

**UCHWAŁA NR XIII/129/20
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE**

z dnia 29 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie Podmokle Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 12 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie Podmokle Wielkie (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/231/18 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 1 lutego 2018 r.).

2. Granice obszaru objętego zmianą studium określa załącznik graficzny nr 2 w skali 1:10 000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa zmiany studium - załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;
- 3) ujednolicony tekst studium kierunki zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 4) ujednolicony rysunek studium kierunki zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Babimoście o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 5.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Maszewski

CZĘŚĆ TEKSTOWA
zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy
Babimost

1. W części pod nazwą I. PRZEDMIOT OPRACOWANIA I PODSTAWA OPRACOWANIA, po kropce dodaje się zdania:

Przedmiotem opracowania jest zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost wykonana w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293). Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Urzędem Miejskim w Babimostie (ul. Rynek 3; 66-110 Babimost) a PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska. Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/ /20 Rady Miejskiej w Babimostie z dnia 29 maja 2020 r. oznaczono w tekście jednolitym kolorem niebieskim.

2. W części pod nazwą III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

1) w części pod nazwą III.3. Funkcje, zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych:

a) po zdaniu „Za funkcję uzupełniającą uważa się turystykę.” dodaje się zdanie:

W zmianie nr 1 studium dla obszaru objętego zmianą, funkcję przemysłową z dopuszczeniem funkcji usługowej rozszerzono o możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, który jest tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

b) po zdaniu: „Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny o funkcji mieszkaniowej, przemysłowej, usługowej.” dodaje się zdanie:

W zmianie nr 1 studium dla obszaru objętego zmianą nie dopuszcza się lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

2) w części pod nazwą III.3.6 Funkcje infrastruktury technicznej tiret 2 otrzymuje brzmienie:

budowę sześciu farm fotowoltaicznych, w sąsiedztwie miejscowości Laski 1 szt, Zdzisław 1 szt, Podmokle Wielkie 3 szt oraz na lotnisku Zielona Góra – Babimost na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywają się z wyznaczonym na rysunku studium rozmieszczeniem poszczególnych farm,

3) w części pod nazwą III.6.5. Zasady rozwoju komunikacji lit. e Telefonizacja, po kropce dodaje się zdania:

W celu dalszego rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- możliwości kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej Orange Polska S.A. lub innego operatora zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, a także poza tymi obszarami, zgodnie z wyrażonymi przez społeczeństwo lub gospodarkę potrzebami;
- usytuowania tej sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, sytuowanie tejże sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem odrębnych przepisów i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;
- możliwości lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;
- dostęp do tych urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;

- przewidzenia w planowanym zagospodarowaniu, odpowiednich stref i odległości ujętych w stosowanych normach i przepisach – odn. teletechnicznych sieci podziemnych i naziemnych;
- możliwości zmiany sieci naziemnej na podziemną;
- dopuszczenia do przebudowy istniejących sieci w razie konfliktu z projektowanym zainwestowaniem terenów, za zgodą gestora sieci;
- budowy i rozbudowy telekomunikacyjnych sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;
- stworzenia warunków przestrzennych dla zachowania ciągłości powyższej wymienionych działań w celu umożliwienia budowy społeczeństwa informatycznego, uwzględniając potrzeby jego rozwoju gospodarczego, szkolnictwa, handlu i swobodnego przepływu informacji, zgodnie z odpowiednimi Dyrektywami prawodawstwa Unii Europejskiej.

4) Treść części pod nazwą VI TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY otrzymuje brzmienie:

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

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

VI.1. Inwestycje celu publicznego W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Babimost na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

VI.2. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 512 ze zm.). W granicach gminy Babimost na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym.

VI.3. Wnioski i rekomendacje Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla gminy Babimost sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:

Strefa przyrodnicza -Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;

-Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;

-Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;

-Prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami złóż kopalin oraz kompleksowego wykorzystania, w tym kopalin towarzyszących;

-Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych;

- Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
- Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

Strefa społeczna

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

Strefa kulturowa

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

Strefa

ekonomiczno – gospodarcza

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

Komunikacja i transport

- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
- Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
- Rozwój lotniska w Babimoście wraz z uruchomieniem połączeń towarowych oraz poprawą dostępności drogowej i kolejowej;
- Wzrost dostępności transportu publicznego;
- Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
- Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji;

Infrastruktura techniczna

- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;

- Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
- Przebudowa gazociągu Nowe Tłoki – Sulechów na odcinkach: Nowe Kramsko – odg. Sulechów oraz części odgałęzienia do Sulechowa;
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
- Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
- Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
- Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
- Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW;
- Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypolygonowych;
- Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa.

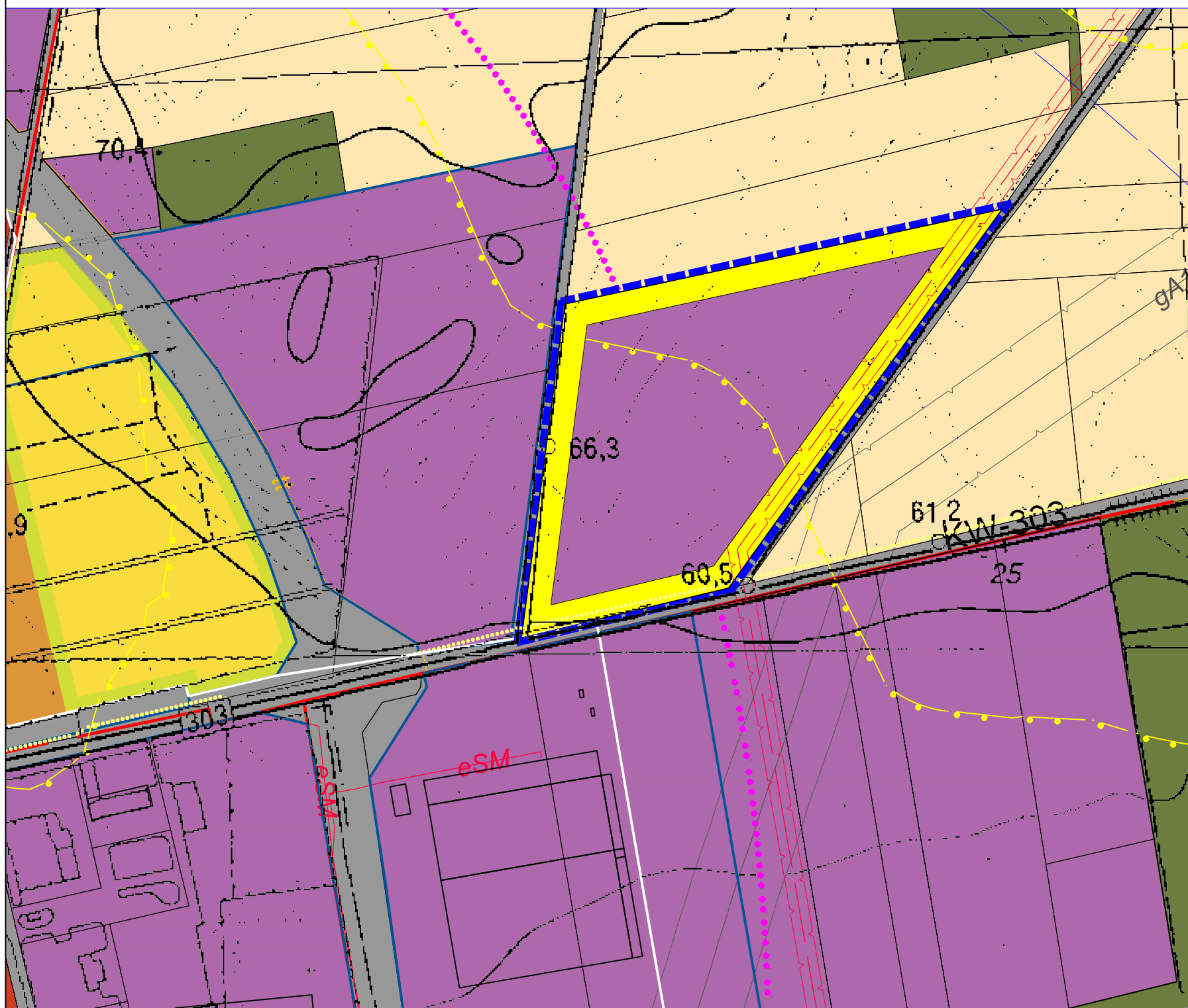
Strefa
obronności
i bezpieczeństwa

GMINA BABIMOST

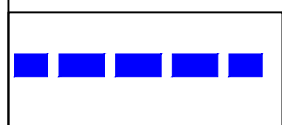
ZMIANA NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BABIMOST

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XIII/129/20
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE
Z DNIA 29 MAJA 2020 ROKU

SKALA 1:10 000



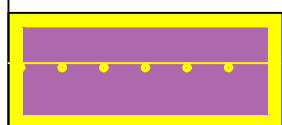
LEGENDA:



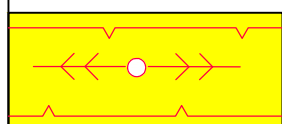
granice terenu objętego zmianą studium



tereny o funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz lokalizacji farmy fotowoltaicznej ze strefami ochronnymi wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kw, który jest tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu



granice udokumentowanego złoża gazu ziemnego "Babimost"



linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą ochronną o szerokości 15 m

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY BABIMOST
ZMIANA NR 1 (TEKST JEDNOLITY)



CZĘŚĆ B - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
BABIMOST

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ Nr XXXI/231/18
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE Z DNIA 1 LUTEGO 2018 R.
ZMIANĘ NR 1 STUDIUM UCHWALONO UCHWAŁĄ Nr XIII/129/20
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE Z DNIA 29 maja 2020 R.

