części gminy sieci ciepłowniczej.

Sieć dróg gminnych jest stosunkowo dobrze rozbudowana. Brakuje natomiast nowoczesnej infrastruktury „około-drogowej" (np. ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych czy parkingów). Ponadto wiele z tych dróg posiada nawierzchnię w złym stanie technicznym lub nieutwardzoną. Naprawy nawierzchni odbywają się sukcesywnie.

Przyrost zabudowy na obszarze gminy sam w sobie nie powinien zasadniczo wpłynąć na konieczność budowy nowych placówek kulturalnych, oświatowych czy ochrony zdrowia. Niemniej istniejące obiekty wykorzystywane obecnie na cele związane z infrastrukturą społeczną, będą wymagać remontów i modernizacji. Nie wyklucza się ponadto budowy gminnych domów opieki społecznej itp. obiektów, służących ludziom starszym.

Odnośnie przyszłych możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, zakłada się przede wszystkim, że:

1) gmina będzie finansowała ze swojego budżetu zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Rozwój pozostałych sieci infrastruktury technicznej będzie realizowany staraniem i na koszt odpowiednich przedsiębiorstw;
2) nie przewiduje się potrzeby rozbudowy sieci placówek oświatowych;
3) inwestycje z zakresu sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę – podobnie jak

dotychczas – z różnych źródeł, w tym między innymi: ze środków własnych, z dotacji i subwencji, z pożyczek oraz ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;

4) rozbudowa systemów infrastrukturalnych będzie się wiązała ze zwiększeniem wydatków na ich utrzymanie i bieżące remonty.

W kontekście możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (drogowej), warto także podkreślić, że część z nowo wyznaczonych terenów dla zabudowy będzie posiadała dostęp do dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Będą to tereny położone w zasięgu jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, jeszcze niezabudowane, a predysponowane do tego. Gmina nie będzie ponosiła kosztów związanych z ich wyposażeniem w ww. infrastrukturę. Warto także przypomnieć, że znaczna część istniejących obszarów osadniczych w gminie nie jest wyposażona w sieć kanalizacji sanitarnej. Ścieki z tych obszarów odprowadzane są m.in. do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Można założyć, że tego typu rozwiązania zostaną także wdrożone na nowych terenach dla zabudowy - co najmniej w miejscowościach nie wyposażonych dotychczas w kanalizację sanitarną i do czasu wybudowania w danej wsi tej instalacji. Koszty budowy bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków poniosą prywatni inwestorzy.

Należy zwrócić uwagę, że w Polsce zauważalna jest tendencja do minimalizacji ilości dróg publicznych o charakterze dróg dojazdowych na rzecz dróg wewnętrznych, będących własnością/współwłasnością właścicieli obsługiwanych przez te drogi nieruchomości. Polityka taka mogłaby zostać wdrażana także w gminie Niegosławice. Pozwoliłoby to na znaczne zmniejszenie wydatków z budżetu gminy na realizację i utrzymanie nowych dróg. Na potrzeby niniejszego bilansu, biorąc pod uwagę trendy widoczne w wielu gminach kraju można założyć, że w 30-letniej perspektywie co najmniej połowa nowych dróg obsługujących nowe tereny dla zabudowy, zostanie zrealizowana z funduszy prywatnych. Gmina będzie natomiast odpowiedzialna za realizację i utrzymanie nowych dróg publicznych, mających wpływ na poprawę jakości i bezpieczeństwa powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi oraz/lub powiązań z gminami sąsiednimi.

Warto również zauważyć, że zagospodarowanie nowych terenów inwestycyjnych będzie wiązało się nie tylko z wydatkami na ich wyposażenie w infrastrukturę, ale także z nowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu np. podatku od nieruchomości i podatku dochodowego od osób prawnych. Te dodatkowe dochody mogą zostać przeznaczone na pokrycie co najmniej części kosztów związanych z realizacją i utrzymaniem nowych dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Wielkości tych dochodów nie sposób obecnie nawet oszacować. Ponadto warto zwrócić uwagę,

że zagospodarowywanie nowych terenów inwestycyjnych będzie realizowane - tak, jak dotychczas - etapowo i będzie rozłożone w czasie. Zatem zarówno wydatki, jak i przyszłe dodatkowe dochody do budżetu gminy, także zostaną rozłożone w czasie. Pozwoli to na racjonalne gospodarowanie budżetem gminy.

Rzeczywistych, realnych kosztów jakie Gmina będzie musiała ponieść na wyposażenie nowych terenów dla zabudowy w sieć komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną i społeczną, służących realizacji zadań własnych gminy nie sposób obecnie rzetelnie określić. Bowiem koszty budowy infrastruktury zależą od wielu czynników, w tym przede wszystkim od rodzaju, skali i lokalizacji planowanej inwestycji (uwarunkowań ekofizjograficznych), a także cen rynkowych materiałów i prac budowlanych, które ulegają wahaniom. Także wielkość przychodów do budżetu gminy z roku na rok zmienia się. Zatem nie sposób jednoznacznie określić, jak ww. przychody i wydatki będą kształtowały się w 30-letniej perspektywie. Niemniej można założyć, że Gmina będzie w przyszłości dysponowała środkami, które będą mogły zostać przeznaczone na realizację ww. inwestycji. Bowiem analiza Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Niegosławice na lata 2020-2030 (przyjętej uchwałą Nr XIV.110.2019 Rady Gminy Niegosławice z dnia 27 grudnia 2019 r., z późn. zm.) wykazała, że w latach 2021-2030 prognozowana jest nadwyżka budżetowa. Wprawdzie przy tych analizach budżetowych nie uwzględniono ani dodatkowych wydatków na „uzbrojenie" nowych terenów osadniczych i inwestycyjnych, ani dochodów do budżetu Gminy, które mogą wynikać z rozwoju na jej obszarze zabudowy o różnych funkcjach. Niemniej, na podstawie aktualnych założeń ww. Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Niegosławice można przyjąć, że Gmina będzie w przyszłości dysponowała środkami, które mogłaby przeznaczyć na inwestycje związane z realizacją zadań własnych z zakresu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej. Przyjmuje się zatem, że możliwości finansowania przez Gminę wykonania ww. infrastruktury służącej realizacji zadań własnych Gminy, są wystarczające zarówno do realizacji bieżących, jak i przyszłych potrzeb - zwłaszcza, że nowe inwestycje będą realizowane etapowo i zostaną rozciągnięte w czasie. Wówczas część poniesionych wydatków może zostać zrównoważona np. przez nowe wpływy do budżetu Gminy z tytułu różnego rodzaju podatków czy opłat.

16.4 Najważniejsze założenia przyjęte do obliczeń zweryfikowanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto następujące założenia:

1) **<u>wszystkie obszary:</u>**
   a) obecnie zainwestowane tereny pozostaną zainwestowane w dotychczasowy sposób;
   b) zachowane zostaną dotychczasowe zasoby przy zmianie wskaźnika ich zagęszczenia –

w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej oraz ewentualnej zmianie tkanki budowlanej na nową, realizowaną na dotychczas zainwestowanych obszarach;

c) za tereny niechłonne uznano między innymi:
   - zabudowane lub w inny sposób zainwestowane użytki budowlane oraz przyległe do nich użytki rolne, których sposób zagospodarowania wskazywał, że są one wykorzystywane jako ogródki lub podwórka przydomowe,
   - działki, których kształt, wielkość lub sposób zagospodarowania (stosunkowo duże zbiorniki wodne, zadrzewienia) uniemożliwiają lub znacznie utrudniają realizację zabudowy;
   - tereny położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
   - tereny położone w odległości 100 m linii brzegu rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki";

d) określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 - letnią (tj. do 2050 r.) oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%;

e) przyjmuje się perspektywiczną liczbę mieszkańców - wg optymistycznych prognoz - 5932 osób;

2) **<u>zabudowa mieszkaniowo-usługowa:</u>**

a) przez zabudowę mieszkaniowo-usługową rozumie się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę zagrodową, zabudowę służącą nieuciążliwym funkcjom usługowym towarzyszącym funkcji mieszkaniowej (np. handlu, gastronomi, edukacji, usług publicznych), zabudowa usług i produkcji nie kolidująca z funkcją mieszkaniową, obiekty obsługi gospodarki komunalnej, obiekty sakralne (z wyjątkiem cmentarzy);

b) zakłada się, że w obrębie przyszłych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 10% zajęte będzie przez obszary zabudowane zabudową produkcyjną lub usługową, w obrębie których intensywność zabudowy będzie zbliżona do średniej intensywności zabudowy mieszkaniowej;

c) na niezabudowanych obszarach osadniczych 49% nowej zabudowy mieszkaniowej będzie realizowane w ramach zabudowy zagrodowej, 40% wyłącznie jako zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna, a pozostały 1% będzie realizowane jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

d) na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej będzie przypadało 2600 m² powierzchni terenu osadniczego brutto, na jeden budynek o funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej będzie przypadało 5000 m^2 powierzchni terenu brutto (wg obecnych tendencji w gminie), zaś na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej będzie przypadało 250 m^2 powierzchni terenu osadniczego brutto; w terenie osadniczym brutto będą się zawierały tereny mieszkaniowe, tereny zieleni, tereny podstawowych urządzeń wypoczynkowych i infrastrukturalnych, ewentualnie tereny komunikacyjne;

e) wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca będzie docelowo wynosił 45 m^2 (przy założeniu, że utrzymany zostanie dotychczasowy przyrostu wielkości tego wskaźnika w gminie);

f) średnia powierzchnia nowo budowanych mieszkań w 30-letniej perspektywie wyniesie 135 m^2;

g) nowe budynki gospodarcze i garażowe będą towarzyszyły zabudowie o funkcji mieszkaniowo-usługowej; przyjęto, że na 300 m^2 powierzchni użytkowej budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej będzie przypadało 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych; powierzchnia terenu potrzebna do zrealizowania tych budynków została ujęta w zapotrzebowaniu na powierzchnię terenu brutto pod budynki o funkcji mieszkaniowo-usługowej;

3) **<u>zabudowa produkcyjno-usługowa:</u>**

a) przez zabudowę produkcyjno-usługową rozumie się: zabudowę o funkcji: produkcyjnej, przemysłowej, usługowej (komercyjnej i publicznej), naprawczej, bazy, składy, magazyny, budynki związane z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa, budynki służące sadownictwu, szkółkarstwu i uprawom ogrodniczym, zabudowa służąca hodowli zwierząt, budynki o funkcji garaży i parkingów, stacje paliw i zabudowa usług towarzyszących (np.: naprawy i obsługi pojazdów, handlu, gastronomii, hotelarskich);

b) zapotrzebowanie na zabudowę o charakterze produkcyjno-usługowym będzie wynikało z potrzeb utworzenia miejsc pracy dla wszystkich bezrobotnych mieszkańców gminy (213 osób wg danych GUS z 2018 r.) oraz 20% aktywnych ekonomicznie mieszkańców gminy w 2050 r. (667osób), tj. łącznie 880 osób;

c) przyjęto, że na każdy nowy 1 ha terenu będzie przypadało 1500 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z zabudową produkcyjno-usługową (na podstawie

obecnego stopnia zagęszczenia omawianego typu zabudowy na obszarze gminy);

4) **<u>zabudowa sportowo-rekreacyjną</u>:**
   a) przez zabudowę sportowo-rekreacyjną rozumie się: zabudowę usług sportu i rekreacji, zabudowę usług towarzyszących zabudowie związanej ze sportem i rekreacją, zabudowę usług turystycznych, obiekty sportowe i rekreacyjne, parkingi i garaże wraz z obiektami towarzyszącymi ww. zabudowie;
   b) zakłada się dalsze funkcjonowanie na obszarze gminy obiektów służących sportowi i rekreacji oraz budowę nowych tego typu obiektów, w tym związanych z zabudową;
   c) przyjmuje się, że na 1 ha terenu będzie przypadało 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków o funkcji sportowo-rekreacyjnej (na podstawie średniego stopnia zagęszczenia omawianego typu zabudowy na obszarach wybranych gmin wiejskich kraju);
   d) przyjmuje się, że na 1 mieszkańca będzie przypadało 20 m^2 powierzchni terenu (według standardów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych);

5) **<u>zabudowa cmentarna</u>:**
   a) zapotrzebowanie na nowe tereny cmentarne szacuje się na podstawie następujących wskaźników: powierzchnię grzebalną oblicza się mnożąc średnioroczną liczbę zgonów - 52 z lat 2010-2019 przez 6,5 m^2, przy czym powierzchnia grzebalna zajmuje 50% powierzchni całego cmentarza;
   b) założono, że na 1 ha terenu będzie przypadało 290 m^2 powierzchni użytkowej budynku (na podstawie obecnego stopnia zagęszczenia omawianego typu zabudowy na obszarze gminy);

6) **<u>zabudowa infrastruktury technicznej:</u>**
   a) przyjmuje się wskaźnik rozbudowy terenów i budynków o charakterze infrastrukturalnym adekwatny do planowanego przyrostu terenów zainwestowanych (100 m^2 powierzchni użytkowej budynków infrastrukturalnych na każde 10 ha nowych terenów zainwestowanych; 400 m^2 powierzchni użytkowej budynków służących infrastrukturze na 1 ha terenów infrastrukturalnych - na podstawie obecnego stopnia zagęszczenia omawianego typu zabudowy na obszarze gminy);
   b) zakłada się, że 50% powierzchni użytkowej budynków o funkcji infrastrukturalnej zostanie zrealizowanych w obrębie terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej (patrz pkt 2) oraz produkcyjno-usługowej (patrz pkt 3); powierzchnia terenu potrzebna do zrealizowania tych budynków będzie ujęta w zapotrzebowaniu na powierzchnię terenu brutto pod budynki o ww. funkcjach;

c) zakłada się, że 50% powierzchni użytkowej budynków o funkcji infrastrukturalnej zostanie zrealizowanych poza istniejącymi i planowanymi terenami osadniczymi oraz terenami aktywności gospodarczej – w zasięgu specjalnie wyznaczonych jednostek terenowych;

7) **zabudowa służąca kolei:**

a) zakłada się dalsze funkcjonowanie, w tym możliwość rozbudowy, funkcjonujących na obszarze gminy stacji i przystanków kolejowych;

b) przyjmuje się, że na 1 ha terenu będzie przypadało 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków służących kolei;

8) **zabudowa służącą prowadzeniu gospodarki leśnej:**

a) zapotrzebowanie na nową zabudowę służącą prowadzeniu gospodarki leśnej będzie zależało od potrzeb określanych w Planie Urządzenia Lasu;

b) na potrzeby bilansu przyjęto, że na każde 100 ha zalesień może powstać 15 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z gospodarką leśną (na podstawie średniego stopnia zagęszczenia omawianego typu zabudowy na obszarze wybranych gmin wiejskich kraju).

16.5. Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę i ich stosowanie.

Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w poniższej tabeli. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wszystkich z wyodrębnionych funkcji (kolumna 3 tabeli) przekracza sumę powierzchni użytkowej możliwej do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (kolumna 6 tabeli). Istnieje zatem możliwość lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami „chłonnymi", maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu - kolumny 7 i 8. Przy czym w kolumnie 8 tabeli zawarto dane powierzchniowe (w ha), określające jaką powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę można wyznaczyć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w ramach uzupełnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Należy zwrócić uwagę, że są to tereny z zabudową i związanym z nią zagospodarowaniem (tzw. „tereny brutto"), a nie wyłącznie tereny zajęte przez zabudowę, gdyż w studium wskazuje się jednostki funkcjonalno-przestrzenne, a nie wyłącznie tereny zajęte pod samą zabudowę. Dane te mają charakter poglądowy. **Wyznaczając w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowe tereny dla zabudowy poszczególnych funkcji należy posługiwać się powierzchnią podaną w kolumnie 7.** Przy czym należy uwzględnić, że jest to ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy różnych funkcji, jaka może

zostać wyznaczona w studium. Dlatego określając możliwości lokalizacji nowej zabudowy na obszarze gminy - w ramach niniejszego Studium - uwzględniono fakt, że w obowiązującym Studium (wraz ze zmianami) już wyznaczono tereny dla zabudowy o danej funkcji, położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Kierunek zagospodarowania części z tych terenów uwzględniono sporządzając niniejsze Studium.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w graniach jednostki osadniczej, nie przewiduje się potrzeby realizacji zadań własnych gminy z zakresu realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej. Obszary te bowiem są w znacznym stopniu wyposażone w podstawową infrastrukturę, niezbędną dla realizacji na nich nowej zabudowy.

Potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy wg maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania (zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę) nie sposób obecnie jednoznacznie określić. Bowiem potrzeba (lub nie) wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w odpowiednią infrastrukturę, będzie zależała m.in. od ich położenia względem istniejących terenów osadniczych i aktywności gospodarczych. Można jednak założyć, że w przypadku nowych terenów dla osadnictwa czy działalności gospodarczych, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, konieczna może okazać się budowa nowych dróg (niezbędnych dla skomunikowania tych terenów z resztą terenów zainwestowanych w gminie oraz regionie) oraz co najmniej sieci wodociągowych.

Na podstawie analiz budżetu gminy i dotychczasowych rzeczywistych wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (o czym mowa szerzej w rozdziale 16.3.), można przypuszczać, że potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych w związku z lokalizacją nowej zabudowy w ilości wynikającej z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przekroczą możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Nie ma zatem obecnie potrzeby dokonania zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Tabela nr 16.5.1. Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

L.p.	Funkcja zabudowy	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m^2]	Chłonność obszarów [powierzchnia użytkowa w m^2]			Możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i mpzp		Ile wykorzystano w niniejszym Studium poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i w mpzp	Symbole jednostek terenowych wyznaczonych w Studium	Ile zostało do wykorzystania w przyszłości poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i mpzp
			o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej	przeznaczonych pod zabudowę w mpzp	razem	powierzchnia użytkowa [m^2]	*powierzchnia [ha]*	*powierzchnia [ha]*		*powierzchnia [ha]*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Mieszkaniowo-usługowa	259 978,33	32 875,80	0,00	32 875,80	227 102,53	*592,80*	*206,47*	MN, MP, MU, MW, MWU, OS, U, UO, UTO	*386,33*
2.	Produkcyjno-usługowa	68 640,00	20 310,00	0,00	20 310,00	48 330,00	*32,22*	*19,78*	P, PR	*12,44*
3.	Sportowo-rekreacyjna	2 313,48	280,50	0,00	280,50	2 032,98	*13,55*	*8,62*	US, ZP	*4,93*
4.	Cmentarna	602,32	0,00	0,00	0,00	602,32	*1,83*	*1,83*	ZC	*0,00*
5.	Infrastruktury technicznej	36 773,84	408,00	0,00	408,00	36 365,84	*45,46*	*2,83*	E, G, NO, TT	
6.	Służąca kolei	Liczone według wskaźnika 100 m^2 na każdy 1 ha terenów służących kolei.	-	-	-	Liczone według wskaźnika 100 m^2 na każdy 1 ha terenów służących kolei.		*0,10*	KK	Liczone według wskaźnika 100 m^2 na każdy 1 ha terenów służących kolei.
7.	Służąca prowadzeniu gospodarki leśnej	Liczone według wskaźnika 15 m^2 na każde 100 ha zalesień.	-	-	-	Liczone według wskaźnika 15 m^2 na każde 100 ha zalesień.		*0,00**	-	Liczone według wskaźnika 15 m^2 na każde 100 ha zalesień.

* w Studium nie wyznaczono nowych terenów dla lasów i zalesień; tereny kategorii „ZL” w Studium obejmują wyłącznie tereny leśne istniejące w dniu uchwalenia Studium.

CZĘŚĆ C.
KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE

17. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

1. Zakłada się dalszy rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i obiektów aktywności gospodarczej, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 18. Zakłada się kontynuację dotychczasowych trendów rozwojowych gminy w kierunku rozwoju urbanistycznego miejscowości Niegosławice i Gościeszowice.

2. Wskazuje się tereny przeznaczone dla nowej zabudowy mieszkaniowej w każdej miejscowości gminy, ze zróżnicowaniem wielkości tych rezerw, wynikających z dotychczasowych tendencji i innych uwarunkowań.

3. Przyrost terenów osadniczych o charakterze mieszkaniowym powinien polegać przede wszystkim (i w pierwszej kolejności) na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granic istniejących terenów osadniczych. Na nowo wyznaczonych terenach dla zabudowy przyrost zabudowy powinien mieć charakter sukcesywny (ciągły), a nie rozproszony.

4. Dla rozwoju funkcji turystycznej należy chronić zasoby przyrodnicze i kulturowe gminy oraz dążyć do rozwoju bazy turystycznej/agroturystycznej w gminie.

5. Dla rozwoju drobnej działalności gospodarczej dopuszcza się jej lokalizowanie w granicach większości jednostek osadniczych – zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 18.

6. W związku z rozwojem przestrzennym gminy, w tym przede wszystkim osadnictwa, terenów związanych z infrastrukturą techniczną, a także zalesień, zmniejszy się dotychczasowa powierzchnia przestrzeni rolniczej.

7. Zakłada się wprowadzenie zmian w układzie komunikacyjnym obejmujących między innymi modernizację dróg i linii kolejowej (wraz z przywróceniem na niej ruchu pasażerskiego), a także ulepszenie systemu tras turystycznych oraz ścieżek rowerowych, zgodnie z ustaleniami rozdziału 21.

8. Przewiduje się dalszy rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w rozdziale 21.

18. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.

18.1. Ogólne kierunki i zasady zagospodarowania terenów.

1. W poszczególnych miejscowościach zaleca się dążyć do koncentracji usług zarówno publicznych, jak i świadczonych przez podmioty prywatne, w jednym rejonie miejscowości, najlepiej w centrum.

2. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy zaleca się stosować rozwiązania w maksymalnym stopniu wykorzystujące i podkreślające walory środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu (w tym kulturowego), z zachowaniem dużej dbałości o ich stan. W szczególności zaleca się stosować tę politykę na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych.

3. W planach miejscowych można, a w wielu przypadkach wręcz zaleca się, zawężać możliwości, które wynikają z ustaleń Studium.

4. Zaleca się, by wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub wielorodzinnej o zbliżonym charakterze), mieszkaniowo-gospodarczej i mniejszej zabudowy służącej działalności gospodarczej nie przekraczała 2-kondygnacji nadziemnych z ewentualnie użytkowym poddaszem; zaleca się dwuspadowe symetryczne pokrycia dachowe, o nachyleniu połaci 38°-45° na obszarach z historyczną zabudową oraz w ich sąsiedztwie, przy uwzględnieniu zapisów rozdziału 20.3.

5. W zagospodarowaniu i zabudowie zaleca się stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej i korzystanie z energii odnawialnej za pośrednictwem urządzeń i obiektów niekolidujących z celami ochrony przyrody i środowiska oraz krajobrazu.

6. Zaleca się realizowanie budynków niskoenergetycznych.

7. Należy ograniczać lokalizację budynków w bezpośrednim sąsiedztwie linii rozgraniczających linii kolejowej oraz dróg i ulic klasy: ekspresowej, głównej i zbiorczej.

8. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, które nie będą utrudniały realizacji ustaleń Studium.

9. W Studium nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 $m^{2.}$

10. Zaleca się, by nowe sieci infrastruktury technicznej, a także modernizowane i przebudowywane, lokowane na terenach zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie inne niż przemysłowe, składowe lub służące infrastrukturze technicznej, były realizowane wyłącznie jako podziemne, a tylko w wyjątkowych sytuacjach, jako nadziemne.

11. Drogi (publiczne i wewnętrzne) oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące na terenach przeznaczonych pod osadnictwo zaleca się lokalizować w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

12. **Za obszary przestrzeni publicznej** uznaje się obszary dróg publicznych (istniejących i planowanych) wskazanych w Studium, a także obszary, na których zlokalizowane są lub planowane są gminne obiekty oświaty, edukacji, sportu i rekreacji oraz obiekty administracji publicznej.

13. **Terenami wyłączonymi spod nowej zabudowy**, przez którą należy rozumieć nowe budynki, są tereny kategorii: „PE”, „EF”, „R,EW”, „IT”, „ZNW”, „KP”, „R” i „WS” oraz fragmenty terenów kategorii „UTO” i „ZL” położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

18.2. Funkcjonalne jednostki terenowe – ogólne zasady.

1. Cały obszar gminy dzieli się na jednostki terenowe (**tereny**), dla których określono **przeważające przeznaczenie** (podstawowe funkcje terenów), funkcje dopuszczalne oraz sposoby i zasady zagospodarowania. Jednostki te oznaczono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolami i wydzielono je liniami rozdzielającymi. Funkcję linii rozdzielających pełnią również przedstawione na tym rysunku drogi oraz granice obrębów (z wyjątkiem tych odcinków granic obrębów, które biegną wzdłuż dróg i na rysunkach Studium mają w tym wypadku wyłącznie charakter informacyjny).

2. Z zastrzeżeniem regulacji zawartych w rozdziale 18.3. ust. 26 pkt 2 i w rozdziale 18.4., **przeważające przeznaczenie terenu**, wymienione w rozdziale 18.3. w zdaniach

wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”, „tereny dla”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować nie mniej niż 51% powierzchni jednostki terenowej. Rodzaje przeznaczenia i sposoby zagospodarowania nie zaliczone do przeważającego przeznaczenia terenu, a jedynie dopuszczone na mocy Studium nie mogą zajmować więcej niż 49% powierzchni jednostki terenowej. Regulacje omówione w tym ustępie nie ograniczają powierzchni, która może być pokryta zielenią towarzyszącą, za którą uważa się także niezabudowane użytki rolne i leśne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia.

3. Każda z form zagospodarowania stanowiąca **przeważające przeznaczenie terenu** może zajmować do 100% powierzchni jednostki terenowej.

4. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy – oprócz ustaleń określonych w rozdziale 18.3. – uwzględnić występowanie chronionych obiektów i obszarów oraz respektować zasady zagospodarowania dotyczące innych wydzieleń przestrzennych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, określonych w niniejszym Studium oraz inne zasady określone w jego części C.

5. Pod pojęciem „działalność/obiekt/funkcja/usługa nieuciążliwa” należy rozumieć taki obiekt lub taką działalność/funkcję/usługę, która nie spowoduje obniżenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych poza granicami nieruchomości, do której inwestor/zarządca posiada tytuł prawny.

6. Pod pojęciem „usługi” należy rozumieć także usługi publiczne oraz inne działalności prowadzone w budynkach użyteczności publicznej, m.in.: świetlice wiejskie, remizy strażackie, szkoły, przedszkola, obiekty sportowe, handlu czy gastronomii.

7. Pod pojęciem „usługi chronione” należy rozumieć usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla zabudowy zagrodowej lub niższe, w tym dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

8. Pod pojęciem „drobna działalność gospodarcza” (produkcyjna, naprawcza lub komercyjna - usługowa) należy rozumieć przedsiębiorstwa produkcyjne (w tym w sferze gospodarki rolnej) o zatrudnieniu do 20 osób oraz inne przedsiębiorstwa o zatrudnieniu do 50 osób.

9. Pod pojęciem „parkingu terenowego” należy rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego.

10. Pod pojęciem „wskaźnika intensywności zabudowy” należy rozumieć stosunek (iloraz) powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

11. Symbole jednostek terenowych, w tym dróg, składają się z jednego członu, będącego symbolem danej kategorii terenu (np. „MP”/klasa drogi).

18.3. Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.

1. **MN – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, na których:
   1) zakazuje się lokalizacji:
      a) stacji paliw,
      b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
   2) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, jeżeli nie będzie kolidowała krajobrazowo z zabudową jednorodzinną;
   3) dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej (np. handlu lub gastronomii), w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, ;
   4) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
   5) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty, bazy);
   6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
   7) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom; zaleca się, by nowe sieci infrastruktury technicznej były realizowane wyłącznie jako podziemne;
   8) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
      a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      b) 600 m^2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 300 m^2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, atrilanej i innej niewymienionej powyżej,
d) 300 m^2 terenu na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
e) 1000 m^2 dla zabudowy usługowej,
f) 500 m^2 dla pozostałych - niż wymienione powyżej - budynków bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;
g) 50 m^2 dla obiektów i urządzeń rekreacyjnych;

9) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 9 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 9 m, jeżeli:
   a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie zniszczonego obiektu zabytkowego,
   b) są to obiekty sakralne,
   c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
   d) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
   e) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 9 m;
10) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
11) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 - 0,6;
12) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy mieszkaniowej nie stanowił mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

2. **MU – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, na których:
1) zakazuje się lokalizacji:
   a) stacji paliw,
   b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m^2;
2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna;

3) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty, bazy);
4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
5) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
7) zaleca się by nowe obiekty należały wyłącznie do kategorii obiektów nieuciążliwych;
8) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosiła:
   a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) 600 m^2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
   c) 300 m^2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej nie wymienionej powyżej,
   d) 200 m^2 dla zabudowy wyłącznie usługowej,
   e) 50 m^2 dla obiektów i urządzeń rekreacyjnych;
9) wysokość nowych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 16 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 16 m, jeżeli:
   a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie zniszczonego obiektu zabytkowego,
   b) są to obiekty sakralne,
   c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
   d) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle;
   e) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 16 m;
10) zaleca się zabudowę o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych;
11) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 - 1,0;
12) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej nie stanowił mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach

budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

3. **MWU - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług**, na których:
   1) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
   2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne naziemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
   3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom; zaleca się by nowe sieci infrastruktury technicznej były realizowane wyłącznie jako podziemne;
   4) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
      a) 300 m^2 terenu na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
      b) 50 m^2 dla obiektów i urządzeń rekreacyjnych,
      c) 200 m^2 dla zabudowy wyłącznie usługowej;
   5) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 16 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 16 m, jeżeli:
      a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie zniszczonego obiektu zabytkowego,
      b) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
      c) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
      d) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 16 m;
   6) zaleca się zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;
   7) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1-1,5;
   8) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy mieszkaniowej nie stanowił mniej niż 30% powierzchni

działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

4. **MP - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową**, na których:
   1) zakazuje się lokalizacji:
      a) stacji paliw, z wyłączeniem punktów wymiany gazu LPG w butlach,
      b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,
      c) nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
   2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej innej niż jednorodzinna;
   3) dopuszcza się w budynkach działalność wytwórczą nierolniczą na łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2;
   4) dopuszcza się uprawy rolne i ogrodnicze, w tym pod szkłem lub folią;
   5) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty lub bazy);
   6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
   7) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
   8) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
   9) na terenach położonych w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych (*ustawy Prawo wodne*) dotyczących zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w 50-metrowej strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego;
   10) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosiła:
      a) 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej,
      b) 1200 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      c) 600 m^2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

d) 300 m^2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej nie wymienionej powyżej,
e) 500 m^2 dla nowych obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej,
f) 50 m^2 dla obiektów i urządzeń rekreacyjnych;

11) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12 m, jeżeli:
    a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie, zniszczonego obiektu zabytkowego,
    b) są to obiekty sakralne,
    c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
    d) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
    e) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 12 m;
12) zaleca się zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;
13) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 1,2;
14) dla ograniczenia ewentualnych konfliktów należy dążyć do tworzenia enklaw (jednostek terenowych) z zainwestowaniem nie kolizyjnym względem siebie;
15) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy z funkcją mieszkaniową nie stanowił mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

5. **U - Tereny z przewagą obiektów usług**, na których:
    1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m^2,
    2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw na terenach „U” w obrębie geodezyjnym Niegosławice;

3) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny na działce budowlanej, jeżeli wynika to z potrzeby odpowiedniego zapewnienia obsługi obiektu usługowego (np.: mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorcy itp.);
4) dopuszcza się lokalizację - w budynkach na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m^2 - nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa oraz wymieniona w pkt 5;
5) dopuszcza się bazy, w tym transportowe, składy, magazyny i hurtownie o powierzchni gruntu nie przekraczającej 1000 m^2 oraz o powierzchni pod budynkami nie przekraczającej 500 m^2;
6) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty lub bazy);
7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
8) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
9) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
10) zaleca się, by budynki usługowe wyróżniały się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądane są także cechy symbolizujące przeznaczenie);
11) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 16 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 16 m, jeżeli:
    a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie zniszczonego obiektu zabytkowego,
    b) są to obiekty sakralne,
    c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
    d) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
    e) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 16 m;
12) zaleca się zabudowę o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych;
13) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 2,5;
14) zaleca się, by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy usługowej nie stanowił mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach

nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. **UO – Tereny z przewagą obiektów usług oświaty, opieki nad dziećmi oraz sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi**, na których:
   1) zakazuje się lokalizacji:
      a) stacji paliw,
      b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
   2) dopuszcza się inne usługi publiczne lub nieuciążliwe usługi komercyjne;
   3) dopuszcza się adaptację budynków szkolnych (także ich przebudowę lub modernizację) na usługi nie kolidujące z przeważającym przeznaczeniem terenu;
   4) dopuszcza się mieszkania służbowe;
   5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
   6) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
   7) zaleca się by budynki usługowe wyróżniały się atrakcyjną architekturą; zalecane są także cechy symbolizujące przeznaczenie;
   8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
   9) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 20 m;
   10) zaleca się zabudowę o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych;
   11) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 2,5;
   12) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy usługowej nie stanowił mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem niedrogowych działek budowlanych oraz działek nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

7. **UTO - Teren dla usług turystyki, rekreacji, oświaty, sportu, zdrowia i opieki nad niektórymi grupami osób**, na którym:
   1) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m^2;

3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
5) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych (*ustawy Prawo wodne*) dotyczących zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w 50-metrowej strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego;
6) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 16 m;
7) zaleca się zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;
8) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,4;
9) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy usługowej nie stanowił mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

8. **US - Tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi**, na których:
1) zakazuje się lokalizacji:
   a) stacji paliw,
   b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
2) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną, urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
3) dopuszcza się usługi świadczone poza lokalem;
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom; zaleca się, by nowe sieci infrastruktury technicznej były realizowane wyłącznie jako podziemne;
5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
6) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 9 m;
7) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
8) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,2;

9) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie stanowił mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