ZIELONA GÓRA 2020

SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
I. PRZEDMIOT OPRACOWANIA I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
II. PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU.	5
II.1. Problemy środowiska przyrodniczego i kulturowego.....	5
II.2. Problemy społeczno-gospodarcze.....	6
II.3. Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	6
II.4. Problemy obsługi technicznej i komunikacyjnej.....	6
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
III.1. Założenia główne przestrzennego i gospodarczego rozwoju gminy.....	7
III.2. Synteza ustaleń projektu studium wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań - cele rozwoju Gminy Babimost.	8
III.3. Funkcje, zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych.	11
III.3.1. Funkcje rolnicze – kierunki rozwoju przestrzennego.	13
III.3.2. Funkcje leśne – zasady zagospodarowania przestrzennego.....	16
III.3.3. Wielokierunkowa działalność gospodarcza o funkcji przemysłowej i usługowej. .	17
III.3.4. Funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe	18
III.3.5 Funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami	19
III.3.6. Funkcje infrastruktury technicznej.....	21
III.3.7. Funkcje turystyczne - zasady zagospodarowania przestrzennego.....	22
III.4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.	24
III.5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.	27
III.6. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.....	29
III.6.1. Zaopatrzenie w wodę.	29
III. 6.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.....	29
III.6.3. Energetyka.....	31
a) Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	31
b) Gazownictwo.	32
c) Energetyka ciepła.	33
III.6.4. Gospodarka odpadami stałymi.	33
III.6.5. Zasady rozwoju komunikacji.	33

a) Drogownictwo.....	33
b) Drogi rowerowe.....	37
c) Kolejnictwo.....	38
d) Lotnictwo.....	38
e) Telefonizacja.....	40
IV. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	42
IV.1. Strefa przekształceń przestrzennych i intensywnego rozwoju.....	42
IV.2. Obszary Zorganizowanego Inwestowania (OZI).....	44
V. USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. DZIAŁANIA OPERACYJNE.....	47
V.1. Obszary wymagające opracowania planów miejscowych.....	47
V.2. Działania operacyjne.....	48
VI. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY.....	49
VI.1. Inwestycje celu publicznego.....	49
VI.2. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym.....	49
VI.3. Wnioski i rekomendacje.....	49
VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	52
VIII. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.....	53

SPIS PLANÓW

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost uwarunkowania rozwoju
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek jednolity

WSTĘP

Niniejsze opracowanie stanowi część projektową studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Babimost, składającego się z następujących części:

- A Uwarunkowania rozwoju Gminy Babimost.
- B Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost.**
- C Dokumentacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Babimost

I. PRZEDMIOT OPRACOWANIA I PODSTAWA OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost wykonane w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Urzędem Miejskim w Babimoście (ul. Rynek 3; 66-110 Babimost) a PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplńska.

Przedmiotem opracowania jest zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost wykonana w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Urzędem Miejskim w Babimoście (ul. Rynek 3; 66-110 Babimost) a PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplńska.

Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/129/20 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 29 maja 2020 r. oznaczono w tekście jednolitym kolorem niebieskim.

II. PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU.

Rozpoznanie obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego w ramach diagnozy, opracowań analitycznych oraz wynikających z syntezy uwarunkowań stanowi podstawę do identyfikacji grup problemowych wymagających rozwiązania.

Identyfikację problemów głównych przedstawiono w zakresie:

1. problematyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
2. problematyki społeczno-gospodarczej,
3. problematyki kształtowania przestrzeni,
4. problematyki obsługi technicznej i komunikacji.

II.1. Problemy środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Problemy środowiska przyrodniczego wynikają z zanieczyszczenia środowiska w wyniku wykorzystywania w ciepłownictwie tradycyjnych nośników energii. Zanieczyszczenia te powodują punktową degradację powierzchni ziemi oraz zanieczyszczenie powietrza.

Problemy środowiska przyrodniczego polegają także na konieczności przestrzegania przepisów dotyczących ochrony prawnej terenów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego (obszary chronionego krajobrazu). Występujące naruszenia prawne wymagają regulacji i stosownych działań formalnych.

Istnieje konieczność stworzenia spójnego systemu ochrony w oparciu o szersze uwarunkowania przyrodnicze (zewnętrzne).

Problemy środowiska kulturowego to eliminacja zjawisk deformacji krajobrazowej struktur przestrzennych, przeciwdziałanie niekorzystnym przekształceniom wiejskich jednostek osadniczych przez co powiększa się zjawisko utraty tożsamości kulturowej obszaru. Problem ten dotyczy przede wszystkim miejscowości, gdzie zlokalizowano zabudowę wielorodzinną byłych gospodarstw państwowych oraz miejscowości, gdzie rozwija się zabudowa letniskowa.

Poważnym problemem jest także postępująca degradacja elementów środowiska kulturowego, dotyczy to głównie zabudowy mieszkalnej i cmentarzy. Innym problemem decyzja ustalająca strefę ochrony konserwatorskiej w Mieście Babimost, która nie przystaje do obecnego zagospodarowania śródmieścia, co przyczynia się do wydłużenia procesów inwestycyjnych. Dlatego istnieje pilna konieczność weryfikacji zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej w Mieście Babimost.

II.2. Problemy społeczno-gospodarcze.

Do głównych problemów w sferze społecznej zaliczyć należy:

- niewystarczające wyposażenie w usługi (służba zdrowia),
- niechęć do zrzeszania się drobnych wytwórców,
- odpływ młodych wykształconych ludzi.

W sferze gospodarczo-ekonomicznej główne problemy to przede wszystkim:

- dekapitalizacja majątku trwałego w sferze rolnictwa indywidualnego,

II.3. Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej związane są z:

- rozproszeniem obiektów i urządzeń usługowych w obrębie głównych jednostek osadniczych,
- brakiem koncentracji terenów przemysłowych i usługowych z dala od zabudowy mieszkaniowej,
- brakiem właściwych pod względem funkcjonalnym rozwiązań przestrzennych na obszarach zagospodarowania turystycznego, przy wyraźnej tendencji do nadmiernego rozproszenia zainwestowania, której przyczyną są wadliwe standardy użytkowe.

II.4. Problemy obsługi technicznej i komunikacyjnej.

Główne problemy gminy w zakresie obsługi technicznej i komunikacyjnej to:

- brak kompleksowego rozwiązania komunikacyjnego drogowego i kolejowego w zakresie dojazdu lotniska,
- brak obwodnicy Podmokli Wielkich od początku obwodnicy Babimostu do granic województwa lubuskiego (gm. Zbąszynek),
- brak obwodnicy miejscowości Janowiec, Kolesin i Nowe Kramsko w ciągach dróg wojewódzkich, wpływający niekorzystnie na potencjalne możliwości produkcyjno-usługowe gminy,
- brak dokończenia obwodnicy tzw. Ringu Babimostu,
- niewykorzystany potencjał komunikacyjny istniejącego lotniska cywilnego,
- niewystarczający poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej miejscowości Laski i Kuligowo,
- brak niektórych dróg rowerowych hamujący rozwój turystyki i rekreacji,
- brak rezerw zasilania energetycznego w poszczególnych jednostkach osadniczych.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

III.1. Założenia główne przestrzennego i gospodarczego rozwoju gminy.

Przyjmuje się zasadę zrównoważonego rozwoju (ekorozwoju) jako optymalny kierunek rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego gminy. Ekorozwój rozumiany jest jako zaspakajanie aspiracji cywilizacyjnych i rozwojowych społeczności lokalnej bez niszczenia i degradacji zasobów naturalnych, przy zachowaniu, również dla przyszłych pokoleń, bogactwa przyrody i trwałych wartości kultury.

Kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego i rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy

W studium zgodnie z ustawą określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W studium Gminy Babimost określono wybrane kierunki zagospodarowania przestrzennego zgodne ze specyfiką gminy miejsko - wiejskiej.

III.2. Synteza ustaleń projektu studium wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań - cele rozwoju Gminy Babimost.

Celem głównym jest zapewnienie wszechstronnego, trwałego rozwoju gwarantującego wzrost jakości poziomu życia przy zachowaniu równowagi pomiędzy sferą społeczną, ekologiczną i produkcyjną. Osiąganie tych celów uzależnione będzie od możliwości wykorzystania wszystkich rezerw i atutów rozwoju tkwiących w istniejącym zagospodarowaniu, unikalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz położenia geograficznego i powiązań komunikacyjnych.

Rozwój ten powinien gwarantować sprawność funkcjonowania poszczególnych systemów tworzących strukturę przestrzenno-gospodarczo-społeczną gminy oraz zapewniać otwarcie na przyszłość przy zachowaniu obecnej wielkości i jakości zasobów przyrodniczych i kulturowych.

Ze względu na fakt, iż problem ochrony środowiska i wykorzystania jego zasobów stanowi integralną część procesów rozwojowych oraz na to że każda działalność człowieka odbywa się w środowisku przyrodniczym, dominujące formy działalności gospodarczej w gminie (przemysł, rolnictwo, handel i usługi, leśnictwo i turystyka) powinny być ściśle uzależnione od jakości i zasobów środowiska przyrodniczego. Ochrona środowiska przyrodniczego odgrywa zatem podstawowe znaczenie dla rozwoju gminy.

Realizacja wszechstronnego rozwoju będzie wymagała rozwiązywania problemów ze sfery ekonomicznej, społecznej, przyrodniczej i kulturowej. Uzasadnieniem dla rozwoju gminy jest realizacja niżej wymienionych celów: ekonomicznych, społecznych, przyrodniczych i kulturowych.

Na określony wyżej cel główny składają się cele szczegółowe o przedstawionej niżej problematyce:

- cele społeczne obejmujące:
 - zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
 - zapewnienie właściwego wyposażenia w usługi niekomercyjne, szczególnie usługi zdrowia, kultury i oświaty (w związku z reformą systemu oświatowego w kraju),
 - zapewnienie właściwych warunków wypoczynku,
 - zapewnienie właściwego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację,
- cele ekonomiczne obejmujące:
 - rozwój lokalnego rynku pracy,
 - rozwój małych i średnich przedsiębiorstw,
 - restrukturalizacja rolnictwa (obecnie istniejącego i przyszłego związanego z przewidywanym zmniejszeniem się liczby gospodarstw indywidualnych),
 - wykorzystanie istniejącego majątku trwałego,
 - tworzenie warunków do rozwoju usług ponadlokalnych (turystyka),
 - tworzenie podstaw do aktywnych działań (w zakresie pozyskiwania inwestorów), których celem jest stworzenie obszaru funkcjonalnego rozwoju działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej itp;

- cele przyrodnicze obejmujące:
 - zachowanie istniejącej wielkości i jakości zasobów środowiska przyrodniczego przy racjonalizacji jego wykorzystania,
 - poprawa jakości wód powierzchniowych,
 - rekultywacja terenów zdegradowanych,
 - redukcja emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - zachowanie obecnej struktury krajobrazu rolniczego (zadrzewienia, oczka wodne, tereny podmokłe, bagna, trwałe użytki zielone),
 - zachowanie unikatowych walorów przyrodniczych poprzez rozszerzenie zakresu ochrony prawnej (użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe),
- cele kulturowe obejmujące:
 - zachowanie obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego prawnie chronionych,
 - zachowanie lub rehabilitacja wiejskiego krajobrazu kulturowego (osadniczego), w świetle obecnej potrzeby rozwoju zabudowy letniskowej,
- cele przestrzenne obejmujące:
 - utrzymanie i zapewnienie harmonijnego rozwoju struktur przestrzennych jednostek osadniczych o wyraźnie zachowanym układzie przestrzennym (optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach zainwestowania miejscowości oraz na terenach bezpośrednio z nimi sąsiadującymi; koncentracja zabudowy przemysłowej i usługowej wokół lotniska oraz na terenach z zaplanowanym lub istniejącym dojazdem),
 - racjonalizacja zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego (określenie standardów użytkowych przeciwdziałających degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego),
 - uporządkowanie podstawowych struktur przestrzennych gminy w zakresie obsługi komunikacyjnej (na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego zobrazowano orientacyjny przebieg nowych dróg komunikacji drogowej i kolejowej)
 - zapewnienie możliwości rozwojowych poszczególnym strukturom osadniczym oraz właściwy rozwój struktur usługowo-produkcyjnych związanych z realizacją (wdrożeniem) celów ekonomicznych.

Efektom osiągnięcia tych celów będzie zrównoważony, proekologiczny rozwój gminy, polegający na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody, w tym: glebami, lasami,

wodami powierzchniowymi i wgłębnyymi oraz ograniczaniu lokalnych emisji zanieczyszczeń powietrza, ochronie krajobrazu historycznego, a także kształtowaniu zabudowy w nawiązaniu do tradycji.

III.3. Funkcje, zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych.

Dotychczasowa struktura funkcjonalna Gminy Babimost oraz wyniki przeprowadzonych prac analitycznych, w tym synteza uwarunkowań determinujących jej rozwój, potwierdzają utrzymanie następujących funkcji podstawowych:

- ◆ funkcje gospodarki rolnej,
- ◆ funkcje gospodarki leśnej,
- ◆ funkcje wielokierunkowej działalności gospodarczej, w tym przemysłowej i usługowej.

Funkcje towarzyszące funkcjom podstawowym to:

- ◆ funkcje mieszkaniowe: wielorodzinne, jednorodzinne, zabudowy zagrodowej, zabudowy letniskowej
- ◆ funkcje usług publicznych infrastruktury społecznej, cmentarze,
- ◆ funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe w tym boiska sportowe, tereny ogródków działkowych, tereny ośrodka sportu, strzelnice,
- ◆ funkcje terenów infrastruktury technicznej.

Za funkcję uzupełniającą uważa się turystykę.

W zmianie nr 1 studium dla obszaru objętego zmianą, funkcję przemysłową z dopuszczeniem funkcji usługowej rozszerzono o możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, który jest tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Rozwój ww. funkcji powinien uwzględnić cele przestrzenne obejmujące:

- utrzymanie i zapewnienie harmonijnego rozwoju struktur przestrzennych jednostek osadniczych o wyraźnie zachowanym układzie przestrzennym (optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach zainwestowania miejscowości oraz na terenach bezpośrednio z nimi sąsiadującymi),
- racjonalizacja zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego (określenie standardów użytkowych przeciwdziałających degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego),

- uporządkowanie podstawowych struktur przestrzennych gminy w zakresie obsługi komunikacyjnej;
- zapewnienie możliwości rozwojowych poszczególnym strukturom osadniczym oraz właściwy rozwój struktur usługowo-produkcyjnych związanych z realizacją (wdrożeniem) celów ekonomicznych.

Podział na strefy (obszary) polityki przestrzennej nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zagospodarowania
- zapotrzebowania na różnego rodzaju tereny, wynikającego z potrzeb aktywizacji gospodarczej gminy
- walorów lokalizacyjnych i możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów.

Granice pomiędzy strefami należy traktować jako orientacyjne, z uwagi na niedokładność podkładów mapowych. Dopuszcza się również możliwość wprowadzenia niewielkich korekt uzasadnionych względami racjonalnego zagospodarowania terenu.

Na terenie Gminy Babimost wydzielono trzy podstawowe kategorie terenów o różnych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania:

- tereny wyłączone z zabudowy,
- tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny przeznaczone pod zabudowę.

Tereny wyłączone z zabudowy to tereny rolne chronione (klasy III), tereny rolne pozostałe, tereny leśne, tereny wód powierzchniowych, rezerwat przyrody, użytki ekologiczne, udokumentowane złoża kopalin. Celem ochrony jest wskazanie terenów wyłączonych z zabudowy, bo tylko to spowoduje ochronę potencjału przyrodniczego przed zabudową i powstrzyma ekspansję procesów urbanistycznych na tereny zieleni, a także ich ochronę jako dalszych terenów rezerwowych pod zabudowę.

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym boiska sportowe, tereny ogródków działkowych, teren ośrodka sportu, tereny cmentarzy, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, teren oczyszczalni ścieków, tereny farm fotowoltaicznych, teren lotniska.

Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny o funkcji mieszkaniowej, przemysłowej, usługowej. [W zmianie nr 1 studium dla obszaru objętego zmianą nie dopuszcza się lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.](#)

Granice pomiędzy ww. terenami należy traktować jako orientacyjne, z uwagi na niedokładność podkładów mapowych, granic nieruchomości i użytków gruntowych.

Dopuszcza się również możliwość wprowadzenia niewielkich korekt uzasadnionych względami racjonalnego zagospodarowania terenu.

III.3.1. Funkcje rolnicze – kierunki rozwoju przestrzennego.