9. **OS - Tereny dla obiektów sakralnych**, na których:
   1) dopuszcza się obiekty i urządzenia dla funkcji towarzyszących obiektowi sakralnemu, np. kaplice lub pomieszczenia parafialne;
   2) dopuszcza się urządzenia służące do odprawiania nabożeństw poza budynkiem;
   3) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną,
   4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom; zaleca się, by nowe sieci infrastruktury technicznej były realizowane wyłącznie jako podziemne;
   5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
   6) obszary pocmentarne należy zachować i chronić przed zniszczeniem;
   7) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 16 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 16 m, jeżeli:
      a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie zniszczonego obiektu zabytkowego,
      b) są to obiekty sakralne,
      c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
      d) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
      e) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 16 m;
   8) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
   9) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 -0,4;
   10) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową oraz dla zabudowy nie stanowił mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej, a na innych niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach

nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

10. **P - Tereny dla obiektów produkcji, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa**, na których:
    1) zakazuje się lokalizacji:
        a) usług chronionych,
        b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
    2) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty, bazy);
    3) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.);
    4) dopuszcza się stacje paliw;
    5) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach;
    6) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową;
    7) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
    8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
    9) wysokość nowo wnoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 16 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych w wysokości przekraczającej 16 m, jeżeli:
        a) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
        b) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
        c) będzie to podyktowane uwarunkowaniami technologicznymi związanymi z funkcją obiektu;
    10) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
    11) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,9;

12) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

11. **PR - Tereny dla obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej**, w tym m.in.: intensywne ogrodnictwo, fermy hodowlane, bazy skupu produktów rolnych, na których:
    1) zakazuje się lokalizacji:
        a) stacji paliw,
        b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,
        c) usług chronionych,
        d) nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, jeżeli w wyniku tej budowy, przebudowy lub rozbudowy na danym terenie łączna obsada przekroczy 500 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenie w obrębie Przecław i 80 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na pozostałycah terenach;
    2) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty, bazy);
    3) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.);
    4) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach;
    5) dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
    6) zaleca się nie wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, chyba że wynika to z potrzeby odpowiedniego zapewnienia obsługi obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej;
    7) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową;
    8) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
    9) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
    10) wysokość nowo wnoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 16 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych w wysokości przekraczającej 16 m, jeżeli:

a) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,

b) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,

c) będzie to podyktowane uwarunkowaniami technologicznymi związanymi z funkcją obiektu;

11) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;

12) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001-0,9;

13) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

12. **PE - Tereny dla powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych**, na których:

1) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące przeważającemu przeznaczeniu terenu, z wyłączeniem możliwości lokalizowania budynków;

2) dopuszcza się uprawy rolne i leśne;

3) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym;

4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;

6) po zakończeniu eksploatacji, teren powinien być zrekultywowany w kierunku leśnym; rekultywacja powinna być sukcesywnie prowadzona już w trakcie eksploatacji.

13. **W - Tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę**, na których:

1) dopuszcza się obiekty administracyjno-techniczne obsługujące sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,

3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej innych niż służących zaopatrzeniu w wodę, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, jeżeli nie koliduje to z ochroną ujęć wód;

5) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 12 m;
6) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
7) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 -0,3;
8) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

14. **NO - Tereny dla obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej**, na których:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym;
2) dopuszcza się obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne niezbędne dla funkcjonowania urządzeń gospodarki ściekowej;
3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej innych niż służące gospodarce ściekowej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zarówno terenowych, jak i w budynkach;
5) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 12 m;
6) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
7) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 -0,3;
8) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

15. **KO - Teren dla kompostowni odpadów biodegradowalnych**, na którym:
1) dopuszcza się lokalizację budowli, instalacji oraz urządzeń budowlanych służących właściwemu funkcjonowaniu kompostowni;
2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem kompostowni;
3) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym;

4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach;
6) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia tego terenu w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki";
7) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 12 m;
8) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
9) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,003 - 0,1;
10) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

16. **G - Tereny dla zespołów zaporowo-upustowych gazociągów i sieci infrastruktury technicznej**, na których:
    1) należy ogrodzić teren zespołu;
    2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną;
    3) zakazuje się lokalizacji obiektów kolidujących z przeważającym przeznaczeniem terenu.

17. **E - Tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną**, na których:
    1) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną (o charakterze łąkowym);
    2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej innej niż służąca zaopatrzeniu w energię elektryczną, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
    3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.

18. **IT - Tereny dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej**, na których:
    1) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną;
    2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg;
    3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
    4) zakazuje się wznoszenia budynków;
    5) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

19. **EF - Tereny dla obiektów farmy fotowoltaicznej**, na których:
    1) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
    2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, z wyjątkiem sadzenia drzew;
    3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
    4) dopuszcza się magazyny energii;
    5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
    6) zakazuje się wznoszenia budynków;
    7) zaleca się wprowadzanie pomiędzy sektorami paneli fotowoltaicznych niskopiennych żywopłotów oraz roślinności trawiastej;
    8) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej.

20. **R,EW - Tereny dla obiektów elektrowni wiatrowych na obszarach użytkowania rolnego**, na których:
    1) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną, z wyjątkiem sadzenia drzew;
    2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
    3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
    4) zakazuje się wznoszenia budynków.

21. **ZP - Tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni**, na których:
    1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty, świetlice wiejskie, obiekty kultury);
    2) dopuszcza się urządzenia oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
    3) dopuszcza się oczka i stawy wodne;
    4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom; zaleca się, by nowe sieci infrastruktury technicznej były realizowane wyłącznie jako podziemne;
    5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;

6) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 19 m;
7) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
8) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,1;
9) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

22. **ZC - Tereny dla cmentarzy**, na których:
1) dopuszcza się obiekty sakralne oraz kaplice przedpogrzebowe, sanitariaty i inne obiekty obsługi cmentarza;
2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną;
3) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
5) dopuszcza się zarówno pochówki urnowe jak i ziemne (tradycyjne);
6) obszary cmentarzy zamkniętych należy chronić przed zniszczeniem i utrzymywać jako tereny zieleni urządzonej z zachowaniem pozostałości nekropolii;
7) wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne;
8) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów o wysokości przekraczającej 12 m, jeżeli:
   a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję w historycznej formie zniszczonego obiektu zabytkowego,
   b) są to obiekty sakralne,
   c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
   d) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
   e) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 12 m;
9) zaleca się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
10) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,7;

11) zaleca się by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie przewidzianych wyłącznie pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej nie stanowił mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

23. **ZNW - Tereny dla zieleni i cieków wodnych**, na których:
1) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
2) dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne i hydroenergetyczne;
3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
4) zakazuje się wznoszenia budynków;
5) na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

24. **WS – Tereny dla wód powierzchniowych o większych rozmiarach wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu oraz wybranych zbiorników wodnych**, na których:
1) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
2) dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne i hydroenergetyczne;
3) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną pod warunkiem, że nie będzie ona zakłócać swobodnego odpływu wód powodziowych;
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz rekreacyjne wykorzystanie zbiorników wodnych, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
7) zakazuje się wznoszenia budynków.

25. **R – Tereny z przewagą użytkowania rolniczego**, na których:

1) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, które powinny być kształtowane w sposób nie oddziaływujący niekorzystnie na istniejące obiekty infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych i dla potrzeb rolnictwa, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody innych akwenów (zanieczyszczenie, eutrofizacja) oraz wywoływać innych negatywnych skutków dla stosunków gruntowo-wodnych oraz stanu środowiska przyrodniczego, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
3) dopuszcza się, na ciekach wodnych oraz w ich sąsiedztwie budowę zbiorników małej retencji, pod warunkiem, że nie będą zagrażać istniejącym drogom oraz innym obiektom, w tym infrastruktury technicznej, a ich realizacja nie spowoduje niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych i z zastrzeżeniem pkt 8-9;
4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;
6) zakazuje się wznoszenia budynków, a wznoszenie nowych budowli rolniczych (obiektów budowlanych nie będących budynkami) dopuszcza się wyłącznie w odległości do 50 m od linii rozdzielającej z terenami kategorii: „MP”, „P” i „PR”, z zastrzeżeniem pkt 7-9;
7) zakazuje się lokalizacji nowych budowli rolniczych na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8) na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
9) na terenach położonych w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych (*ustawy Prawo wodne*) dotyczących zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w 50-metrowej strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego.

26. **ZL - Tereny z przewagą lasów i zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej**, na których:
1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, miejsca do biwakowania itp.);
2) dopuszcza się prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych;

4) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej;
5) na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
6) na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
7) na terenach położonych w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych (*ustawy Prawo wodne*) dotyczących zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w 50-metrowej strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego.

27. **KS – Tereny dla elementów układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z drogą ekspresową S3**, na których:
1) dopuszcza się miejsce obsługi podróżnych;
2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
3) dopuszcza się zieleń urządzona i nieurządzoną.

28. **KP - Tereny dla parkingów terenowych oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej**, na których:
1) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną;
2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom;
3) dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacyjne;
4) zakazuje się lokalizacji wznoszenia budynków.

29. **KK – Tereny dla obiektów i urządzeń służących kolei**; zagospodarowanie zgodnie z potrzebami funkcji kolei i jej zarządcy oraz w zgodzie w obowiązującymi przepisami, z następującymi zastrzeżeniami:
1) dopuszcza się przekraczanie tych terenów drogami oraz sieciami infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów;
2) w przypadku rezygnacji z wykorzystania dla potrzeb kolei, tereny można przeznaczyć na potrzeby dróg oraz ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zmiany przeznaczenia i zagospodarowania, o których mowa w pkt 2, mogą być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

30. Jednostkami terenowymi są także oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” **drogi publiczne stanowiące główne elementy układu drogowego**, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 21:
    1) droga klasy ekspresowej – symbol „KDS”;
    2) droga klasy głównej – symbol „KDG”;
    3) droga klasy zbiorczej – symbol „KDZ”;
    4) droga klasy lokalnej – symbol „KDL”;
    5) droga klasy dojazdowej – symbol „KDD”.

18.4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Linie rozdzielające poszczególne jednostki terenowe mogą podlegać pewnym korektom i uściśleniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że przesunięcie linii rozdzielającej nie przekroczy 50 m i będzie wynikało z potrzeby dostosowania linii do aktualnych wydzieleń geodezyjnych; zakazuje się zmiany przebiegu linii rozdzielającej w przypadku terenów kategorii: „P”, „PR”, „EF” i „R,EW”.

2. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi). Strefowanie funkcji ma w szczególności służyć zapobieganiu powstawaniu konfliktów przestrzennych.

3. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące są te ustalenia Studium - także w następnych rozdziałach - w których użyto następujących sformułowań:
    1) *przeważające przeznaczenie terenów* (zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 18.2 ust. 2 i 3, z zastrzeżeniem ust. 5-7 niniejszego rozdziału);
    2) *dopuszcza się*;

3) *zakazuje się, niedopuszczalne jest, nie powinno[a], nie może*;
4) *należy, powinno[a], może [wyłącznie] stanowić...*

4. Dyspozycje sformułowane jako zalecenia lub propozycje – także w innych rozdziałach – nie są ustaleniami Studium.

5. Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium – przyjmowanie w ustaleniach nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego utrzymania dotychczasowego przeznaczenia (w tym określonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego), sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania, także na terenach (lub ich fragmentach), na których Studium przewiduje ich zmianę.

6. Szczególnym przypadkiem zasady omówionej w ust. 5 jest przyjmowanie w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na niezabudowanych terenach rolnych i leśnych dotychczasowej formy użytkowania tych gruntów, w tym z wyłączeniem prawa zabudowy, także na terenach, na których Studium przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy.

7. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wykorzystywanie i przebudowę akwenów wodnych, cieków i innych urządzeń melioracyjnych, jeżeli nie stoi to w kolizji z pozostałymi ustaleniami niniejszego Studium i odrębnymi przepisami.

8. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 0,1% - w przypadku działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych obiektów liniowych, w tym dróg - oraz nie mniej niż 5% dla pozostałych działek. Na działkach z istniejącym zainwestowaniem, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej. Zaleca się przyjmować minimalne wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w rozdziale 18.3. na poszczególnych funkcjonalnych jednostkach terenowych.

9. Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 90% działki lub terenu. Na działkach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza

się powiększenie powierzchni zabudowy działki lub terenu do 100%; w planach miejscowych należy rozstrzygnąć, na których obszarach ten wskaźnik winien być odniesiony do działki, a na których do jednostki terenowej.

19. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

19.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dopuszcza się prowadzenie eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin zgodnie z koncesjami.

2. W celu ograniczenia zagrożenia powodziowego na terenie gminy i w regionie:
   1) zaleca się eliminować istniejące przeszkody, które utrudniają przepływ wód powodziowych (np. przepusty o małej wydolności);
   2) zaleca się tworzyć naturalną retencję spowalniającą spływ wód tam, gdzie nie zagraża ona obiektom (poprzez realizację zadrzewień i zakrzaczeń, miedz utrudniających spływ z łąk, oczek wodnych, zbiorników małej retencji, stosowanie ażurowych nawierzchni na obszarach zainwestowanych), z zastrzeżeniem, że działania te nie mogą zagrażać celom ochrony ustanowionych dla obszarów chronionej przyrody.

3. W celu zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej należy umożliwić realizację odpowiednich inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadregionalnym wskazanych w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami

zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.", przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018 r. poz. 1163).

4. Należy umożliwić modernizację koryta i wałów Szprotawy.

5. Należy umożliwić renaturyzację koryt cieków i ich brzegów, przy uwzględnieniu potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, przepisów odrębnych dotyczących obszarów objętych ochroną prawną oraz innych ustaleń niniejszego Studium.

6. Na obszarach zagrożonych podtopieniami zaleca się, przy wprowadzeniu nowych obiektów, stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, minimalizujących skutki podtopień.

7. Na niezainwestowanych i nie przewidzianych pod zainwestowanie terenach podmokłych zaleca się zachować naturalne cechy siedlisk.

8. Zaleca się, by budowa i przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie powodowała znacząco niekorzystnych zmian stosunków gruntowo-wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy.

9. Wzdłuż cieków wodnych nowe budynki zaleca się lokalizować w odległości co najmniej 5,0 m od górnej krawędzi ich koryt. Zaleca się tę zasadę stosować także do nowych sieci infrastruktury obsługujących ww. budynki.

10. W sąsiedztwie koryt cieków powierzchniowych stanowiących własność publiczną zaleca się uwzględnić zalecenia zawarte w poprzednim ustępie oraz przewidzieć pas o szerokości min. 3,0 m wolny od nasadzeń drzew – w celu zapewnienia możliwości przemieszczania sprzętu mechanicznego służącego do konserwacji koryt ww. cieków.

11. W ochronie środowiska wysoką wagę ma ochrona wód podziemnych i powierzchniowych m.in. poprzez:

1) sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych, w tym poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
2) wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik (zgodnie z zasadami dobrych praktyk rolniczych);
3) kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej według zasad określonych w rozdziale 23;
4) porządkowanie gospodarki odpadami;
5) sukcesywne porządkowanie i nadawanie nowych funkcji obszarom dawniej zainwestowanym, które przestały być racjonalnie wykorzystywane.

12. Dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, w szczególności o funkcji przeciwpowodziowej, przeciwpożarowej, retencyjnej oraz służących do nawadniania, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych i lokalnych uwarunkowań, w tym w zakresie występowania obiektów i obszarów chronionych, obszarów zurbanizowanych oraz walorów krajobrazowych.

13. Zaleca się podnosić świadomość ekologiczną mieszkańców gminy w celu umożliwienia ich udziału w ograniczaniu negatywnych oddziaływań na środowisko (np. poprzez stosowanie odpowiednich źródeł energii cieplnej), a co za tym idzie podnoszenia jakości życia na obszarze gminy.

14. Zaleca się dążyć – także na terenach przeznaczonych dla działalności gospodarczej – do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m.in. poprzez wprowadzanie proekologicznych technologii w procesach produkcyjnych oraz różnych urządzeń zabezpieczających.

15. Zaleca się dążyć do przenoszenia uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń z terenów mieszkaniowych oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na terenach kategorii: „P” i „PR”.

16. W dalszym rozwoju zagospodarowania terenów osadniczych, w tym poprzez podnoszenie ich standardów, istotną rolę powinna odegrać pro-środowiskowa infrastruktura techniczna o wysokim standardzie technologicznym (w tym służąca ogrzewaniu).

17. Przy wprowadzaniu zabudowy i innych obiektów technicznych (zwłaszcza na terenach otwartych) należy uwzględnić potrzebę zachowania walorów krajobrazowych oraz inne zasady określone w części C Studium, w tym w rozdziałach 18 i 20.

18. Na obszarach objętych ochroną prawną mogą obowiązywać ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych (rozporządzeń, planów zadań ochronnych, planów ochrony), które należy uwzględnić przy rozpatrywaniu innych ustaleń Studium, w tym zawartych w rozdziale 18.

19. W celu zapewnienia właściwej ochrony przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000 obejmujących fragmenty gminy Niegosławice, należy umożliwić realizację odpowiednich inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadregionalnym wskazanych w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.", przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018 r. poz. 1163).