Predyspozycje do uznania tej funkcji za wiodącą wynikają z:

- struktury użytkowania gruntów w Gminie Babimost; w łącznej powierzchni gminy wynoszącej 9.225 ha użytki rolne stanowią ok. 43%; w strukturze użytków rolnych użytki zielone stanowią ok. 12%; strukturę powyższą należy uznać za stabilną,
- rolniczych tradycji terenu,
- jakości użytków rolnych, to znaczy z występowania zwartych, dużych kompleksów żyznych gleb klas bonitacji III i IVa, z występowaniem na terenie całej gminy mniejszych kompleksów klasy IVb,
- struktury władania użytków rolnych; na ogólną liczbę użytków rolnych w gminie wynoszącą 3.918 ha we władaniu rolników indywidualnych jest prawie 90% powierzchni; wzrasta jeszcze ilość użytków rolnych będących w użytkowaniu rolników indywidualnych w formie dzierżaw krótko- i średnioterminowych,
- struktury wielkości gospodarstw indywidualnych; średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego wynosi około 9,91 ha; największa liczba gospodarstw występuje w grupie do 5 ha i stale rośnie,
- struktury zatrudnienia mieszkańców; przeważający procent mieszkańców gminy utrzymuje się z pracy w zakładach pracy zlokalizowanych na terenie Gminy Babimost. Dotychczasowa struktura produkcji rolnej w gospodarstwach indywidualnych posiada charakter mieszany (produkcja roślinna i zwierzęca jednocześnie). W gospodarstwach wielkoobszarowych prowadzona jest specjalizacja w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej w zależności od położenia na obszarze gminy.

Zasada zagospodarowania przestrzennego polega na wyodrębnieniu trzech grup obszarów funkcjonalnych o zróżnicowanych zasadach użytkowania:

- ➔ obszary o dominacji funkcji rolniczej,
- ➔ obszary o preferowanej funkcji rolniczej,
- ➔ obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi.

Rozmieszczenie przestrzenne w/w obszarów funkcjonalnych determinowane jest uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego czyli przede wszystkim: jakości gleb, ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych.

Ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego:

➔ Obszary o dominacji funkcji rolniczej:

- utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego terenu,
- zachowanie dotychczasowego pastwiskowo-łąkarskiego użytkowania gruntów organicznych (zapobieganie utracie wartości produkcyjnych gleb organicznych),
- strefa bezinwestycyjna, na rysunku studium tereny rolne chronione (klasy III) i tereny rolne pozostałe – to tereny wyłączone spod zabudowy łącznie z zabudową zagrodową,
- optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach miejscowości, ze wskazaniem zwiększenia zwartości układu mające na celu ograniczenie tendencji rozwoju liniowych jednostek osadniczych,
- w granicach miejscowości dopuszcza się nową zabudowę zagrodową i mieszkaniową oraz zabudowę na potrzeby rolnictwa (przechowalnie, magazyny, mieszalnie pasz itp.) oraz jego obsługi,
- preferowane wykorzystanie istniejącego majątku trwałego dla celów rolniczych,
- ograniczenie produkcji zwierzęcej wielkotowarowej w obrębie skoncentrowanej zabudowy siedliskowej z uwagi na niekorzystne oddziaływanie na otoczenie,

➔ Obszary o preferowanej funkcji rolniczej:

- preferowane dotychczasowe użytkowanie rolnicze terenów z dopuszczeniem jego zmian dla potrzeb innych funkcji wiodących i towarzyszących :
- leśnictwo na obszarach wytyczonych granicą rolno-leśną,
- turystyka w rejonach Jeziora Wojnowskiego,

- optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach miejscowości, ze wskazaniem zwiększenia zwartości układu mające na celu ograniczenie tendencji rozwoju liniowego jednostek osadniczych,
 - w granicach miejscowości dopuszcza się nową zabudowę zagrodową i mieszkaniową, a także inwestycje związane z obsługą rolnictwa oraz inwestycje do celów pozarolniczych,
 - dopuszcza się możliwość rewitalizacji istniejących zespołów dworskich i dworsko-parkowych do celów poza rolniczych (preferowana funkcja turystyczna),
 - optymalne wykorzystanie istniejącego majątku trwałego.
- ➔ Obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi:
- preferowany rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej oraz na potrzeby usług, handlu i działalności produkcyjnej w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą,
 - dopuszcza się rozwój struktur rekreacyjno-turystycznych i produkcyjno-usługowych poza obszarami jednostek osadniczych,
 - dopuszcza się możliwość stworzenia zbiorników retencyjnych na rzece Gniła Obra.

Kwalifikację przedsięwzięć należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak i do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy zawsze traktować razem (łącznie) z istniejącym zainwestowaniem niezależnie od stosunków właścicielskich.

Na rysunku kierunków studium wyznaczono we wsiach obszary zwartej zabudowy w których zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym chów lub hodowla zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza. Przedsięwzięcia te mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 1000 m od obszarów zwartej zabudowy z wyłączeniem terenów przewidzianych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, od których również należy zachować odległość nie mniejszą niż 1000 m.

Przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym chów lub hodowla zwierząt w liczbie do 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 500 m od obszarów zwartej zabudowy

z wyłączeniem terenów przewidzianych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, od których również należy zachować odległość nie mniejszą niż 500 m.

W obszarach zwartej zabudowy wiejskiej mogą być realizowane przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym chów lub hodowla zwierząt w liczbie do 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, przy czym chów lub hodowla zwierząt w liczbie powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza prowadzona może być w odległości nie mniejszej niż 100 m od terenów: mieszkaniowych, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych, rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

W obszarze zwartej zabudowy miejskiej zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz inwestycji odorowych.

III.3.2. Funkcje leśne – zasady zagospodarowania przestrzennego.

Leśnictwo należy do grupy funkcji podstawowych, wynika to z udziału powierzchni leśnych (ok.35,2%) w ogólnej powierzchni gminy, co w liczbach bezwzględnych wynosi 3.266 ha.

Zdecydowana większość lasów należy do Skarbu Państwa (ok. 78% ogólnej powierzchni lasów w gminie). Przewidywane zalesianie gruntów porolnych w istotny sposób zmieni strukturę użytkowania obszaru gmin, co w efekcie w okresie perspektywicznym spowoduje wzmocnienie funkcji gospodarki leśnej.

Zasady zagospodarowania przestrzennego polegają na:

- utrzymaniu zasięgu przestrzennego terenów leśnych wynikającego z uwarunkowań naturalnych,
- zwiększeniu powierzchniowym istniejących obszarów leśnych drogą zalesień obszarów porolnych w granicy rolno-leśnej, w pierwszej kolejności preferowane dolesienia na obszarach oznaczonych w studium,
- zmianie struktury użytkowania terenów leśnych polegającej na zwiększeniu zasięgu lasów ochronnych,
- przystosowanie przydatnych kompleksów leśnych, wyznaczonych na podstawie analiz szczegółowych, do pełnienia funkcji turystycznych i rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, szlaki piesze, punkty widokowe, miejsca piknikowe).

III.3.3. Wielokierunkowa działalność gospodarcza o funkcji przemysłowej i usługowej.

Zakłada się utrzymanie i rozwój funkcji produkcyjnych oraz magazynowych. Występująca na terenie gminy produkcja przemysłowa skoncentrowana jest w miejscowości Babimost i na terenach przyległych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego, w tym rozmieszczenia przestrzennego poszczególnych elementów funkcjonalnych, dostosowane winny być, w zależności od charakteru produkcji, do uwarunkowań lokalnych.

Zakłada się możliwość wykorzystania niezagospodarowanego majątku trwałego do organizacji produkcji lub składowania pod warunkiem zabezpieczenia podstawowych warunków w zakresie infrastruktury, czyniących działalność gospodarczą bezpieczną dla środowiska.

Zakłada się stworzenie obszarów dla rozwoju funkcji produkcyjnych głównie w sąsiedztwie lotniska. Funkcja inwestycji powinna być: związana bezpośrednio lub pośrednio z branżą okołolotniskową, działalnością Hi-Tech (działalność gospodarcza w obszarze zaawansowanych technologii) lub działalnością spedycyjno – logistyczną wymagającą do swojej działalności transportu lotniczego.

Zakłada się zagospodarowanie przemysłowe i usługowe terenów przy wschodniej części obwodnicy Babimostu

Utrzymuje się swobodę lokalizacji dla drobnej produkcji o niskim wskaźniku zatrudnienia w istniejącej strukturze osadniczej na warunkach określonych wyżej.

Funkcje wielokierunkowej działalności gospodarczej, na których oprócz przemysłu, składów i magazynów, baz budowlanych, transportowych i obsługi technicznej dopuszcza się lokalizację handlu, rzemiosła produkcyjnego oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Funkcja mieszkaniowa wielokierunkowej działalności gospodarczej winna być ograniczona do minimum, obejmując zabudowę istniejącą z możliwością niewielkich uzupełnień. Dla terenów o funkcji usługowej nieuciążliwej dopuszcza się funkcję mieszkaniową do 100% powierzchni terenu.

Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenów wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni.

Dla funkcji usługowych i produkcyjnych ustala się:

Funkcja	Wskaźnik intensywności zabudowy netto	Wskaźnik zabudowy powierzchni działki	Minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki	Parametry zabudowy (maks. liczba kondygnacji i wysokości)

usługowa	0,30 – 0,90	0,20 – 0,60	0,20	3 kondygnacje 16,0 m
produkcyjna	0,40 – 0,80	0,20 – 0,90	0,10	3 kondygnacje 25,0 m

Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla:

- administracja na 100 zatrudnionych 20 mc
- handel na 100 m²p.u 2 mc
- gastronomia na 10 m.c. 5 mc
- zakłady pracy na 100 zatrudnionych 20 mc

Nie określa się ograniczeń wysokości dla budowli typu maszty, wieże, obiekty techniczne i technologiczne. Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów objętych ochroną konserwatorską lub objętych formami ochrony przyrody w granicach 30%, również w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej, gdy warunki przestrzenne nie pozwalają na ich realizację. Dopuszcza się przenikanie funkcji usługowych i przemysłowych w ramach wielokierunkowej działalności gospodarczej.

III.3.4. Funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe

Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenów wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni.

- tereny o funkcji mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- tereny o funkcji mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- tereny o funkcji mieszkaniowej z przewagą zabudowy zagrodowej,
- tereny o funkcji usług publicznych infrastruktury społecznej.

Na terenach o funkcji mieszkaniowej dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa. Funkcję uzupełniającą stanowią usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej zlokalizowane w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej lub łącznie z funkcją mieszkaniową. Na terenach tych dopuszczalna jest lokalizacja innych funkcji (w tym rzemiosła produkcyjnego) przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego ich sąsiedztwa.

Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenów wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni.

Funkcja	Wskaźnik intensywności	Wskaźnik zabudowy powierzchni	Minimalny wskaźnik biologicznie	Parametry zabudowy (maks. liczba
---------	------------------------	-------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

	zabudowy netto	działki	czynnej powierzchni działki	kondygnacji i wysokości)
mieszkaniowa wielorodzinna	0,50 – 1,20	0,20 – 0,25	0,40	5 kondygnacji 20,0 m
mieszkaniowa jednorodzinna (w tym zagrodowa)	0,20 – 0,30	0,20 – 0,30	0,50	3 kondygnacje 11,0 m
mieszkaniowo-usługowa	0,40 – 1,00	0,20 – 0,70	0,30	4 kondygnacji 15,0 m
usługowa (towarzysząca funkcji mieszkaniowej)	0,30 – 0,80	0,30 – 0,40	0,20	3 kondygnacje 12,0 m

Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie 1 miejsce postojowe.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą > 500m².

Minimalna wielkość nowo projektowanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:

- szeregową > 300 m²
- bliźniaczą > 400 m² x2

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę zagrodową 1.500m².

Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów objętych ochroną konserwatorską lub objętych formami ochrony przyrody w granicach 30%, również w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej, gdy warunki przestrzenne nie pozwalają na ich realizację.

III.3.5 Funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami

Funkcjami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami są:

- tereny o funkcjach rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym boiska sportowe,

- tereny o funkcjach ogródków działkowych,
- teren o funkcjach ośrodka sportu,
- tereny o funkcjach cmentarzy,
- tereny strzelnic krytych i otwartych.

Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym boiska sportowe i teren ośrodka sportu.

Na terenach rekreacyjno – wypoczynkowych i na terenie ośrodka sportu ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną, obiektami sportowymi, placami zabaw:

- adaptację istniejących parków, zieleńców, zadrzewień i zakrzewień,
- wskazanie nowych terenów pod nasadzenia zieleni,
- dopuszczenie usług uzupełniających funkcję podstawową w zakresie kultury, gastronomii, sportu,
- dopuszczenie komunikacji, w tym dróg rowerowych z infrastrukturą towarzyszącą (wiaty, miejsca odpoczynku) i infrastruktury technicznej.

Ponad powyższe zagospodarowanie na terenach możliwa jest urządzanie strzelnic sportowych z zachowaniem bezpiecznych odległości od terenów sąsiednich.

Tereny ogródków działkowych

Na terenach ogrodów działkowych ustala się:

- adaptację istniejących ogrodów,
- dopuszczenie remontów i nowych inwestycji związanych z funkcją podstawową,
- dopuszczenie usług uzupełniających funkcję podstawową w zakresie gastronomii, sportu i rekreacji,
- dopuszczenie zmniejszenia obszaru ogrodów i zagospodarowanie zgodne z funkcją sąsiednią,
- dopuszczenie komunikacji i infrastrukturę techniczną.

Tereny cmentarzy

Na terenach cmentarzy ustala się:

- adaptację istniejących cmentarzy,
- dopuszczenie remontów i realizacji i nowych pochówków,
- dopuszczenie infrastruktury cmentarnej,
- dopuszczenie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Tereny strzelnic

- lokalizacja strzelnic krytych i otwartych wyłącznie na terenach zurbanizowanych niezabudowanych,
- dopuszczenie infrastruktury towarzyszącej (wiaty, zadaszenia miejsca odpoczynku),
- dopuszczenie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- w studium zakłada się budowę dwóch strzelnic: krytej w mieście Babimost oraz otwartej na działce nr ewid. 650/1 w obrębie Podmokle Wielkie.

III.3.6. Funkcje infrastruktury technicznej

Na terenach infrastruktury technicznej: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (stacje uzdatniania wody, ujęcia wody) teren oczyszczalni ścieków, tereny dwóch stacji gazowych wysokiego ciśnienia Babimost oraz Nowe Kramsko, tereny planowanych farm fotowoltaicznych, stacje transformatorowe ustala się:

- utrzymanie istniejącej infrastruktury,
- budowę sześciu farm fotowoltaicznych w sąsiedztwie miejscowości Laski 1 szt, Zdzisław 1 szt, Podmokle Wielkie 3 szt oraz na lotnisku Zielona Góra – Babimost na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywają się z wyznaczonym na rysunku studium rozmieszczeniem poszczególnych farm,
- lokalizacja i budowa farm fotowoltaicznych może być zlokalizowana na terenach o funkcji przemysłowej pod warunkiem, że strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zawierają się w tym terenie, każda farma powinna być rozpatrywana jako całość techniczno-użytkowa wraz z instalacjami i urządzeniami, koniecznymi do zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz z wymaganiami ochrony środowiska;
- elementami składowymi farmy fotowoltaicznej poza modułami ogniw fotowoltaicznych są: drogi wewnętrzne, linie kablowe energetyczno-światłowodowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, konwertery, inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją elektrowni.
- dopuszczenie remontów, przebudowy i realizacji i nowych sieci infrastruktury technicznej.

III.3.7. Funkcje turystyczne - zasady zagospodarowania przestrzennego.

Turystykę uważa się za funkcję uzupełniającą. Z przeprowadzonych analiz oraz waloryzacji tematycznych obszaru gminy (środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego) wynika, że stanowić będzie ona rolę znaczącą, ale nie podstawową dla gospodarki gminy. Gmina stanowi obszar przejściowy, otwarty będący „wejściem” w atrakcyjne turystycznie obszary jezior Bruzdy Zbąszyńskiej czy Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Gmina pełnić może funkcję obsługi turystyki wędrownej kwalifikowanej oraz rowerowej o znaczeniu międzynarodowym, także krajoznawczej, oraz odgrywać znaczną rolę w organizacji turystyki pobytowej o znaczeniu lokalnym i regionalnym.

Rozpatrując szansę rozwoju tej funkcji gospodarczej na tle szerszych (ponadlokalnych) uwarunkowań, może ona stanowić w przyszłości funkcję podstawową, przy uwzględnieniu takiego czynnika, jakim jest lotnisko o technicznych parametrach międzynarodowych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z predyspozycji obszaru (udokumentowane pracami analitycznymi) sprowadzają się do określenia głównych i uzupełniających terenów dla rozwoju tej formy aktywności gospodarczej. Funkcję obszarów głównych przypisano następującemu terenowi: Jezioro Wojnowskie z terenami otaczającymi. Natomiast funkcje obszarów uzupełniających nadano następującym obszarom:

1. Rejon rezerwatu przyrody „Laski”,
2. Miasto Babimost,
3. Obszary chronionego krajobrazu.

Powyższe obszary główne i uzupełniające łączy układ sieciowy „infrastruktury turystycznej” w formie ścieżek rowerowych, szlaków i ścieżek pieszych, szlaków wodnych oraz tras dla turystyki kołowej o odpowiednim wyposażeniu techniczno-usługowym. Układ ten łączy także teren gminy z regionem i obszarami otaczającymi.

Obszary główne i uzupełniające „nakładają się” na obszary działalności gospodarczej o charakterze rolniczym i leśnym. Jednakże ze względu na fakt, iż w większości użytki rolne, wchodzące w skład tych obszarów, posiadają niską produktywność, pojawienie się sytuacji konfliktowych nie jest przewidywane, szczególnie, gdy na obszarach tych, także leśnych, zastosowane zostaną racjonalne zasady zagospodarowania.

Główne zasady kształtowania infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej na terenie Gminy Babimost są następujące:

- dostosowanie skali i formy architektonicznej zabudowy o funkcji rekreacyjnej i turystycznej do regionalnej formy zabudowy,
- preferowane wiązanie zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z istniejącymi układami osadniczymi z wyjątkiem możliwości utworzenia nowych struktur turystycznych w rejonie Jeziora Wojnowskiego na południowym fragmencie gminy po wschodniej stronie jeziora,
- dla wymienionych powyżej obszarów węzłowych i uzupełniających, ze względu na istniejące warunki środowiska przyrodniczego, określić należy graniczne wartości pojemności turystycznej (całkowita, maksymalna liczba użytkowników: mieszkańcy i turyści),
- dla projektowanych struktur turystycznych ustala się konieczność rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami stosowania standardów dotyczących zagospodarowania terenów szczególnie chronionych.