20. W gospodarce leśnej (na terenach leśnych) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej. Także przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe uwarunkowania siedliskowe. Zaleca się wyłączyć z zalesień zbiorowiska roślinne na podmokłych siedliskach.

21. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach kategorii: „P" i „PR" bezpośrednio sąsiadujących z istniejącymi i planowanymi terenami osadniczymi zaleca się wprowadzić obowiązek realizacji pasów izolacyjnych, zmniejszających potencjalne uciążliwości lub dopuścić takie zainwestowanie, które nie będzie uciążliwe dla terenów osadniczych (np. usługowe).

22. Na obszarze gminy Niegosławice nie są zlokalizowane, ani nie są planowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

23. Na terenach położonych w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Stawy Przemkowskie PLB020003 zaleca się utrzymać użytkowanie łąkowe i pastwiskowe oraz elementy istotne w obecnej strukturze krajobrazu (zadrzewienia, krzewy i szuwary, wody powierzchniowe).

24. Na obszarze gminy Niegosławice nie wyznaczono obszaru uzdrowiska, obszaru ochrony uzdrowiskowej, ani ich stref ochronnych. Brak jest też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

19.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic terenów i obszarów górniczych aktualnych w okresie sporządzania tych opracowań.

2. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i innych ustaw, aktualnych w okresie sporządzania tych opracowań.

20. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU.

20.1. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

1. Zabytki i ich zespoły wpisane do rejestru zabytków podlegają rygorom prawnym wynikającym z treści odpowiednich aktów prawnych. Przede wszystkim są one objęte ochroną konserwatorską, wynikającą z przepisów *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* oraz *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*.

2. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków:
   1) należy zachować pochodzącą sprzed 2 połowie XX wieku zewnętrzną formę i substancję architektoniczną;
   2) zakazuje się stosowania blachy falistej i dachówkopodobnej do pokrycia dachów;
   3) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków;
   4) w odniesieniu do:
      a) kościołów – zakazuje się umieszczania: stacji bazowych, anten satelitarnych, klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

b) pozostałych zabytków - zakaz, o którym mowa w lit. a, dotyczy fasad i elewacji budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych oraz w sposób naruszający kompozycję architektoniczną zabytku;

5) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków;
6) zakazuje się rozbiórki budynków.

3. W odniesieniu do zespołów wpisanych do rejestru zabytków - należy zachować pochodzącą sprzed 2 pol. XX wieku kompozycję i formę przestrzenną.

4. W odniesieniu do parków wpisanych do rejestru zabytków:
   1) należy prowadzić konserwację istniejącej zieleni;
   2) zaleca się przywracać zabytkowe założenia zieleni z zachowaniem pierwotnej kompozycji tych założeń, w tym m.in. poprzez odtwarzanie i uzupełnianie ubytków tymi samymi gatunkami drzew; zalecane jest stosowanie gatunków drzew trwałych i długowiecznych;
   3) zaleca się zachować lub odtworzyć istniejące elementy historycznych układów kompozycyjnych, przede wszystkim: ogrodzenia, bramy i furty, ścieżki i place, pawilony, fontanny, schody terenowe, tarasy, skarpy czy kaplice;
   4) zaleca się zachowanie całego założenia w rękach jednego właściciela.

5. W odniesieniu do cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków:
   1) należy zachować istniejące elementy historycznych układów przestrzennych oraz ich poszczególne elementy takie, jak m.in.: historyczne ogrodzenia, bramy, ścieżki, obiekty sztuki sepulkralnej, układ kwater cmentarnych oraz wydzielającej je zieleni;
   2) należy zachować dendroflorę,
   3) zachowane nagrobki i inne pozostałości sztuki sepulkralnej zaleca się zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób.

6. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków – na zasadach określonych dla strefy „W” ochrony archeologicznej określonych w rozdziale 20.3.

20.2. Zabytki ujęte w wykazie zabytków, inne niż wpisane do rejestru zabytków.

1. W odniesieniu do budynków ujętych w wykazie zabytków:
   1) należy zachować pochodzącą sprzed 2 pol. XX wieku zewnętrzną formę i substancję architektoniczną;
   2) zakazuje się stosowania blachy falistej i dachówkopodobnej do pokrycia dachów;
   3) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków;
   4) zakazuje się umieszczania: stacji bazowych, anten satelitarnych, klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych oraz w sposób naruszający kompozycję architektoniczną zabytku;
   5) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, w tym w postaci paneli, sidingów oraz nieotynkowanych bali drewnianych;
   6) nakazuje się stosowanie - na elewacjach i dachach - monochromatycznej kolorystyki w odcieniach naturalnych;
   7) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych oraz elewacji posiadających dekoracyjny detal architektoniczny;
   8) dopuszcza się ocieplanie zewnętrzne elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;
   9) zakazuje się wykończenia elewacji cegłą licową;
   10) zakazuje się rozbiórki budynków.

2. W odniesieniu do zabytkowych elementów, takich jak: ogrodzenia, oraz bramy i studnie, występujących przy zabytkach ujętych w wykazie zabytków:
   1) należy zachować ich pozostałości;
   2) dopuszcza się ich restauracje w formie sprzed 2. połowy XX w., a w przypadku zabytkowego ogrodzenia także uzupełnienie brakujących fragmentów tego ogrodzenia w sposób, który nie obniży walorów zabytkowych jego zachowanych pozostałości.

3. W odniesieniu do zabytkowych zespołów ujętych w wykazie zabytków należy zachować lub odtworzyć pochodzące sprzed 2. połowy XX w.: układ przestrzenny zabudowy, kompozycję zieleni wewnątrz tego układu i rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem ich pierwotnej nawierzchni.

4. W odniesieniu do zabytkowych obszarów stanowiących otoczenie kościołów, ujętych w wykazie zabytków:

1) należy zachować, konserwować i eksponować obiekty i detale pochodzące sprzed 1945 r., w tym w szczególności: ogrodzenia, bramy i obiekty sztuki sepulkralnej, a także zieleń;
2) należy zachować ich kompozycję.

5. W odniesieniu do zabytkowych cmentarzy ujętych w wykazie zabytków:
   1) jeżeli są one nadal użytkowane należy zachować ich dotychczasową funkcję;
   2) należy zachować pozostałości sztuki sepulkralnej;
   3) należy zachować dendroflorę.

6. W odniesieniu do zabytkowych parków ujętych w wykazie zabytków:
   1) należy zachować istniejący układ zakomponowanej zieleni;
   2) w przypadku usunięcia zadrzewień należy je uzupełnić zgodnie z pierwotną kompozycją i składem gatunkowym;
   3) zaleca się dążyć do aktywizacji użytkowania parków;
   4) zaleca się zachowanie całego założenia w rękach jednego właściciela.

7. W odniesieniu do zabytków archeologicznych ujętych w wykazie zabytków:
   1) roboty budowlane i roboty ziemne naruszające powierzchnię ziemi mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych;
   2) w zasięgu stanowi archeologicznych nr: 68-16/61/193 (w obrębie Mycielin), 68-17/22/88 (w obrębie Zimna Brzeźnica), 68-17/11/89 (w obrębie Nowa Jabłona), 69-16/2/12, 69-16/1/13 (w obrębie Rudziny), 69-16/13/27 (w obrębie Przecław) i 69-16/10/28 (w obrębie Gościeszowice):
      a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, a także budowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
      b) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących budynków, a w przypadku ich ewentualnego zniszczenia lub rozbiórki dopuszcza się także ich odbudowę w istniejącej formie.

8. Ochronie podlegają historyczne układy ruralistyczne wsi ujęte w wykazie zabytków - na zasadach określonych dla strefy „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego.

20.3. Strefy ochrony konserwatorskiej.

1. Na obszarze gminy Niegosławice wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
   1) „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego;
   2) „E” ochrony ekspozycji;
   3) „W” ochrony archeologicznej.

2. **W zasięgu strefy „U” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego**:
   1) zaleca się zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego, w tym układu dróg oraz historycznej nawierzchni;
   2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących masztów, z wyjątkiem masztów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz masztów flagowych związanych z usługami publicznymi realizowanymi w ramach zadań własnych gminy;
   3) w odniesieniu do zabytkowych budynków, innych obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 20.2.;
   4) w odniesieniu do budynków innych niż przywołane w pkt 1:
      a) w nowej zabudowie, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji czy adaptacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, zaleca się nawiązać do formy architektonicznej budynków zabytkowych położonych w tej strefie - w szczególności w zakresie kompozycji przestrzennej, gabarytów, ukształtowania bryły i formy dachów;
      b) w nowej i modernizowanej zabudowie zaleca się zastosowanie w elewacjach materiałów oraz barw w monochromatycznej kolorystyce w odcieniach naturalnych występujących w budynkach zabytkowych położonych w tej strefie - takich jak tynk, kamień lub cegła licowa; z zastrzeżeniem, iż zaleca się nie stosować: paneli, sidingów oraz nieotynkowanych bali drewnianych,
      c) zaleca się nie stosować blachy falistej i dachówkopodobnej do pokrycia dachów,
      d) zakazuje się umieszczania na fasadach budynków widocznych od strony ulicy elementów technicznego wyposażenia, w tym: anten satelitarnych, klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych; dopuszcza się wyłącznie instalacje odprowadzania wód opadowych oraz instalacje odgromowe;
      e) przy lokalizacji nowej zabudowy na działkach budowlanych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków zabytkowych, zaleca się stosować

intensywność zabudowy różniącą się nie więcej niż o 20% od intensywności zabudowy występującej na sąsiadujących działkach z zabytkową zabudową.

3. **W zasięgu strefy „E" ochrony ekspozycji:**
   1) obejmującej tereny w obrębach Mycielin i Sucha Dolna - w nowej zabudowie, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji czy adaptacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, dopuszcza się wyłącznie formy architektoniczne, zewnętrzne materiały i kolorystykę takie, jak występują w obiektach zabytkowych znajdujących się w tej strefie;
   2) obejmującej tereny w obrębach Bukowica i Stara Jabłona:
      a) zakazuje się lokalizacji wolno stojących wież i masztów, z wyjątkiem masztów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz masztów flagowych związanych z usługami publicznymi realizowanymi w ramach zadań własnych gminy,
      b) w nowej zabudowie, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji czy adaptacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, dopuszcza się wyłącznie formy architektoniczne, zewnętrzne materiały i kolorystykę takie, jak występują w obiektach zabytkowych znajdujących się w tej strefie;
   3) obejmującej tereny w obrębie Krzywczyce - należy objąć ochroną nowo nasadzony rząd drzew wzdłuż drogi powiatowej nr 1058F.

4. **W zasięgu strefy „W" ochrony archeologicznej**:
   1) w otoczeniu zabytku archeologicznego wyeksponowanego w terenie zakazuje się lokalizowania obiektów, które mogłyby zakłócać ekspozycję tego zabytku;
   2) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych z wyjątkiem:
      a) badań archeologicznych,
      b) prac zabezpieczających zabytki archeologiczne i służących ich udostępnieniu w celach naukowych, edukacyjnych lub innych poznawczych;
   3) zakazuje się realizacji nowych budowli rolniczych (obiektów budowlanych nie będących budynkami).

Zasięgi stref, o których mowa w ust. 2-3 określono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego".

20.4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Dopuszcza się dokonywanie korekt zasięgu stref ochrony konserwatorskiej, jeżeli wynika to ze szczegółowych analiz przeprowadzonych w trakcie opracowania planów miejscowych lub stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Dopuszcza się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dodatkowych, bardziej szczegółowych zapisów służących ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.

3. Do zabytków nieruchomych umieszczonych w rejestrze zabytków i w wykazie zabytków, znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej, oprócz ustaleń i zaleceń dla tych zabytków dodatkowo odnoszą się ustalenia i zalecenia dla stref ochrony konserwatorskiej.

4. Zestawienia zabytków wpisanych do rejestru zabytków i wykazu zabytków przedstawione w tabelach nr: 7.2.1., 7.2.2., 7.2.3., 7.3.1. i 7.4.1. mają charakter jedynie informacyjny i nie stanowią one ustalenia Studium. Zestawienia te są sukcesywnie weryfikowany i aktualizowany, co oznacza, iż poszczególne zabytki mogą zarówno z niego zostać wykreślone, jak i do niego dodane.

21. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.

21.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg, ustalenia dotyczące dróg.

1. W Studium - na rysunku pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” - określono podstawowy hierarchiczny układ dróg publicznych wyznaczając przebiegi dla dróg: ekspresowej, głównej, zbiorczej oraz ważniejszych (istotnych dla powiązań funkcjonalnych) dróg lokalnych i dojazdowych. Drogi te wraz z pozostałymi (nieokreślonymi na rysunku Studium) drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, mają zapewnić sprawną obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje (wyznaczonych w Studium) oraz terenów niezainwestowanych (głównie rolniczych).

2. Należy dążyć do poprawy warunków technicznych istniejących dróg dla zwiększenia bezpieczeństwa ruchu drogowego dla wszystkich rodzajów pojazdów i ruchu pieszych, oraz osiągnięcia przez nie parametrów właściwych dla klas określonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, rezerwując ustalone na tym rysunku tereny, odpowiadające przyjętym klasom.

3. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących, w tym nieokreślonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

4. Dopuszcza się budowę nieokreślonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” nowych dróg publicznych klasy zbiorczej i niższych klas oraz dróg

wewnętrznych o parametrach technicznych zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego.

5. Należy dążyć do zmniejszenia uciążliwości wywoływanych ruchem samochodowym; dotyczy to głównie miejscowości, przez które przebiega droga wojewódzka nr 328 oraz droga powiatowa nr DP 1056F.

6. We wszystkich miejscowościach, przy przejściu dróg tranzytowych przez tereny zabudowane, należy dążyć do segregacji ruchu kołowego i pieszego. Zaleca się wyposażyć drogi, zależnie od posiadanych środków, w: podniesione krawężniki, obustronne lub jednostronne chodniki, kanalizację burzową. Jednocześnie zaleca się dążyć do ograniczenia uciążliwości wywołanej ruchem drogowym i zwiększenia bezpieczeństwa (np. przez izolację przyległej do jezdni zabudowy pasami zieleni, żywopłotami itp.).

7. Dla obsługi gospodarki rolnej zaleca się w możliwym zakresie prowadzić remonty istniejących dróg transportu rolnego oraz realizować pożądane nowe tego typu drogi.

8. Zaleca się wyposażenie kolizyjnych skrzyżowań dróg z linią kolejową w odpowiednie zabezpieczenia (zapory, samoczynną sygnalizację świetlną).

9. Należy dążyć do minimalizowania transportochłonności układów przestrzennych.

10. Należy zapewnić rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

21.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji i transportu.

1. Zaleca się wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, poprzez lokalizację tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako „wydzierżawionych” na obszarze innej nieruchomości.

2. Zaleca się modernizację przebiegającego przez gminę odcinka linii kolejowej nr 14 (relacji Łódź Kaliska - Tuplice, przez m.in.: Ostrów Wielkopolski, Leszno, Głogów i Żagań) oraz przywrócenie ruchu pasażerskiego na tej linii.

3. Ze względu na znaczenie linii kolejowych państwowego znaczenia: nr 14 (relacji Łódź Kaliska – Tuplice):
   1) dla nowych budynków lokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowych, zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających oddziaływanie tej linii (wibracje oraz - dla budynków przewidzianych na pobyt stały ludzi – również hałas);
   2) zaleca się ograniczyć do niezbędnego minimum realizację skrzyżowań linii z obiektami infrastruktury technicznej, a przy ich realizacji stosować rozwiązania techniczne ograniczające zagrożenia i uciążliwości dla funkcjonowania linii kolejowej;
   3) zaleca się wykluczyć lokalizację stawów nadpoziomowych oraz gruntowych w sąsiedztwie torowiska;
   4) zaleca się nie prowadzić rurociągów ciśnieniowych wody lub ścieków o średnicy przekraczającej DN 150 wzdłuż linii kolejowej, w jej bliskim sąsiedztwie;
   5) ewentualne urządzenia telekomunikacyjne, w tym służące im konstrukcje wieżowe, zaleca się realizować w sposób nie zagrażający ruchowi na linii kolejowej oraz związanych z nim sieci łączności.

4. W sąsiedztwie terenów kolejowych występują ograniczenia w lokalizowaniu obiektów mogących zagrażać ruchowi na linii kolejowej. Zaleca się, aby zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obowiązywał w odległości co najmniej 20 m od granic terenów kolejowych.

5. Zaleca się wykonać i/lub oznakować oraz utrzymać we właściwym stanie wskazane na rysunku Studium pt.: „Kierunku rozwoju przestrzennego” szlaki turystyczne (w tym ścieżki rowerowe), jeżeli umożliwiają to warunki terenowe.

6. Zaleca się wytyczanie nowych ścieżek rowerowych pozwalających na powiązanie jednostek osadniczych bezpośrednio z celami codziennych dojazdów do szkoły, pracy i usług lub przystanków i węzłów transportu zbiorowego, a także wytyczanie nowych ścieżek pieszych, konnych oraz szlaków turystycznych.

21.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Oprócz wyznaczania nieokreślonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” nowych dróg publicznych klasy zbiorczej i niższych oraz dróg wewnętrznych, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się także:
   1) obejmowanie pasami dróg w ustaleniach nowych planów miejscowych niezbędnych skarp, budowli inżynierskich i infrastrukturalnych, w tym służących odwodnieniu, a także pożądanych rezerw terenowych;
   2) wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w miejscach planowanych w Studium dróg publicznych pasów, które będą ograniczały wprowadzenie w ich zasięgu przedsięwzięć, które blokowałyby w przyszłości realizację tych dróg (które w szczególności mogą być lokalizowane na mocy decyzji administracyjnych, a nie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego);
   3) dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstw od określonych w Studium przebiegów dróg, przy zachowaniu relacji połączeń wskazanych w tym dokumencie;
   4) odstępstwa od spełnienia wszystkich parametrów technicznych wiążących się z przyjętą klasą dróg i ulic na terenach zabudowanych (w chwili uchwalenia Studium);
   5) przyjmowanie innej klasy niż określona w Studium dla całych dróg lub ich wybranych odcinków;
   6) zmianę wskazanego w Studium kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg.

2. Zaleca się przyjmowanie pasów dróg publicznych o szerokościach większych niż minimalne określone w obowiązujących przepisach.

3. W przypadku projektowania dróg publicznych klasy lokalnej na terenach dotychczas niezainwestowanych, innych niż leśne, szerokość pasa drogi nie może być mniejsza niż 15 m.

4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – jeżeli obecne zagospodarowanie nie wyklucza takich standardów – zaleca się przyjmować wskaźnik co najmniej: 1 miejsca postojowego dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, 1,5 miejsca postojowego dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie

wielorodzinnej oraz 1 miejsce postojowe na 2 miejsca pracy w obiektach usługowych lub produkcyjnych – na terenach usługowych lub produkcyjnych.

22. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

22.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Dla zapewnienia warunków harmonijnego rozwoju gminy zaleca się, by rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej służyła koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej; należy zapewnić możliwość przyłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz podejmować niezbędne inwestycje służące rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

2. Zaleca się podejmować niezbędne działania i inwestycje służące zapewnieniu wysokiej niezawodności dostaw wody pitnej o dobrych parametrach jakościowych, w tym poprzez skuteczną ochronę ujęć wody przed zanieczyszczeniami oraz dbałość o właściwe parametry techniczne sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę.

3. Dopuszcza się - w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych oraz potrzeb - podłączenie:
   1) terenów z obszaru gminy do sieci kanalizacji sanitarnej leżących poza granicami gminy,
   2) do sieci kanalizacji sanitarnej systemów obsługujących tereny leżące poza granicami gminy.

4. Obiekty przemysłowe mogą być podłączone do komunalnych sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie będzie to w konflikcie z potrzebami innych użytkowników tych sieci.

5. W granicach stref ochronnych ujęć wód podziemnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne oraz aktów prawnych ustanawiających poszczególne strefy.

6. Należy podejmować działania, które doprowadzą do sytuacji, że wszystkie wytworzone na terenie gminy ścieki, będą odpowiednio oczyszczone przed zrzutem do odbiornika (wód lub gruntu).

7. Zaleca się uregulować gospodarkę wodami opadowymi, w szczególności na terenach o intensywnym zainwestowaniu powierzchni ziemi oraz na obszarach zabudowanych narażonych podtopieniami.

8. Należy dążyć do zatrzymywania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, oraz ich zagospodarowania, m.in. poprzez rozsączania, gospodarcze wykorzystanie wód oraz ich gromadzenie.

9. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w postaci przydomowych oczyszczalni ścieków bez stałej obsługi dla pojedynczych posesji lub ich zespołów.

10. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych i wodociągowych oraz budowę nowych ujęć wody.

11. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi oraz systemem gospodarki odpadami przyjętym w województwie, regionie i gminie; należy podejmować dalsze skuteczne działania administracyjne skłaniające do utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

12. Zaleca się przydomowe kompostowanie frakcji odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, celem ograniczenia ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania.

13. Zaleca się wprowadzanie w zakresie gospodarki odpadami rozwiązań wspólnych z pobliskimi gminami.

14. Należy rozwijać systemy selektywnej zbiórki odpadów oraz lokalizować punkty selektywnego zbierania i magazynowania odpadów komunalnych.

15. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do dróg pożarowych – ich parametrów, ilości, lokalizacji oraz do zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej.

16. Inwestycje w zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną powinny stwarzać warunki dla harmonijnego rozwoju gminy.

17. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej w formie istniejących linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych wraz z przyłączami.

18. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) relacji Szprotawa - Przemków na linie wielotorowe, po dotychczasowej trasie lub wybudowanie nowych takich wielotorowych linii w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV.

19. Dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem, że stacje elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć dopuszcza się wyłącznie na terenach kategorii: „P”, „IT” i „E”.

20. Należy brać pod uwagę, że w przyszłości może być poprowadzona przez gminę napowietrzna linia elektroenergetyczna 2x400 kV relacji Polkowice-Gubin.

21. W zasięgu terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie inne niż przemysłowe lub służące infrastrukturze technicznej oraz w zasięgu terenów położonych w zasięgu obszarowych form ochrony przyrody nowe linie elektroenergetyczne inne niż wysokiego napięcia i najwyższych napięć, zaleca się realizować wyłącznie jako kablowe.

22. W odniesieniu do napowietrznych linii elektroenergetycznych zaleca się, aby pasy technologiczne, w zasięgu których mogą występować ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu, miały szerokość:
    1) po 11 m od osi linii - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

2) po 7,0 m od osi linii - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
3) po 3,5 m od osi linii - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
4) po 0,25 m od osi linii - dla kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
5) po 0,25 m od osi linii -dla kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV.

23. W zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, między innymi dla lokalizowania budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, kolizyjnego z tymi liniami tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej.

24. W bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem.

25. Dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych.

26. Zaleca się sukcesywne przekształcanie dotychczasowych systemów zaopatrzenia w ciepło w bardziej ekologiczne – wykorzystujące paliwa ekologiczne lub odnawialne źródła energii; na obszarach zgazyfikowanych warto zachęcać przyszłych odbiorców do wykorzystywania gazu w celach grzewczych.

27. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę, remont i modernizację istniejących sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w gaz oraz związanych z jego przesyłem, magazynowaniem i dystrybucją, w tym o znaczeniu ponadlokalnym.

28. W zasięgu stref kontrolowanych gazociągów, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz należy uwzględnić obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu.

29. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Żukowice-Żary i dla odgałęzienia gazociągu wysokiego ciśnienia Przemków, szerokości stref kontrolowanych wynikają z załącznika nr

2, tabeli 1 zamieszczonej w *Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie*, zaś dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice-Żary szerokość strefy kontrolowanej określa § 10 ust. 6 pkt 3 lit. b ww. rozporządzenia

30. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) **dopuszcza się lokalizowanie innych niż wolnostojące**, tj. na dachach i ścianach budynków i wiat, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, **na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę**, z zastrzeżeniem, że:
   a) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii moc wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z *ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii*,
   b) zakazuje się instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
   c) lokalizacja tych urządzeń nie będzie stanowiła naruszenia zasad ochrony konserwatorskiej i innych przepisów;

3) dopuszcza się lokalizowanie **wolnostojących** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW** na **wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę**, z zastrzeżeniem pkt 3 i z zastrzeżeniem:
   a) że lokalizacja tych urządzeń nie będzie stanowiła naruszenia zasad ochrony konserwatorskiej i innych przepisów,
   b) że zakazuje się lokalizowania instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, a także elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii , z zastrzeżeniem lit. c i d,
   c) że zakazuje się w ogóle lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenach położonych w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005,
   d) że zakazuje się w ogóle lokalizowania instalacji wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną na terenach kategorii „W”;

3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, z zastrzeżeniem, że:

a) zakazuje się lokalizacji tych urządzeń w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
b) lokalizacja tych urządzeń nie będzie stanowiła naruszenia zasad ochrony konserwatorskiej i innych przepisów;

4) w zakresie lokalizowania **wolnostojących** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW** ustala się:
a) zakazuje się instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
b) dopuszcza się elektrownie wiatrowe wyłącznie na terenach kategorii „R,EW”,
c) dopuszcza się instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wyłącznie na terenach kategorii: „P”, „PR”, „EF”,„KO” oraz – w ramach rekultywacji – na terenie kategorii „PE” w obrębie Rudziny,
d) dopuszcza się instalacje wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną wyłącznie na terenach kategorii: „P”, „PR” i „KO”.

31. Strefy ochronne dla obszarów, na których rozmieszczone będą wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń, o których mowa w ust. 30 pkt 4, ustala się następująco:
1) dla elektrowni wiatrowych - tożsamą ze „strefą ograniczeń dla lokalizowania i budowania budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wynikających z sąsiedztwa elektrowni wiatrowych”;
2) dla instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego na terenach kategorii: „P”, „PR”, „EF”,„KO” oraz – w ramach rekultywacji – na terenie kategorii „PE” w obrębie Rudziny – w zasięgu terenów, na których te ogniwa będą lokalizowane;
3) dla instalacji wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną lokalizowanych na terenach kategorii: „P”, „PR” i „KO” - w zasięgu terenów, na których te instalacje będą lokalizowane.

32. Na obu rysunkach Studium wskazuje się - wyznaczony zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* - zasięg „strefy ograniczeń dla lokalizowania i budowania budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wynikających z sąsiedztwa elektrowni wiatrowych”.

33. Zaleca się, by lokalizowane na obszarze gminy panele fotowoltaiczne charakteryzowały się wysokim poziomem absorpcji promieni słonecznych.

34. Zaleca się stosowanie dobrych praktyk w zakresie budowy i funkcjonowania farm fotowoltaicznych na obszarze gminy.

35. Dopuszcza się na obszarze gminy lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych. Przy lokalizacji zaleca się:
    1) ograniczyć (do niezbędnych) lokalizację widocznych w przestrzeni obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz strefami ochrony konserwatorskiej;
    2) ograniczyć (do niezbędnych) lokalizowanie widocznych w przestrzeni anten, masztów i wież na terenach mieszkaniowych (kategorii „MN” i „MWU”), mieszkaniowo-usługowych (kategorii „MP” i „MU”) i wybranych usługowych (kategorii: „UO” i „OS”);
    3) by obiekty i urządzenia telekomunikacyjne lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych nie naruszały walorów zabytkowych i kulturowych oraz nie konkurowały z zabytkami wysokością; dotyczy to także obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych położonych w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1;
    4) w razie potrzeby anteny na terenach, o których mowa w pkt 2, lokalizować przede wszystkim na obiektach budowlanych pełniących nie tylko funkcje łączności (takich jak m.in.: silosy, kominy i inne konstrukcje przemysłowe);
    5) w kształtowaniu i lokalizowaniu obiektów telekomunikacyjnych, które ze względu na wymagania techniczne muszą być lokalizowane powyżej sąsiadującej z nim zabudowy lub na terenach otwartych (w tym zwłaszcza masztów, wież i innych nośników anten), uwzględniać potrzebę zachowania walorów krajobrazowych; zaleca się by zasada ta nie dotyczyła obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych o wysokości nie większej niż 30 m nad poziomem terenu lokalizowanych na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczych (kategorii „P” i „PR”), poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej.

36. Telefonizacja i zapewnianie innych usług telekomunikacyjnych o wysokim standardzie (zarówno w zakresie systemów przewodowych, jak i bezprzewodowych) powinno być

prowadzone zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi; zaleca się sprzyjać zwiększeniu konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnych.

37. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych.

38. Zaleca się by przebieg nieokreślonych w Studium sieci infrastruktury technicznej był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

39. Zaleca się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej (w szczególności magistralnych) w sąsiedztwie istniejących sieci oraz w pasach lub wzdłuż dróg publicznych.

22.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego" przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja towarzyszących im obiektów i urządzeń - istniejących i projektowanych - nie stanowią ustaleń Studium; dopuszcza się możliwość przeprowadzenia tych sieci i lokalizacji towarzyszących im obiektów i urządzeń w inny sposób, przy czym zaleca się, by ich lokalizacja była jak najmniej kolizyjna z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem oraz nie naruszała przepisów odrębnych.

2. Przy planowaniu i realizacji zmian w zagospodarowaniu i zabudowie należy uwzględniać ograniczenia w sąsiedztwie istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wynikające z obowiązujących przepisów; w szczególności dotyczy to sąsiedztwa: sieci elektroenergetycznych wyższych napięć, sieci gazowych wysokiego ciśnienia i obiektów oraz urządzeń telekomunikacyjnych powodujących większe oddziaływania.

3. Dopuszcza się wyznaczanie w planach miejscowych korytarzy technologicznych dla istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej.

4. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic stref ochronnych wynikających z wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych

źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, których zasięg wynika z przepisów odrębnych obowiązujących na dzień sporządzenia tych opracowań.

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

1. Na obszarach gruntów ornych - poza zasięgiem terenów, na których przewiduje się realizowanie nowych inwestycji, z którymi zadrzewienia i zakrzewienia mogą kolidować - należy chronić, a także wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie kęp/enklaw oraz pasów/rzędów/szpalerów (w tym o funkcji wiatrochronnej), zwłaszcza wzdłuż dróg gminnych i polnych oraz koryt większych cieków.

2. Zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, jak również drzew posadzonych wzdłuż cieków i miedz oraz zbiorników wodnych.

3. W strukturze użytkowania gruntów rolnych zaleca się co najmniej utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach

4. Dla ograniczenia zagrożenia podtopieniami na terenie gminy należy dążyć do zwiększenia retencji spowalniającej spływ wód w sposób niezagrażający istniejącym obiektom, poprzez realizację zadrzewień i zakrzaczeń oraz miedz utrudniających spływ z pól oraz budowę zbiorników małej retencji, przy uwzględnieniu celów ochrony ustanowionych obszarów chronionej przyrody.

5. W celu zwiększenia możliwości retencyjnych należy dążyć do utrzymania istniejących oczek wodnych oraz w przypadku złego stanu technicznego, ich napraw lub odbudowy.

6. Zaleca się modernizację lub odbudowę istniejącego w gminie systemu melioracji.

7. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne zaleca się zachować (po obu stronach koryta) pas szerokości minimum 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nie nawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól.

8. Dopuszcza się zakładanie stawów hodowlanych tylko w przypadku, jeśli nie naruszą one istotnie bilansu wodnego (nie spowodują deficytu wodnego) w zlewni i nie spowodują zanieczyszczenia wód w innych akwenach oraz jeśli nie będzie to stało w kolizji z celami ochrony ustanowionych obszarów chronionej przyrody.

9. Zaleca się przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg).

10. Zaleca się poprawę stanu technicznego dróg transportu rolnego dla poprawy efektywności gospodarowania gruntami rolnymi.

11. Lokalizację budowli związanych z produkcją rolniczą dopuszcza się na terenach kategorii „PR", a w przypadku zabudowy zagrodowej na terenach kategorii „MP" (bez ograniczeń) oraz „R" – jedynie w odległości do 50 m od granic terenów ww. kategorii. Zaleca się przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg). Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zaleca się ograniczyć do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie.

12. Przy zalesieniach gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno-leśnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych (łączenia ich w większe zwarte kompleksy). Przy zalesianiu uwzględniać należy jednak ograniczenia wynikające z planowanego na obszarze gminy zainwestowania oraz przepisów odrębnych.

13. Ewentualne nasadzenia drzew w sąsiedztwie linii kolejowej należy realizować w sposób niezagrażający ruchowi pociągów.

14. Zaleca się stworzyć odpowiednie warunki dla kształtowania się strefy ekotonowej lasu i właściwej (ekologicznie) krawędzi lasu, poprzez odpowiednie formowanie pasa o szerokości minimum 20 m położonego przy krawędzi lasu – z wykorzystaniem ziołorośli, krzewów, krzewinek. W szczególności lokalizowanie zabudowy zaleca się ograniczać w strefie minimum 20 m od krawędzi lasu.

15. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy w miarę możliwości ograniczyć.

16. Dopuszcza się eksploatowanie udokumentowanych złóż surowców naturalnych, których granice wskazanego na rysunkach Studium, w oparciu o odpowiednie koncesje wydane na podstawie przepisów *ustawy Prawo geologiczne i górnicze.*

24. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.”, przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018 r. poz. 1163) wymienia następujące programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla obszaru gminy Niegosławice:

1) budowa drogi ekspresowej S3 na odcinku Gorzów Wielkopolski – Sulechów – Legnica;
2) budowa gazociągu Legnica – Polkowice – Żary wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw dolnośląskiego i lubuskiego;
3) rozbudowa mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych w miejscowości Niegosławice;
4) Szprotawa – modernizacja koryta i wałów;
5) osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej;
6) poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;
7) zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego;
8) odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym;
9) renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym;
10) modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o $Q_{1\%}$;
11) działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu;
12) działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000.