Funkcja letniskowa obejmuje:

- tereny zabudowy letniskowej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług jako funkcji uzupełniającej,
- tereny zabudowy i urządzeń rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny zieleni rekreacyjnej..

W strefie tej nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji niezwiązanych z turystyką i wypoczynkiem, z wyjątkiem funkcji mieszkaniowej (zabudowa jednorodzinna).

Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenów wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni.

- wskaźnik intensywność zabudowy netto 0,10 – 0,20
- wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,10 – 0,15
- minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,70
- parametry zabudowy (maksymalna liczba kondygnacji i wysokości) 2 kondyg 11,0 m
- minimalna powierzchnia nowo projektowanych działek pod zabudowę > 500 m²

Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów objętych ochroną konserwatorską lub objętych formami ochrony przyrody w granicach 30%, również w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej, gdy warunki przestrzenne nie pozwalają na ich realizację.

III.4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

Zasady ochrony środowiska na obszarze gminy oparto na istniejącym systemie ochrony prawnej, który rozszerzono o elementy wynikające z prowadzonych niezależnie analiz środowiska przyrodniczego.

W oparciu o nadrzędny (krajowy) system obszarów chronionych stanowiący szkielet układu oraz w oparciu o występujące, cenne zasoby środowiska przyrodniczego tworzy się spójny system ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy.

Na system składają się:

- obszary węzłowe,
- obszary uzupełniające,
- korytarze ekologiczne.

System ten ma zapewnić zachowanie możliwości migracji gatunków (korytarze ekologiczne) z obszarów węzłowych (kompleksy leśne, jeziora, ekstensywnie użytkowane tereny rolnicze, z przewagą łąk i pastwisk uzupełnianych oczkami wodnymi, terenami podmokłymi i zadrzewieniami śródpolnymi) na obszary otaczające, intensywniej użytkowane (obszary rolnicze z przewagą pól, obszary zabudowy). System zapobiega także izolacji wartościowych przyrodniczo obszarów, co mogłoby prowadzić do ich degradacji. Stworzenie możliwości migracji gatunków sprzyja samoregulacji ekosystemów i ich wzbogaceniu gatunkowemu.

Na terenie Gminy Babimost istnieje następujący obszar węzłowy:

Kompleks Jeziora Wojnowskiego z terenami przyległymi, odznaczającymi się znaczącymi walorami środowiskowymi.

Obszary uzupełniające to obszary cenne przyrodniczo znajdujące się poza obszarami węzłowymi. W większości są to zwarte kompleksy łąk i pastwisk wraz z zadrzewieniami i zalesieniami oraz oczkami wodnymi.

Na obszarach węzłowych i uzupełniających ustala się następujące, ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- preferuje się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania terenu,
- dopuszcza się zmiany użytkowania rolniczego na leśne na obszarach wyznaczonych granicą rolno-leśną,
- dopuszcza się zmiany użytkowania rolniczego na turystyczne, w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zasadach określonych w niniejszym studium,

- dopuszcza się tworzenie liniowych urządzeń infrastruktury rekreacyjnej wraz z ich niezbędnym zapleczem (punkty widokowe, miejsca piknikowe, deszczochrony, parkingi itp.).

Korytarze ekologiczne stanowią przede wszystkim rzeka i inne cieki wraz z terenami sąsiednimi o niskiej intensywności użytkowania (łąki i pastwiska, lasy).

Na terenie korytarzy ekologicznych uważa się za konieczne utrzymanie biologicznej obudowy cieków wodnych w postaci łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień. W wypadku gdy istnieje taka możliwość należy dążyć do zmiany użytkowania terenów w obszarze korytarzy ekologicznych na opisane powyżej.

W ramach określonego powyżej systemu przyrodniczego ustanawia się możliwość ochrony prawnej w postaci zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych obszarów najcenniejszych.

Postulowane jest utworzenie następującego użytku ekologicznego:

- Obszar leśno – bagienny położony pomiędzy Jeziorem Liny (Linie) a Jeziorem Wąchabskim.

W studium ustanawia się następujące zasady ogólne zagospodarowania terenów w granicach zespołów:

- zachowanie typowego układu zabudowy,
- zachowanie istniejącej linii zabudowy oraz jej architektonicznego charakteru,
- zachowanie typowego układu zabudowań na terenie siedlisk.

Obok form ochrony prawnej wprowadza się także ochronę środowiska poprzez minimalizację negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko, której celem jest przede wszystkim zachowanie lub poprawa jakości środowiska przyrodniczego. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami stałymi są podstawowymi elementami tej ochrony.

Z powyższym problemem łączy się ustalenie standardów użytkowych terenów przewidzianych pod zainwestowanie, a mianowicie zapewnienie minimalnych powierzchni pozwalających na odprowadzenie ścieków do ziemi w wypadku realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków i bezwzględny obowiązek komplementarnych realizacji obiektów i zespołów (zwłaszcza produkcyjnych) o charakterze komercyjnym.

Stosowanie różnych rodzajów źródeł energii odnawialnej ingerujących w ziemię i wody podziemne w szczególności pomp ciepła wymaga zachowania odrębnych przepisów prawa. Mając na uwadze możliwość wystąpienia zanieczyszczeń gleby i wód gruntowych wodami zrzutowymi tego typu instalacji szczególną ochroną powinny być objęte obszary na których występują ujęcia wód podziemnych.

Ponadto ochronie prawnej podlegają surowce mineralne występujące na terenie Gminy Babimost: piaski, gliny a także żwiry i złoża gazu. Na terenie miasta i gminy występują udokumentowane złoża kopalin: gazu ziemnego „Babimost” GZ 4599, w którym udokumentowaną kopalinią towarzyszącą jest ropa naftowa oraz złoża kruszywa naturalnego „Babimost” KN 4178, „Babimost A” KN 10142, „Babimost I” KN 4179 i „Babimost – Zamczysko” KN 13812. Na terenie złoża „Babimost I” i „Babimost – Zamczysko” obecnie prowadzona jest rekultywacja nieczynnego wysypiska śmieci, docelowo teren obu złóż zostanie zrehabilitowany w kierunku rolnym i leśnym. Teren złóż „Babimost” oraz „Babimost A”, docelowo zostanie zrehabilitowany w kierunku funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej. Na terenie udokumentowanych złóż „Babimost” oraz „Babimost A”, do czasu rozliczenia i zdjęcia z bilansu złóż kopalin oraz likwidacji zakładów górniczych, zakazuje się budowy obiektów kubaturowych nie związanych z eksploatacją złóż.

Teren Gminy Babimost obejmuje koncesja PGNiG SA w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 – ważna do dnia 12.10.2046 r.; w tym faza poszukiwania i rozpoznawania trwa 5 lat, licząc od dnia wydania ww. decyzji, natomiast faza wydobywania trwa 25 lat, licząc od dnia wydania decyzji inwestycyjnej.

Istniejące urządzenia techniczne posiadają ograniczenia w zabudowie, tj. strefy ochronne (dotyczy zlikwidowanych odwiertów) oraz odległości (dotyczy odwiertu eksploatacyjnego Babimost – 1), które wynoszą:

- 50 m od istniejącego czynnego odwiertu Babimost – 1, w strefie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego,
- 5 m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Obszary znajdujące się w strefie ochronnej urządzeń infrastruktury technicznej PGNiG SA w Warszawie Oddziału w Zielonej Górze zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie. W związku z powyższym, obszary które obejmują strefy ochronne powinny być w całości wyłączone spod zabudowy.

Zagospodarowanie złoża będzie polegało na budowie strefy przyodwiertowej Babimost – 1 (obręb Nowe Kramsko) oraz połączenia rurociągowego w kierunku Ośrodka Grupowego (OG) Babimost, zlokalizowanego przy odwiercie Babimost – 4 (gmina Siedlec).

Na terenie gminy dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem

odwiertów, budową infrastruktury technicznej oraz budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych i ich późniejszą eksploatację.

Na rysunku studium oznaczono granice projektowanego obszaru i terenu górniczego zgodnie z decyzją Ministra Środowiska DGK.IV.4741.20.2015.KA z dnia 10.06.2017 zatwierdzającą Dokumentację geologiczno – inwestycyjną złoża gazu ziemnego „Babimost”.

III.5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.

Zakłada się rozszerzenie zakresu prawnego ochrony cennych elementów środowiska kulturowego poprzez wpisanie ich do rejestru zabytków. Dotyczy to zespołów zabudowy mieszkalnej śródmieścia Babimostu

Dla ochrony unikalnych w skali gminy układów przestrzennych miasta lokacyjnego wprowadza się ich ochronę prawną w postaci zachowania wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej.