W Studium uwzględniono powyższe inwestycje wskazując tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz wprowadzając odpowiednie zapisy. Przyjmuje się ponadto, że inwestycje celu publicznego, w tym o znaczeniu lokalnym, mogą być rozmieszczane – zgodnie z innymi ustaleniami Studium oraz obowiązującymi przepisami – na obszarze całej gminy.

25. FILARY OCHRONNE.

W niniejszym Studium nie określa się obiektów ani obszarów, dla których wyznacza się w złożu filary ochronne.

Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych ustalenie obiektów i obszarów obejmowanych ochroną w formie filara ochronnego.

26. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.

Na obszarze gminy Niegosławice nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

27. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

1. Na obszarze gminy Niegosławice, w jej południowo-zachodniej części, w dolinach Szprotawy i Szprotawicy, wyznaczono - na mocy przepisów *ustawy Prawo wodne* - **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**:
   1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
   2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
   3) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

   W zasięgu ww. obszarów występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w rozdziale 18.3. Studium.

2. Na obszarze gminy Niegosławice nie występują **obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych** wpisane do rejestru prowadzonego przez Starostę Żagańskiego.

28. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE.

1. Do rekultywacji wskazuje się wyrobiska poeksploatacyjne pozostałe po wydobywaniu kopalin metodą odkrywkową. Kierunki i zasady rekultywacji wyrobisk (leśny, rolniczy, rekreacyjny, wodny, sportowy, usługowy lub inny) należy określać indywidualnie.

2. Należy poddać rehabilitacji, modernizacji oraz adaptacji dla nowych funkcji majątek trwały pozostawiony po uspołecznionych gospodarstwach rolnych (w tym w szczególności obiektów zabytkowych oraz obiektów zabudowy mieszkaniowej).

3. Zaleca się poddanie rehabilitacji i odpowiedniej modernizacji istniejące przedwojenne (sprzed II Wojny Światowej) zespoły wiejskiej zabudowy. Szczegółowe zasady tych działań powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4. Zaleca się poddanie przekształceniom i rewaloryzacji zamkniętych cmentarzy o zabytkowych walorach. Zaleca się prowadzić konserwację istniejącej zieleni i istniejących nagrobków oraz wyposażenie terenów w obiekty małej architektury.

5. Zaleca się poddanie rehabilitacji, modernizacji oraz adaptacji dla nowych funkcji zabytkowych zespołów folwarcznych/dworskich/pałacowo-folwarcznych. Zaleca się prowadzić konserwację istniejącej zieleni i przywracać zabytkowe założenia zieleni w granicach historycznych z zachowaniem pierwotnej kompozycji tych założeń. Zaleca się adaptację i modernizację obiektów budowlanych z zachowaniem ich pierwotnej bryły.

6. Zaleca się poddanie rehabilitacji starej zabudowy o wysokich walorach architektonicznych.

7. Nie określa się obszarów zdegradowanych oraz obszarów wymagających remediacji.

29. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.

W gminie Niegosławice wyznaczono tereny zamknięte dla gruntów, przez które przebiega linia kolejowa państwowego znaczenia nr 14 relacji: Łódź Kaliska – Tuplice – granica państwa. Są to tereny wykazane w poniższej tabeli (wg Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września

2020 r. *w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe;* Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury z 2020 r. poz. 38). Granice terenów zamkniętych zostały określona na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego". Dla tych terenów nie wyznaczono stref ochronnych.

L.p.	Nazwa obrębu	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]
1.	Gościeszowice	766	1,94
2.		900/1	7,45
3.		929	0,16
4.	Niegosławice	5	3,28
5.		669/4	0,03
		669/5	0,04
		669/6	5,32
6.		929/1	0,69
7.	Nowa Jabłona	304	5,88
8.	Przecław	600	4,67
9.		719	5,87
10.	Stara Jabłona	189	0,12
11.		191	0,44
12.		239	1,74
		RAZEM	37,63

30. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.

30.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Niegosławice obowiązują (na dzień 24 listopada 2022 r.) 4 plany miejscowe, tj.:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice-Żary w granicach administracyjnych gminy Niegosławice, przyjęty uchwałą Nr VI/35/2011 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 62, poz. 1211);
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 99/3 w obrębie Krzywczyce w gminie Niegosławice, przyjęty uchwałą Nr XLVIII.264.2018 Rady Gminy Niegosławice z dnia 12 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018 r. poz. 2360);
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice, przyjęty uchwałą Nr XLI.266.2022 Rady Gminy Niegosławice z dnia 27 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2022 r. poz. 1428);
4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice, przyjęty uchwałą Nr XL.257.2022 rady Gminy Niegosławice z dnia 30 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2022 r. poz. 1260).

Wszystkie z tych planów miejscowych sporządzono w trybie *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Należy podkreślić, że pierwszy z ww. planów miejscowych sporządzono w celu umożliwienia realizacji konkretnej inwestycji, tj. gazociągu wysokiego ciśnienia. Obszar objęty tym planem miejscowym zawiera pas terenów niezbędnych dla realizacji tej inwestycji. W omawianym planie, na obszarze nim objętym, zakazano wznoszenia jakichkolwiek budynków nie służących wyłącznie obsłudze gazociągu wysokiego ciśnienia.

Drugi z ww. planów miejscowych sporządzono w celu utrzymania dotychczasowego sposobu przeznaczenia i zagospodarowania (tj. użytkowania rolniczego) obszaru nim objętego oraz zablokowanie zamiaru wprowadzenia na nim zainwestowania technicznego, co pozwoliło na zachowanie lokalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Na obszarze objętym tym planem zakazano lokalizacji budynków i budowli rolniczych.

Trzeci z ww. planów sporządzono w celu umożliwienia realizacji kompostowni odpadów biodegradowalnych, będącej inwestycją gminną. Zaś czwarty z ww. planów miejscowych sporządzono w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica. Możliwości realizacji nowej zabudowy, w tych obrębach były ograniczone - przestrzennie i czasowo - ze względu na funkcjonowanie w bliskim sąsiedztwie obszarów obejmowanych tym planu miejscowego zespołu elektrowni wiatrowych o łącznej mocy 75 MW. Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20

maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 i poz. 1524) uchwalenie planu miejscowego przewidującego lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych, tj. nie uwzględniających konieczności zachowania minimalnej odległości budynków mieszkalnych od elektrowni wiatrowych (o której mowa w art. 4 ww. ustawy), było możliwe wyłącznie „w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy", tj. od dnia 16 lipca 2016 r. Ponieważ już obecnie ta minimalna odległość budynków mieszkalnych od elektrowni wiatrowych nie jest zachowana, bez likwidacji co najmniej niektórych z istniejących elektrowni wiatrowych, przy uwzględnieniu obecnych przepisów cytowanej wyżej ustawy, po 16 lipca 2022 r. nie byłoby możliwe wznoszenie zabudowy mieszkaniowej na całych obszarach lub niektórych fragmentach obszarów obecnych wsi: Sucha Dolna, Gościeszowice, Mycielin, Krzywczyce i Niegosławice (Dworcowy Przysiółek), bez objęcia tych obszarów planem miejscowym.

30.2. Obszary, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, a ich procedury nie zostały jeszcze zakończone.

Obecnie (wg stanu na dzień 24 listopada 2022 r.) w gminie Niegosławice nie toczy się żadna procedura związana ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

30.3. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne jest sporządzenie planów miejscowych dla:

1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – **których nie wyznaczono w Studium**;
2) innych obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obejmujących grunty rolne i leśne wymagające zmiany przeznaczenia na podstawie zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych* – w miarę potrzeb, co może się ujawnić w każdym czasie.

30.4. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podobnie jak do tej pory, na wnioski mieszkańców lub inwestorów działających na terenie gminy. Rozpoznanie zatem bieżących potrzeb będzie warunkowało kolejność podejmowania prac nad sporządzaniem omawianych dokumentów planistycznych.

30.5. Ogólne zalecenia dotyczące przystępowania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W procesie rozwoju gminy plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz przygotowania terenów dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się poniżej zalecane zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów i ich sprzedaży lub dzierżawy, gmina dysponowałaby środkami, np. na ich uzbrojenie.
2) Celowe jest przystępowanie do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, np. zablokowanie terenów przydatnych dla realizacji przedsięwzięć gminnych, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu drogowego.
3) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowany jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów gminy i uzasadnionych potrzeb sąsiadów.
4) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, ale które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną strukturę własnościową (np. niedogodny dla przyszłego zainwestowania układ działek). Zaleca się, by formalne przystąpienie do planu

miejscowego było jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.

5) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów; przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Plany miejscowe warto również sporządzać dla obszarów otwartych, które warto zabezpieczyć przed wkraczaniem zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.

6) Zaleca się, by w przypadku planu miejscowego, w wyniku którego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, grunty wymagające zmiany takiego przeznaczenia w całości znajdowały się w granicach jednego lub większej liczby obszarów określonych w poniższy sposób:
   a) obszar obejmujący całą – wyznaczoną w niniejszym Studium – jednostkę terenową w liniach rozdzielających, lub
   b) obszar obejmujący część jednostki terenowej o powierzchni co najmniej 5 ha, na której w Studium przewiduje się możliwość wznoszenia budynków, lub
   c) obszar obejmujący część jednostki terenowej o powierzchni co najmniej 10 ha, na której w Studium nie przewiduje się możliwości wznoszenia budynków, lub
   d) obszar obejmujący całą jednostkę terenową wyznaczoną liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lub
   e) obszar obejmujący dowolną część terenu istniejącej lub planowanej drogi, lub
   f) przekraczający 2 m^2 dowolny obszar niezbędny dla realizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

30.6. Wnioski do ponadgminnych działań i opracowań planistycznych lub wykonywanych w sąsiednich gminach.

1. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej i innych elementów hydrotechnicznych.

2. Modernizacja systemów melioracji gruntów użytkowanych rolniczo; odbudowa i budowa urządzeń małej retencji, przy uwzględnieniu potrzeb obszarów chronionej przyrody.

3. Wspieranie działań służących racjonalnemu zwiększaniu lesistości na terenie gminy Niegosławice oraz koordynacja polityki zalesień na obszarach sąsiadujących z gminą.

4. Wprowadzanie rozwiązań ograniczających uciążliwości obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym w szczególności: drogi wojewódzkiej nr 328, drogi powiatowej nr DP 1056F oraz linii kolejowej nr 14.

5. Modernizacja linii kolejowej nr 14 (relacji: Łódź Kaliska - Tuplice) i przywrócenie na niej ruchu pasażerskiego.

6. Modernizacja dróg wojewódzkich i powiatowych dla uzyskania przez nie parametrów określonych w niniejszym Studium.

7. Wspieranie rozwoju powiatowego, a w miarę możliwości także regionalnego systemu tras turystycznych.

8. Rozwój turystyki jednodniowej jako oferta dla mieszkańców sąsiednich gmin, miast.

9. Rozbudowa systemu zaopatrzenia w gaz sieciowy oraz sieci wodno-kanalizacyjnej.

10. Uwzględnienie gminy Niegosławice w ponadlokalnych programach, w tym m.in. w zakresie: współpracy międzynarodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców, w tym niepełnosprawnych.

32. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.

Studium opracowano głównie w celu uporządkowania stanu planistycznego w gminie i sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego adekwatnego do obecnych uwarunkowań. Nastąpiła również potrzeba uwzględnienia w polityce przestrzennej gminy różnych dokumentów dotyczących gospodarki przestrzennej.

Dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Niegosławice ocenić można jako zgodną z generalnymi uwarunkowaniami (predyspozycjami) przyrodniczymi.

Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów oraz możliwości ich rozwoju przestrzennego. W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nie rozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na dopełnieniu (lub intensyfikacji) istniejących terenów zabudowanych lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych (utrzymanie kontinuum tych układów).

W Studium wydzielono szereg jednostek terenowych (funkcjonalno-przestrzennych), którym przypisano określone kategorie przeznaczenia. W znacznym stopniu przeznaczenia terenów pokrywają się z istniejącym.

W zasięgu wszystkich miejscowości umożliwiono realizację obiektów sportowo-rekreacyjnych w obrębie części osadniczych wsi (tereny kategorii „MN", „MU", „MWU" i „MP"). W Studium wskazano ponadto obszary, na których będą mogły być realizowane stacje paliw – na terenach kategorii „P" oraz na terenach kategorii „U" w obrębie Niegosławice. W Studium nie przewidziano lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2. Natomiast lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2 dopuszczono na terenach kategorii „MU" i „U", zaś lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 dopuszczono na większości terenów, na których dopuszczono funkcję usługową (tj. na terenach kategorii: „MN", „MP", „UO", „UTO", „US", „P" i „PR").

W Studium zwarto regulacje dotyczące OZE – biorąc przy tym pod uwagę aktualne brzmienie art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Na obszarze gminy, w zasięgu terenów, na których dopuszczono zabudowę, dopuszczono lokalizowanie:

- **innych niż wolnostojące**, tj. na dachach i ścianach budynków i wiat, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii moc wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, a także instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;
- **wolnostojących** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW** z zastrzeżeniem, z wyłączeniem instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, a także

elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji,a w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005 także mikroinstalacji wytwarzających energię z wiatru, zaś w zasięgu terenów kategorii „W" również instalacji wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną;

- urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki;
- **wolnostojących** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:** instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. Natomiast elektrownie wiatrowe dopuszczono wyłącznie na terenach kategorii „R,EW", instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wyłącznie na terenach kategorii: „P", „PR", „EF",„KO" oraz – w ramach rekultywacji – na terenie kategorii „PE" w obrębie Rudziny, a instalacje wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną wyłącznie na terenach kategorii: „P", „PR" i „KO".

Zgodnie z ustaleniami Studium lokalizacja wszystkich z ww. OZE nie może stanowić naruszenia zasad ochrony konserwatorskiej i innych przepisów.

Należy przy tym podkreślić, że pomimo nie wyznaczenia w Studium nowych terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, to w dokumencie tym uwzględniono funkcjonujące już na obszarze gminy Niegosławice elektrownie wiatrowe. Dla tych elektrowni wiatrowych w Studium wskazano tereny kategorii „EF" i ustanowiono „strefą ograniczeń dla lokalizowania i budowania budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wynikających z sąsiedztwa elektrowni wiatrowych".

Dla poprawy warunków i bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy (zewnętrznych i wewnętrznych) określono odpowiednie klasy techniczne ważniejszych dróg. W zakresie elementów infrastruktury technicznej założono pełny standard wyposażenia terenów zainwestowanych w zakresie infrastruktury technicznej. Ustalono również szereg działań z zakresu modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Dla zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych wskazano istniejące obiekty i obszary objęte ochroną. Przy projektowaniu nowych elementów zagospodarowania uwzględniono występowanie cennych pod względem przyrodniczym obiektów i obszarów, aby w możliwie najmniejszym stopniu naruszyć wartościowe elementy środowiska przyrodniczego.

W Studium uwzględniono także występujące na obszarze gminy zagrożenie powodziowe, m.in. wprowadzając zakaz zabudowy na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie terenu):

- tereny zabudowy osadniczej: tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol „MN”); tereny z przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (symbol „MU”); tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług (symbol „MWU”); tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową (symbol „MP”);
- tereny z przewagą obiektów usługowych: tereny z przewaga obiektów usług (symbol „U”); tereny z przewagą usług oświaty, opieki nad dziećmi oraz sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (symbol „UO”); tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (symbol „US”); teren dla usług turystycznych, rekreacji, sportu, zdrowia i opieki nad niektórymi grupami osób (symbol „UTO”);
- tereny dla obiektów sakralnych (symbol „OS”) oraz tereny dla cmentarzy (symbol „ZC”);
- tereny dla aktywności gospodarczej: dla obiektów produkcji, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługa rolnictwa (symbol „P”) oraz tereny dla obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej (symbol „PR”);
- tereny dla powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych (symbol „PE”);
- tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni (symbol „ZP”);
- tereny otwarte: z przewagą lasów i zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej (symbol „ZL”); z przewagą użytkowania rolniczego (symbol „R”); tereny dla zieleni i cieków wodnych (symbol „ZNW”) oraz tereny dla wód powierzchniowych o większych rozmiarach wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu oraz wybranych zbiorników wodnych (symbol „WS”);
- tereny dla infrastruktury technicznej (symbole: „W”, „NO”, „G”, „E”, „IT”);
- teren dla kompostowni odpadów biodegradowalnych (symbol „KO”);
- tereny dla obiektów farmy fotowoltaicznej (symbol „EF”);
- tereny dla obiektów elektrowni wiatrowych na obszarach użytkowania rolniczego (symbol „R,EW”);
- tereny dróg i elementów układu komunikacyjnego (symbole: „KP”, „KS”, „KDS”, „KDG”, „KDZ”, „KDL”, „KDD”), linia kolejowa oraz tereny dla obiektów i urządzeń służących kolei (symbol „KK”).

GMINA NIEGOSŁAWICE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/337/2023
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 czerwca 2023 r.

LEGENDA:

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY NIEGOSŁAWICE
- GRANICA OBRĘBÓW

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- LINIA KOLEJOWA
- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- TERENY ZAINWESTOWANE MIESZKANIOWE
- TERENY ZAINWESTOWANE USŁUGOWE
- TERENY ZAINWESTOWANE PRODUKCJI I USŁUG
- TERENY ZAINWESTOWANE SPORT I REKREACJA
- TERENY ZAINWESTOWANE INFRASTRUKTURA
- TERENY OBIEKTÓW ELEKTROWNII WIATROWYCH NA OBSZARACH UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- TERENY ZWIĄZANE Z UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM
- TERENY KOLEJOWE
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW MINERALNYCH
- TERENY SADÓW
- TERENY PARKÓW
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI I CIEKÓW WODNYCH
- TERENY CMENTARZY
- GRUNTY ROLNE
- WODY POWIERZCHNIOWE STOJĄCE

OCHRONA PRZYRODY

- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARÓW KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ

WODY PODZIEMNE I POWIERZCHNIOWE

- GRANICA POMIĘDZY JEDNOLITYMI CZĘŚCIAMI WÓD PODZIEMNYCH DORZECZA ODRY
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- GRANICA OBSZARU 50 M OD STOPY WAŁU
- CIEKI POWIERZCHNIOWE
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%

GRUNTY WYŻSZYCH KLAS BONIACYJNYCH

- GLEBY I-III KLASY BONITACYJNEJ

GÓRNICTWO

TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO WRAZ Z JEGO NAZWĄ
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO WRAZ Z JEGO NAZWĄ

ZASOBY SUROWCÓW

- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO WRAZ Z JEGO NAZWĄ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFY KONSERWATORSKIE

- STREFA "U" OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

ZABYTKI REJESTROWE

- OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (Z WYŁĄCZENIEM ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH)

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O NIEOKREŚLONEJ POWIERZCHNI

WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- STREFA OGRANICZEŃ DLA LOKALIZOWANIA I BUDOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ORAZ BUDYNKÓW O FUNKCJI MIESZANEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI FUNKCJA MIESZKANIOWA, WYNIKAJĄCYCH Z SĄSIEDZTWA ELEKTROWNI WIATROWYCH

SYSTEM ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

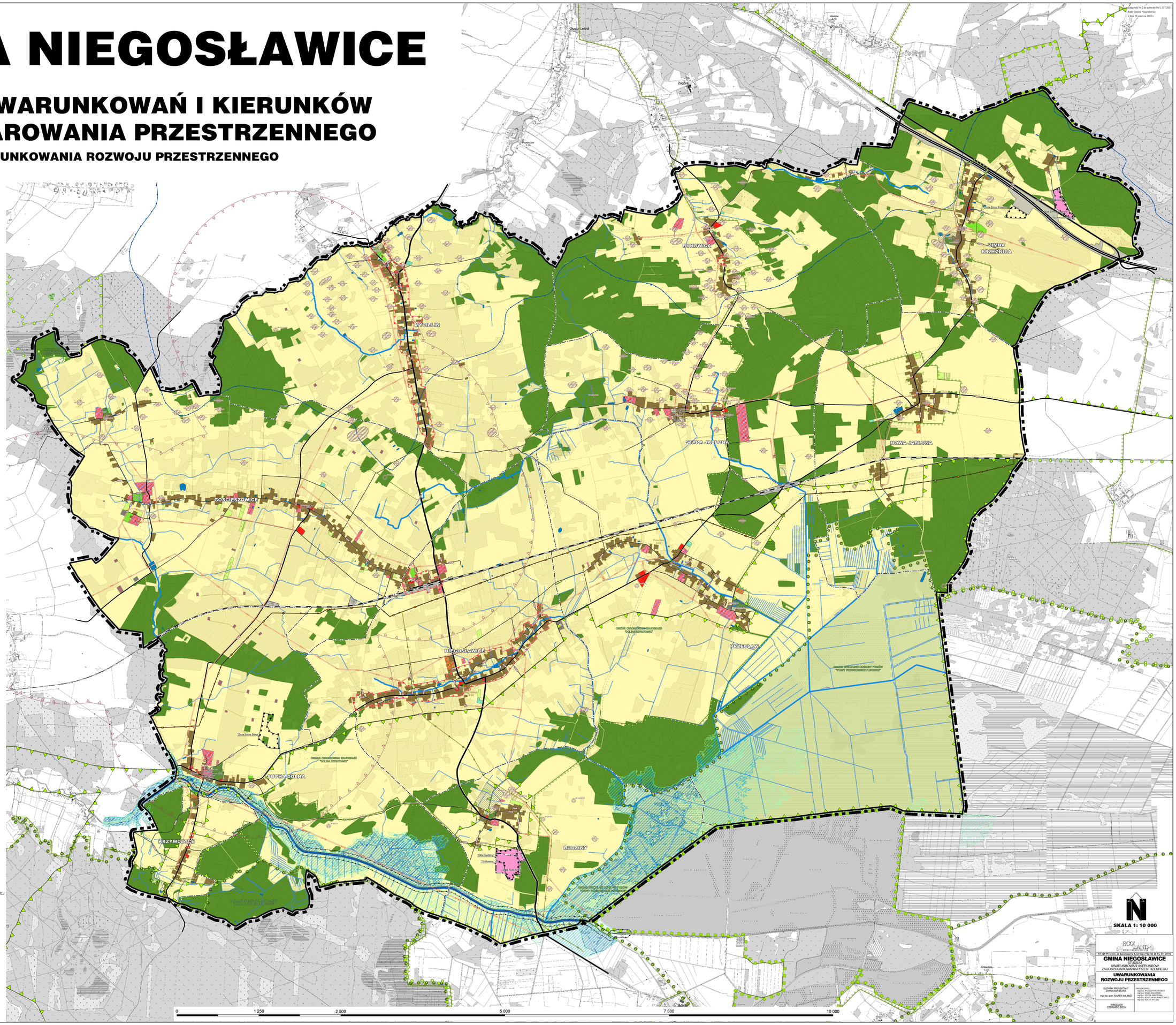
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV, WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 kV, WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ
- ISTNIEJĄCA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 20/0,4 kV

SYSTEM ZAOPATRZENIA W GAZ

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 I CIŚNIENIU 8,4 MPa RELACJI POLKOWICE-ŻARY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 250 I CIŚNIENIU 6,3 MPa RELACJI ZUKOWICE-ŻARY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 80 I CIŚNIENIU 6,3 MPa ODGAŁĘZIENIE WIC PRZEMKÓW

OBSZARY O SPECYFICZNYM STATUSIE

- TEREN ZAMKNIĘTY LINII KOLEJOWEJ
- ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW



SKALA 1: 10 000

ECOLAND
53-125 Wrocław, ul. Kozielskiego 6, biura: (71) 341 28 54, 341 28 56

GMINA NIEGOSŁAWICE
STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

GŁÓWNY PROJEKTANT
DYREKTOR BIURA
mgr inż. arch. MAREK WILAND

PROJEKTANCI
mgr inż. KATARZYNA DROBOT
mgr inż. KONRAD GUCZEWICA
mgr inż. PAWEŁ SMOCZYŃSKA
mgr inż. ELŻBIETA WOŹNIAKOWSKA
mgr inż. ALICJA WIGEA

WROCŁAW
CZERWIEC 2023 r.

GMINA NIEGOSŁAWICE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/337/2023
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 30 czerwca 2023 r.

LEGENDA:

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY NIEGOSŁAWICE
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- ISTNIEJĄCA DROGA KLASY EKSPRESOWEJ
- ISTNIEJĄCA DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- ISTNIEJĄCA DROGA KLASY ZBIORCZEJ
- ISTNIEJĄCA DROGA KLASY LOKALNEJ
- ISTNIEJĄCA DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
- ISTNIEJĄCA LINIA KOLEJOWA
- ISTNIEJĄCA ŚCIEŻKA ROWEROWA
- PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA ROWEROWA

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARÓW KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ
- GRANICA POMIĘDZY JEDNOLITYMI CZĘŚCIAMI WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- GRANICA OBSZARU 50 M OD STOPY WAŁU
- CIEK POWIERZCHNIOWY

GÓRNICTWO

TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO WRAZ Z JEGO NAZWĄ
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO WRAZ Z JEGO NAZWĄ

ZASOBY SUROWCÓW

- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO WRAZ Z JEGO NAZWĄ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFY KONSERWATORSKIE

- STREFA "U" OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

ZABYTKI REJESTROWE

- OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (Z WYŁĄCZENIEM ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH)

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OZNACZONE ZASIĘGIEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O NIEOKREŚLONEJ POWIERZCHNI

WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- STREFA OGRANICZEŃ DLA LOKALIZOWANIA I BUDOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ORAZ BUDYNKÓW O FUNKCJI MIESZANEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI FUNKCJA MIESZKANIOWA, WYNIKAJĄCYCH Z SĄSIEDZTWA ELEKTROWNI WIATROWYCH

SYSTEM ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV, WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 kV, WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ
- ISTNIEJĄCA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 20/0,4 kV

SYSTEM ZAOPATRZENIA W GAZ

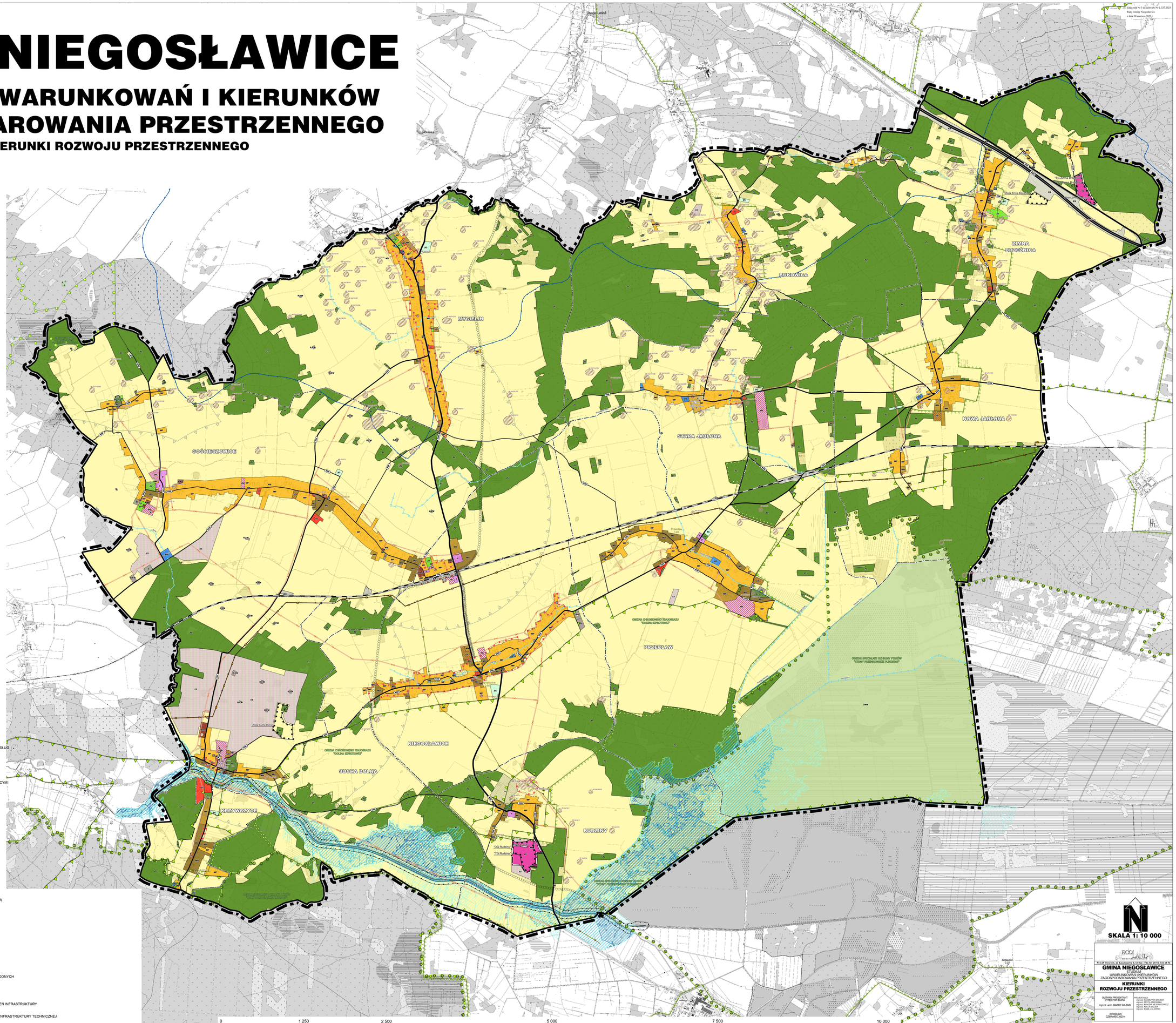
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 I CIŚNIENIU 8,4 MPa RELACJI POLKOWICE-ŻARY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 250 I CIŚNIENIU 6,3 MPa RELACJI ŻUKOWICE-ŻARY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 80 I CIŚNIENIU 6,3 MPa ODGAŁĘZIENIE W/C PRZEMKÓW

OBSZARY O SPECYFICZNYM STATUSIE

- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIEŚCZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW
- TEREN ZAMKNIĘTY LINII KOLEJOWEJ
- ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

PRZEWAŻAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

- LINIA ROZDZIELAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
- MWU — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUG
- MP — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ OBIEKTÓW USŁUG I PRODUKCJI NIE KOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- U — TERENY Z PRZEWAGĄ OBIEKTÓW USŁUG
- UO — TERENY Z PRZEWAGĄ OBIEKTÓW USŁUG OŚWIATY, OPIEKI NAD DZIEĆMI ORAZ SPORTU I REKREACJI WRAZ Z OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI
- UTO — TEREN DLA USŁUG TURYSTYKI, REKREACJI, OŚWIATY, SPORTU, ZDROWIA I OPIEKI NAD NIEKTORYMI GRUPAMI OSÓB
- US — TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG SPORTU I REKREACJI WRAZ Z OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI
- OS — TERENY DLA OBIEKTÓW SAKRALNYCH
- P — TERENY DLA OBIEKTÓW PRODUKCJI BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG INNYCH NIŻ CHRONIONE, Z WYŁĄCZENIEM AKTYWNOŚCI ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ I OBSŁUGA ROLNICTWA
- PR — TERENY DLA OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ I OBSŁUGA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- PE — TERENY DLA POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW MINERALNYCH
- W — TERENY DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- NO — TERENY DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ
- KO — TEREN DLA KOMPOSTOWNI ODPADÓW BIODEGRADOWALNYCH
- G — TERENY DLA ZESPOŁÓW ZAPOROWO-UPUSTOWYCH GAZOCIĄGÓW I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- E — TERENY DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- IT — TERENY DLA SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- EF — TERENY DLA OBIEKTÓW FARMY FOTOWOLTAICZNEJ
- R,EW — TERENY DLA OBIEKTÓW ELEKTROWNII WIATROWYCH NA OBSZARACH UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- ZP — TERENY Z PRZEWAGĄ PARKÓW I INNYCH ZESPOŁÓW ZIELENI
- ZC — TERENY DLA CMENTARZY
- ZNW — TERENY DLA ZIELENI I CIEKÓW WODNYCH
- WS — TERENY DLA WÓD POWIERZCHNIOWYCH O WIĘKSZYCH ROZMIARACH WRAZ Z SĄSIADUJĄCYMI PASAMI GRUNTU ORAZ WYBRANYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- R — TERENY Z PRZEWAGĄ UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- ZL — TERENY Z PRZEWAGĄ LASÓW I ZALESIEŃ ORAZ OBIEKTÓW GOSPODARKI LEŚNEJ
- KS — TERENY DLA ELEMENTÓW UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO ORAZ SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANYCH Z DROGĄ EKSPRESOWĄ S3
- KP — TERENY DLA PARKINGÓW TERENOWYCH ORAZ SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK — TERENY DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH KOLEI



0 1 250 2 500 5 000 7 500 10 000

SKALA 1:10 000

ECOLAND
ECOLAND Sp. z o.o.
53-125 Wrocław, ul. Kamienna 6, tel/fax: (71) 341 28 84, 341 28 86

GMINA NIEGOSŁAWICE
STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

GŁÓWNY PROJEKTANT
DYREKTOR BIURA
mgr inż. arch. MAREK WILAND

PROJEKTANCI:
mgr inż. arch. ANNA DROBOT
mgr inż. EDYTA JAŚKIEWICZ
mgr inż. KLAUDIA MUSIATOWICZ
mgr inż. ANNA PIŁAT
mgr inż. KAMIL ZALEWSKI

WROCŁAW
CZERWIEC 2023 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L.327.2023

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o SPOSOBIE rozpatrzeniA uwag

SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE

SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE

Stosownie do art. 12 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Niegosławice, biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy Niegosławice i przedłożoną Radzie Gminy listę nieuwzględnionych uwag rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli pt.: „Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, stanowiącej integralną część niniejszego załącznika.

Opracowanie projektu zmiany Studium będącego przedmiotem uwag zostało zainicjowane uchwałą Nr XXIV.158.2020 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 listopada 2020 r. i poprzedzone zebraniem wniosków do projektu zmiany Studium, a także uzgodnieniem zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko na podstawie *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* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.). Następnie opracowano projekt zmiany Studium oraz wymaganą przepisami prognozę oddziaływania na środowisko i skierowano te dokumenty do organów opiniujących i uzgadniających.