Dla obiektów archeologicznych posiadających własną formę przestrzenną należy wyznaczyć strefy ekspozycji widokowej w obrębie których nie należy sytuować zabudowań ani roślinności wysokiej.

Wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, prace remontowe, modernizacyjne i rewaloryzacyjne obiektów zabytkowych, wymagają zgody odnośnego organu służby konserwatorskiej.

Ochrona dóbr kultury, jak to wynika z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) należy do podstawowych zadań samorządu gminnego przy współdziałaniu ze służbami konserwatorskimi. Realizacja tych zadań nakłada na samorząd obowiązek podjęcia określonych działań w zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, których zakres przedmiotowy jest bardzo szeroki, obejmuje bowiem:

- dbałość o dobra kultury i podejmowanie działań ochronnych oraz uwzględnienie zadań ochrony zabytków m.in. w regionalnych i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w budżecie gminnym, w prawie miejscowym i przepisach gminnych,
- ochronę zabytkowych obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ewidencją konserwatorską, polegającą na: zabezpieczeniu przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją, zaginięciem lub wywozem za granicę, na zapewnieniu im warunków trwałego zachowania, na opracowaniu

dokumentacji naukowej, opracowaniu ich ewidencji oraz ich konserwacji, restauracji odbudowie opartych na zasadach naukowych,

- właściciel lub użytkownik zabytku, w zakresie określonym przepisami prawa jest zobowiązany dbać o jego zachowanie, a szczególności zabezpieczyć przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją,
- poprzez obiekty ujęte w ewidencji rozumie się: dzieła budownictwa, architektury i urbanistyki, w tym również parki i ogrody ozdobne, cmentarz, zespoły etnograficzne m.in. rozplanowanie wsi, pamiątki historyczne, obiekty archeologiczne i paleontologiczne, obiekty techniki i kultury materialnej, rzadkie okazy przyrody nie podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz inne przedmioty nieruchome i ruchome, zasługujące na trwałe zachowanie ze względu na ich wartość naukową, artystyczną i kulturalną,
- aktualizację wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ewidencją konserwatorską,
- przeprowadzenie w porozumieniu z LWKZ analizy i korekty obowiązujących stref ruralistycznych wsi Nowe Kramsko i Podmokle Wielkie,
- wykonanie studium historyczno – urbanistycznego z wnioskami konserwatorskimi dla Babimostu – poprawa granic obszaru układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 88,
- wykonanie pełnej inwentaryzacji i stanu zachowania nieużytkowanych cmentarzy i miejsc pocmentarnych,
- ochronę stanowisk archeologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem tych, które wpisane są do rejestru zabytków oraz posiadających własną formę terenową, poprzez ograniczenie działalności rolniczej lub jej wyłączenie na gruntach, na których są zlokalizowane,
- kształtowanie świadomości społecznej o potrzebie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- świadome kształtowanie lokalnego krajobrazu historycznego w sposób zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy, uwzględniające jego harmonijny rozwój poprzez zachowanie przestrzeni o wybitnych walorach krajobrazu przyrodniczo – kulturowego.

Wszystkie prace i roboty wykonywane przy zabytkach oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Prace ziemne prowadzone na terenach wpisanych do rejestru zabytków wolno prowadzić tylko pod nadzorem archeologa.

Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Burmistrza Babimostu lub Zarząd Powiatu Zielonogórskiego oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze. Jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

III.6. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

III.6.1. Zaopatrzenie w wodę.

Wydajność istniejących ujęć wody jest wystarczająca dla zaspokojenia potrzeb istniejących i perspektywicznych. We wszystkich występują jednak ponadnormatywne ilości żelaza i manganu, wymaga to zastosowania procesu odżelaziania i odmanganiania.

W przypadku realizacji inwestycji budowanych na nowych terenach szczególnie wokół lotniska, należy wyprzedzająco projektować i realizować urządzenia oraz sieci wodociągów, co jest aktualnie realizowane. W działalności realizacyjnej należy przewidywać odpowiednie do stanu technicznego istniejących urządzeń, prace modernizacyjne. Zakres prac związanych z rozwojem i przebudową sieci powinien być określony w specjalistycznych opracowaniach branżowych i realizowany w ramach posiadanych środków budżetowych.

W najbliższym okresie planowana jest modernizacja SUW Babimost (stacji uzdatniania wody) wraz z budową dodatkowego zbiornika i studni.

III. 6.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

Docelowa długość sieci kanalizacyjnych we wsiach wyniesie 48,2 km, z czego 15,0 km stanowią odcinki głównych kolektorów tłoczonych do oczyszczalni ścieków w Babimoście.

Ścieki pochodzące z całej sieci kanalizacji sanitarnej będą odprowadzane do istniejącej oczyszczalni ścieków w Babimoście. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna Parametry oczyszczalni: średni dopływ dobowy ścieków $Q_d = 600 \text{ m}^3/\text{dobę}$,

maksymalny $Q_{max} = 1000 \text{ m}^3/\text{dobę}$. Przyjmuje ona ścieki z terenu miasta i wszystkich miejscowości z wyjątkiem Lasek i Kuligowa skąd ścieki dowożone wozami asenizacyjnymi, w części gospodarstw wybudowane są przydomowe oczyszczalnie ścieków. Ścieki oczyszczone odprowadzane są do odbiornika rzeki Gniłej Obry. W najbliższym okresie planowana jest modernizacja przepompowni ścieków.

Rozbudowa miejscowości Laski zgodnie z założeniami określonymi w kierunkach studium może spowodować opłacalność ekonomiczną budowy sieci kanalizacyjnej w tej miejscowości z jej przyłączeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków. W Laskach okresie przejściowym, do czasu realizacji systemu kanalizacji, po wybudowaniu której obowiązkowo powinny zostać podłączone wszystkie posesje, proponuje się budowę bezodpływowych zbiorników na ścieki z wywozem ścieków do oczyszczalni oraz budowę lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków. W przysiółkach i osadach, w których budowa sieci kanalizacji sanitarnej jest ekonomicznie nieuzasadniona proponuje się budowę bezodpływowych zbiorników na ścieki z wywozem ścieków do oczyszczalni lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Wszystkie indywidualne systemy odprowadzenia ścieków: zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie ścieków powinny być przez jednostkę gminy ewidencjonowane oraz podlegać okresowej kontroli ich eksploatacji.

Wszystkie ścieki: bytowe, komunalne i przemysłowe winny być odprowadzane do sieci kanalizacji. Ścieki przemysłowe o przekroczonych substancjach określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji należy zneutralizować za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

Kanalizacja deszczowa, odwodnienie dróg, odbiór i oczyszczanie ścieków deszczowych jest kosztowne, ale też konieczne. W przeciwnym wypadku woda z opadów atmosferycznych może zniszczyć całą miejską infrastrukturę, przede wszystkim nawierzchnie utwardzone, czyli drogi (różnice wysokościowe powodują zaleganie miejscowych wód opadowych, proces erozji można w dużym stopniu ograniczyć poprzez jak najszybsze i jak najdokładniejsze usuwanie z powierzchni wód opadowych). Właściwe odwodnienie terenu zabezpiecza całą infrastrukturę miejską i gminną przed zalaniem i tym samym przed zniszczeniem. Wody opadowe i roztopowe z terenów zainwestowanych oraz z tras komunikacyjnych, gdzie nasilony jest ruch kołowy należy odprowadzić, po uprzednim podczyszczeniu w odstojnikach, do najbliższej położonych istniejących cieków wodnych.

III.6.3. Energetyka.

a) Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Energia elektryczna dla gminy dostarczana jest na poziomie wysokiego i średniego napięcia SN – 15 kV ze stacji transformatorowych 110/15 kV zlokalizowanych w miejscowościach Wolsztyn (woj. wielkopolskie), Babimost, Zbąszynek, Sulechów (woj. lubuskie). Stacje te stwarzają wystarczające warunki do zasilania gminy i pozwalają na rozwój systemu, co staje się koniecznością szczególnie w strefie okołolotniskowej.

Jednostki osadnicze na terenie gminy zasilane są magistralnymi liniami nawietrznymi. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 18 stacji transformatorowych. W istniejących stacjach występuje możliwość zainstalowania transformatorów o większej mocy.

Na terenie Gminy Babimost należy lokalizować zakłady przemysłu nieuciążliwego oraz rzemiosła i usług, które będą nieenergochłonne. Lokalizacja zakładów o zwiększonym poborze mocy spowoduje potrzebę rozbudowy stacji GPZ. W roku 2013 wybudowano stację transformatorową 110/15 kV GPZ Babimost wraz z dwutorową linią zasilającą 110 kV 1 tor relacji GPZ Sulechów – GPZ Babimost”, 2 tor relacji GPZ Wolsztyn – GPZ Babimost. Stacja transformatorowa posiada rezerwę mocy do 31,5 MVA. Planowana jest budowa napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV pomiędzy GPZ Babimost i GPZ Zbąszynek zagwarantuje ciągłość i niezawodność dostaw energii elektrycznej, jak również pozwoli utrzymywać odpowiednie parametry techniczne i jakościowe energii w lokalnym systemie energetycznym.