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie od 31 marca 2023 r. do 24 kwietnia 2023 r., z możliwością składania uwag do 16 maja 2023 r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 21 kwietnia 2023 r.). W okresie przewidzianym na wyłożenie i wnoszenie uwag wpłynęło dziewięć uwag, które częściowo uwzględniono. W związku z powyższym była potrzeba wprowadzania do projektu Studium (w wersji wyłożonej do publicznego wglądu) kila zmian. Na skutek dokonanych zmian, które dotyczyły tylko obszarów w granicach działek ewidencyjnych właścicieli gruntów, którzy złożyli uwagi, nie było konieczne ponowne wyłożenie projektu zmiany Studium do publicznego wglądu. Zakres dokonanych zmian dotyczył tylko działek osób składających uwagi.

Akceptując stanowisko Wójta Gminy Niegosławice poniżej przedstawia się wyjaśnienia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag.

SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOSŁAWICE

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi
1	2	3	4
Uwaga wniesiona pismem z dnia 05.04.2023 r.			
1.	„ (…) 1) Na działce 762/4 wnioskuję o rozszerzenie strefy „MP” zgodnie z przedłożonym załącznikiem. 2) Na pozostałych działkach wnioskuję o objęcie ich strefą „MP” zgodnie z przedłożonym załącznikiem (…)”	Przecław Dz. ew. nr: 762/4, 765/2, 765/3, 765/4, 765/5 i 765/6	**Uwaga nieuwzględniona w części.** **Nie uwzględnia się uwagi dla działek ew. nr:** 765/2, 765/3, 765/4, 765/5 i 765/6, gdyż w sąsiedztwie nie ma terenów przeznaczonych dla zabudowy i nie ma przesłanek do wyznaczania po tej stronie drogi nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej.
Uwaga wniesiona pismem z dnia 17.04.2023 r.			
2.	„ (…) Wnoszę o ujęcie w całości powyższej działki jako teren „MP”.”	Niegosławice Dz. ew. nr 447/2	**Uwaga nieuwzględniona w części.** **Nie uwzględnia się uwagi w części** działki ew. nr 447/2, gdyż nieracjonalne jest przeznaczenie tak dużej działki dla zabudowy na tym terenie. Uwzględniona część działki pozwala na zrealizowanie inwestycji.
Uwaga wniesiona pismem z dnia 17.04.2023 r.			
3.	„(…) 1. Wnioskuję o ujęcie działki 320 w całości jako teren „MP”. 2. Na pozostałych wyżej wymienionych działkach wnioskuję o ujęcie ich jako teren „MP” zgodnie z przedłożonym wzorem graficznym (powierzchnia tego obszaru nie przekracza 1ha) – obszar chronionego obszaru „Dolina Szprotawki”. Na działkach 326/2 wybudowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Na pozostałych terenach wykazanych powyżej również planowana jest	Przecław Dz. ew. nr: 327, 326/1, 326/2, 325/1, 325/3, 324/2, 320	**Uwaga nieuwzględniona w części.** **Nie uwzględnia się uwagi w części** dla działek. ew. nr: 327, 326/1, 326/2, 325/1, 325/3, 324/2 w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki”, projekt studium został w tym zakresie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i nie przewiduje się w tym rejonie studium wprowadzanie zabudowy na terenie objętym ochroną przyrody.

	zabudowa mieszkalna jednorodzinna.”		
		Uwaga wniesiona pismem z dnia 12.05.2023 r.	
4.	„(…)W projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, w części kierunki rozwoju przestrzennego, dla działek nr 44, 99/2, 116 oraz części terenu wydzielonego z działki 99/3 w obrębie Krzywczyce określono przeważające przeznaczenie terenu jako „„ZC - tereny dla cmentarzy". Zwracamy się z wnioskiem, aby w projekcie nie poszerzać terenu dla cmentarza, pozostawiając takie przeznaczenie wyłącznie dla terenu nieużytkowanego od końca II wojny światowej, tak zwanego „poniemieckiego” cmentarza, to jest działki nr 44. Uzasadnienie wniosku : W momencie nabywania przez nas nieruchomości gruntowej nr 38/4, znajdującej się naprzeciwko terenu opisanego we wniosku, i budowy domu jednorodzinnego, nie było planów uruchomienia na tym terenie cmentarza i ponownego prowadzenia pochówków. Wskazany w projekcie studium „ZC” - teren dla cmentarzy" znajduje się w odległości 15 m od naszej działki 38/4 i terenów, gdzie mogą powstać w przyszłości domy jednorodzinne, a nasz dom znajduje się ok. 40 m od tego terenu. Historycznie lokalizacja cmentarza miała swoje uzasadnienie, bo znajdowała się w znacznej odległości od zabudowań mieszkalnych zarówno wsi Krzywczyce (blisko 0,5 km), jak i wsi Sucha Dolna. Obecnie uwarunkowania znacząco się zmieniły. Tereny po zachodniej stronie drogi powiatowej 1058F, to jest naprzeciwko terenu „ZC", zostały już wcześniej objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z	Krzywczyce dz. ew. nr 44, 99/2, 116 oraz części terenu wydzielonego z działki 99/3	**Uwaga nieuwzględniona w całości.** Teren „ZC” dla cmentarza wyznaczony w studium obejmuje kompleks działek przyległych do nieczynnego cmentarza oraz sam nieczynny już teren cmentarny. Teren „ZC” wyznaczono w studium w celu ochrony zabytkowego cmentarza. Oznaczenie tego terenu w studium jako teren dla cmentarza nie jest równoznaczne ze wznowieniem pochówków na tym terenie. Teren ten nie posiada planu miejscowego i wg, obecnego stanu prawnego nie można dokonywać tam pochówków.

	przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Sąsiedztwo czynnego cmentarza nie jest, naszym zdaniem, odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej. Takie też stanowisko wyraziła zdecydowana większość mieszkańców wsi Krzywczyce podczas zebrania w dniu 03.03.2023 r. W przekazanym na ręce Wójta Gminy Niegosławice piśmie można było przeczytać: „mieszkańcy nie chcą budowy nowego cmentarza (czynnego) obok ruin poniemieckiego cmentarza (naprzeciwko domu oznaczonego numerem 35)" i dalej „budowa czynnego cmentarza nie jest zgodna z oczekiwaniami mieszkańców, w szczególności w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i istniejących już dziś domów”. Osobną kwestię stanowi fakt, że na części terenów oznaczonych w projekcie studium jako „ZC tereny dla cmentarzy" obowiązuje dziś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wskazujący na rolnicze przeznaczenie tego terenu. Wnioskujący rozumieją potrzebę uporządkowania terenu porzuconego, poniemieckiego cmentarza, jako wyrazu szacunku dla pochowanych tam ludzi. Nie wymaga to jednak zmian w istniejących zapisach obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice. Poszerzenie zakresu terenowego „ZC" będzie budziło niepokój co do prawdziwych planów związanych z zagospodarowaniem tego terenu oraz wątpliwości związane z harmonijnym kształtowaniem przestrzeni gminy Niegosławice.”		

Uwaga wniesiona pismem z dnia 12.05.2023 r.			
5.	„(…) W projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, w części kierunki rozwoju przestrzennego, dla działek nr 3/3 oraz 4/3 w obrębie Krzywczyce określono przeważające przeznaczenie terenu jako „R tereny z przewagą użytkowania rolniczego". Zwracamy się z wnioskiem, aby w projekcie, dla wymienionych działek, uwzględnić możliwość zabudowy mieszkaniowej i zgodnie z tym odpowiednio sformułować przeważające przeznaczenie dla tego terenu. Uzasadnienie wniosku : W momencie nabywania przez nas wymienionych we wniosku działek gruntu, nieruchomości te posiadały wydane przez Wójta Gminy Niegosławice warunki zabudowy dla domów jednorodzinnych. Takie przeznaczenie było i jest zgodne z naszymi planami inwestycyjnymi. Niedalekie sąsiedztwo dynamicznie rozwijającej się strefy gospodarczej w gminie Szprotawa, w Wiechlicach, prawdopodobnie zwiększy zapotrzebowanie na tereny pod budownictwo mieszkaniowe.	Krzywczyce dz. ew. nr 3/3 i 4/3	**Uwaga nie uwzględniona w całości.** Obszar wskazany w uwadze nie posada sąsiedztwa istniejącej zabudowy, a dodatkowo znajduje w rejonie obszaru specjalnej ochrony ptaków. Projekt studium został już uzgodniony z odpowiednimi organami w zakresie ochrony przyrody i nie ma obecnie przesłanek do powtarzania procedury prac planistycznych.
Uwaga wniesiona pismem z dnia 15.05.2023 r.			
6.	„(…) Wprowadzenie w strefę studium pod zabudowę. Rozbudowa gospodarstwa”	Nowa Jabłona Dz. ew. nr: 221 i 222/1	**Uwaga nieuwzględniona w części.** **Nie uwzględnia się uwagi w części** działki ew. nr 221, gdyż niezasadne jest wyznaczanie zbyt dużego obszaru dla zabudowy na tej działce, a uwzględniona część wystarczy na zrealizowanie założeń inwestycyjnych. Nie uwzględnia się również uwagi na dz. ew. nr 222/1 ze względu na brak dostępu do drogi publicznej oraz sąsiedztwo terenów „ZL” lasów i zieleni.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr L.327.2023

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice (zwane dalej Studium) zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXIV.158.2020 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 listopada 2020 r. Stanowi ono całościową zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice" (zwanego dalej dotychczasowym Studium), przyjętego Uchwałą Nr XXXI.194.2021 Rady Gminy Niegosławice z dnia 29 lipca 2021 r., które to natomiast stanowiło drugą zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice" przyjętego Uchwałą Nr XXI/100/2000 Rady Gminy w Niegosławicach z dnia 30 października 2000 r., zmienioną Uchwałą Nr XXIX/149/2009 z dnia 26 października 2009 r.

Projektem zmiany Studium objęto cały obszar gminy Niegosławice, w jej granicach administracyjnych.

Studium opracowano głównie w celu uporządkowania stanu planistycznego w gminie i sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego adekwatnego do obecnych uwarunkowań. Nastąpiła również potrzeba uwzględnienia w polityce przestrzennej gminy różnych dokumentów dotyczących gospodarki przestrzennej, a także konieczność dostosowania zakresu dokumentu studium do obwiązujących przepisów.

Studium jest całkowicie nowym dokumentem, w którym uwzględniono szereg rozwiązań przestrzennych, zawartych w dotychczasowym Studium (i jego zmianach). Modyfikacje wprowadzone w stosunku do dotychczasowego Studium mają charakter kompleksowy. Dokonano ich zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej, odwołując się do obszaru całej gminy.

Zmiany dotyczące uwarunkowań wypłynęły głównie z potrzeby aktualizacji różnych danych, m.in. statystycznych, a tym samym zidentyfikowania obecnych tendencji rozwoju gminy, ale także z konieczności uwzględnienia sporządzonych w międzyczasie różnych lokalnych i ponadlokalnych dokumentów planistycznych. Wynikały także z potrzeby weryfikacji niektórych tez diagnozy obecnego stanu zagospodarowania.

Zmiany w części określającej kierunki polityki przestrzennej zdeterminowane zostały nowymi przepisami oraz zaktualizowanymi uwarunkowaniami, na których polityka ta jest w zasadniczej części oparta. Modyfikacje te wynikają także z uwzględnienia wniosków mieszkańców i inwestorów działających lub planujących działać na obszarze gminy, a także instytucji i organów biorących udział w procedurze planistycznej (w tym opiniujących i uzgadniających projekt zmiany studium).Omawiane zmiany przejawiają się między innymi w odmiennym sposobie formułowania ustaleń zmiany Studium - dla ułatwienia rozstrzygania o ich zgodności lub sprzeczności z rozstrzygnięciami postulowanymi do wprowadzenia do projektów planów miejscowych.

Określając w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów, możliwości ich rozwoju przestrzennego oraz stworzeniu warunków dla sukcesywnej eliminacji lokalnie niekorzystnych przejawów tego zagospodarowania, w szczególności w środowisku przyrodniczym i krajobrazie. W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nie rozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na dopełnieniu (lub intensyfikacji) istniejących terenów zabudowanych lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych (utrzymanie kontinuum tych układów).

W obrębie wszystkich miejscowości umożliwiono realizację obiektów sportowo-rekreacyjnych w obrębie części osadniczych wsi (tereny kategorii „MN", „MU", „MWU" i „MP"). W Studium wskazano ponadto obszary, na których będą mogły być realizowane stacje paliw – na terenach kategorii „P" oraz na terenach kategorii „U" w obrębie Niegosławice. W Studium nie przewidziano lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2. Natomiast lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m2 dopuszczono na terenach kategorii „MU" i „U", zaś lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m2 dopuszczono na większości terenów, na których dopuszczono funkcję usługową (tj. na terenach kategorii: „MN", „MP", „UO", „UTO", „US", „P" i „PR").

W Studium zwarto regulacje dotyczące OZE – biorąc przy tym pod uwagę aktualne brzmienie art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze gminy, w zasięgu terenów, na których dopuszczono zabudowę, dopuszczono lokalizowanie:

- innych niż wolnostojące, tj. na dachach i ścianach budynków i wiat, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii moc wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, a także instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;

- wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem, z wyłączeniem instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, a także elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji,a w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Bory Dolnośląskie PLB020005 także mikroinstalacji wytwarzających energię z wiatru, zaś w zasięgu terenów kategorii „W" również instalacji wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną;

- urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki;

- wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem: instalacji wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. Natomiast elektrownie wiatrowe dopuszczono wyłącznie na terenach kategorii „R,EW", instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wyłącznie na terenach kategorii: „P", „PR", „EF"„KO" oraz – w ramach rekultywacji – na terenie kategorii „PE" w obrębie Rudziny, a instalacje wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną wyłącznie na terenach kategorii: „P", „PR" i „KO".

Zgodnie z ustaleniami Studium lokalizacja wszystkich z ww. OZE nie może stanowić naruszenia zasad ochrony konserwatorskiej i innych przepisów.

Należy przy tym podkreślić, że pomimo nie wyznaczenia w Studium nowych terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, to w dokumencie tym uwzględniono funkcjonujące już na obszarze gminy Niegosławice elektrownie wiatrowe. Dla tych elektrowni wiatrowych w Studium wskazano tereny kategorii „EF" i ustanowiono „strefą ograniczeń dla lokalizowania i budowania budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wynikających z sąsiedztwa elektrowni wiatrowych".

Dla poprawy warunków i bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy (zewnętrznych i wewnętrznych) określono odpowiednie klasy techniczne ważniejszych dróg. W zakresie elementów infrastruktury technicznej założono pełny standard wyposażenia terenów zainwestowanych w zakresie infrastruktury technicznej. Ustalono również szereg działań z zakresu modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Dla zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych wskazano istniejące obiekty i obszary objęte ochroną. Przy projektowaniu nowych elementów zagospodarowania uwzględniono występowanie cennych pod względem przyrodniczym obiektów i obszarów, aby w możliwie najmniejszym stopniu naruszyć wartościowe elementy środowiska przyrodniczego.

W Studium uwzględniono także występujące na obszarze gminy zagrożenie powodziowe, m.in. wprowadzając zakaz zabudowy na terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie terenu):

- tereny zabudowy osadniczej: tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol „MN"); tereny z przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (symbol „MU"); tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług (symbol „MWU"); tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową (symbol „MP");

- tereny z przewagą obiektów usługowych: tereny z przewaga obiektów usług (symbol „U"); tereny z przewagą usług oświaty, opieki nad dziećmi oraz sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (symbol „UO"); tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (symbol „US"); teren dla usług turystycznych, rekreacji, sportu, zdrowia i opieki nad niektórymi grupami osób (symbol „UTO");

- tereny dla obiektów sakralnych (symbol „OS”) oraz tereny dla cmentarzy (symbol „ZC”);
- tereny dla aktywności gospodarczej: dla obiektów produkcji, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługa rolnictwa (symbol „P”) oraz tereny dla obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej (symbol „PR”);
- tereny dla powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych (symbol „PE”);
- tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni (symbol „ZP”);
- tereny otwarte: z przewagą lasów i zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej (symbol „ZL”); z przewagą użytkowania rolniczego (symbol „R”); tereny dla zieleni i cieków wodnych (symbol „ZNW”) oraz tereny dla wód powierzchniowych o większych rozmiarach wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu oraz wybranych zbiorników wodnych (symbol „WS”);
- tereny dla infrastruktury technicznej (symbole: „W”, „NO”, „G”, „E”, „IT”);
- teren dla kompostowni odpadów biodegradowalnych (symbol „KO”);
- tereny dla obiektów farmy fotowoltaicznej (symbol „EF”);
- tereny dla obiektów elektrowni wiatrowych na obszarach użytkowania rolniczego (symbol „R,EW”);
- tereny dróg i elementów układu komunikacyjnego (symbole: „KP”, „KS”, „KDS”, „KDG”, „KDZ”, „KDL”, „KDD”), linia kolejowa oraz tereny dla obiektów i urządzeń służących kolei (symbol „KK”).