Zakłada się budowę nowych linii zasilających, które zapewnią poprawę parametrów napięciowych oraz pewność i ciągłość zasilania pobliskich podmiotów przemysłowych, odbiorców indywidualnych oraz instytucji pożytku publicznego. Priorytetem jest budowa linii elektroenergetycznych ze stacjami transformatorowymi do wyznaczonych Obszarów Zorganizowanego Inwestowania (OZI). Rozbudowa infrastruktury sieciowej 110 kV jest podstawowym czynnikiem gwarantującym bezpieczeństwo energetyczne, konkurencyjność gospodarki oraz rozwijanie społeczeństwa informacyjnego. Wpływa również na poprawę spójności ekonomicznej i przestrzennej regionu. Ponadto daje możliwość podłączenia do nowoczesnej infrastruktury energetycznej planowanych regionalnych inwestycji, w tym wprowadzenie mocy z odnawialnych źródeł wytwarzania, a w szczególności farm fotowoltaicznych i biogazowni.

Ustala się dla istniejących sieci elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej: dla linii WN-110kV o szerokości 22,0m, dla linii SN-15kV (20kV) o szerokości 12,0m, dla linii nn-0,4kV o szerokości 4,0m, w granicach których:

- ✓ zakazuje się:
 - lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - elementów reklamowych wymagających fundamentowania;
 - trwałych nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- ✓ dopuszcza się realizację:
 - komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - miejsc parkingowych;
 - elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem;
 - zieleni niskiej.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

b) Gazownictwo.

Przez obszar gminy przebiega magistrala gazowa wysokiego ciśnienia Nowe Tłoki – Sulechów o średnicy DN150 i ciśnieniu PN 6.3 MPa dla której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Dla gazociągów przesyłowych w/c przebiegających przez tereny: o funkcji mieszkaniowej, przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, rekreacyjno – wypoczynkowej, w tym boiska sportowe obowiązuje strefa kontrolowana w wymiarze 70m, po 35m licząc od osi gazociągu. Dla gazociągów przesyłowych w/c przebiegających przez tereny leśne obowiązuje przecinka leśna w wymiarze 4m, po 2m licząc od osi gazociągu – pas gruntu bez drzew i krzewów.

Strefa kontrolowana, której lokalizację pokazano na rysunku studium stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej oraz sposobu jej zagospodarowania. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej.

Ewentualna rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej na objętych opracowaniem terenach następować będzie w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo energetyczne oraz rozporządzenia wykonawcze, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

c) Energetyka ciepła.

Na terenie gminy nie ma większego centralnego systemu grzewczego zasilającego znaczącą grupę obiektów. Istniejące obiekty usługowe, indywidualne i produkcyjne ogrzewane są z indywidualnych źródeł ciepła. W zaopatrzeniu w ciepło należy dążyć do eliminowania węgla jako nośnika energii i zastępowania go paliwami przyjaznymi środowisku. Wskazane jest również powszechne stosowanie termoizolacji budynków.

III.6.4. Gospodarka odpadami stałymi.

Obecnie na terenie gminy zamknięte zostały wszystkie wysypiska śmieci, aktualnie prowadzona jest rekultywacja wysypiska na terenie „starej żwirowni” w Babimoście.

Wszystkie odpady wywożone są przez specjalistyczną firmę posiadającą wymagane pozwolenia.

III.6.5. Zasady rozwoju komunikacji.

a) Drogownictwo.

Uporządkowanie podstawowych struktur przestrzennych gminy w zakresie obsługi komunikacyjnej powinno być oparte o następujące inwestycje publiczne o znaczeniu regionalnym:

- ✓ budowa obwodnicy dla miejscowości Janowiec, Kolesin i Nowe Kramsko poprzez budowę nowej drogi do lotniska Babimost na rysunku przedstawiono wariant 1 (przez Jezioro Wojnowskie) i wariant 2,
- ✓ budowa linii kolejowej do portu lotniczego od zelektryfikowanej linii kolejowej Zielona Góra - Zbąszynek z kierunku zachodniego z włączeniem do tej linii na północ od lotniska, na rysunku przedstawiono wariant 1 (przez Jezioro Wojnowskie) i wariant 2,
- ✓ budowa drogi „Obwodnica miejscowości Kosieczyn i Chlastawa w ciągu DW 302 oraz Podmokle Wielkie w ciągu DW 304” od obwodnicy Babimostu na północ do granicy Gminy Babimost po śladzie nieczynnego torowiska,

oraz o znaczeniu lokalnym:

- ✓ dokończenie obwodnicy Babimostu poprzez budowę nowej drogi od drogi Babimost – Szczaniec (za torami kolejowymi) do istniejącej obwodnicy Babimostu,

- ✓ budowa nowej drogi od obwodnicy Babimostu do portu lotniczego wzdłuż terenów lotniskowych,
- ✓ przebudowa drogi na obszarze pomiędzy wsią Podmoke Małe a miastem Babimost oraz budowa nowych dróg na tym terenie pod rozwój budownictwa jednorodzinne.

Projektowana budowa obwodnicy dla miejscowości Janowiec, Kolesin i Nowe Kramsko poprzez budowę nowej drogi do lotniska Babimost od drogi krajowej nr 32 Sulechów – Kargowa wraz z budową estakady przez Jezioro Wojnowskie (łącznie z torowiskiem) WARIANT1 i 2:

- eliminuje z miejscowości ruch w kierunku portu lotniczego i terenów rekreacyjnych w Starym Kramsku,
- spowoduje skrócenie czasu dojazdu do lotniska,
- wykorzystuje naturalny układ warstwiczny,
- skraca i prostuje trasę obejścia.

Budowa linii kolejowej do portu lotniczego od zelektryfikowanej linii kolejowej Zielona Góra - Zbąszynek z kierunku zachodniego z włączeniem do tej linii na północ od lotniska przyczyni się do rozwoju lotniska i lepszej do niego dostępności. Z uwagi na fakt przystosowania lotniska do przewozów towarowych możliwe będzie funkcjonowanie na nim portu przeładunkowego typu "cargo".

WARIANT 3 zakłada budowę nowej drogi z gminy Sulechów za Kłępskiem z włączeniem poprzez skrzyżowanie typu rondo do drogi pomiędzy Kolesinem a Nowym Kramskiem.

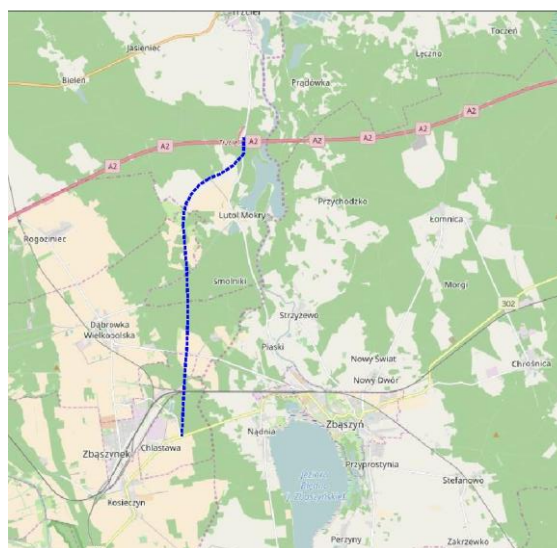
Wszystkie przedstawione warianty rozwiązań komunikacji drogowej i kolejowej mają orientacyjny przebieg i nie przesądzają o ich dokładnej lokalizacji co dotyczy również kwestii po której stronie przebiegać będzie komunikacja drogowa i kolejowa w miejscu ich zbliżenia a także odległości pomiędzy nimi. Dopuszczalne są również na etapie projektów koncepcyjnych i realizacyjnych rozwiązania dotyczące budowy bezkolizyjnych skrzyżowań jedno lub dwupoziomowych.



Schemat przebiegu drogi dojazdowej do lotniska oraz linii kolejowej do lotniska – wariant 1, 3 i 3.

Budowa drogi obwodnicy Podmokli Wielkich w ciągu DW 304 od obwodnicy Babimostu na północ do granicy Gminy Babimost w części po śladzie nieczynnego torowiska będzie stanowiła naturalne przedłużenie obwodnicy Babimostu. Lotnisko w Babimoście może pełnić rolę „zapasowego lotniska” w razie niepogody lub wystąpienia okoliczności nadzwyczajnych dla lotnisk w Poznaniu i Berlinie. Konieczną inwestycją szybkiego dojazdu do Poznania byłaby budowa obwodnicy łącząca zjazd z autostrady A2 w węźle Trzciel, poprzez budowę wiaduktu nad linią kolejową Warszawa-Berlin w Zbąszyniu do obwodnicy Babimostu z wykorzystaniem dawnego śladu nieczynnej linii kolejowej z Podmokli Wielkich.

Droga ta stanowić będzie odciążenie okolicznych dróg od ruchu samochodów ciężarowych dojeżdżających do fabryki IKEA w Chłastawie i Babimoście.

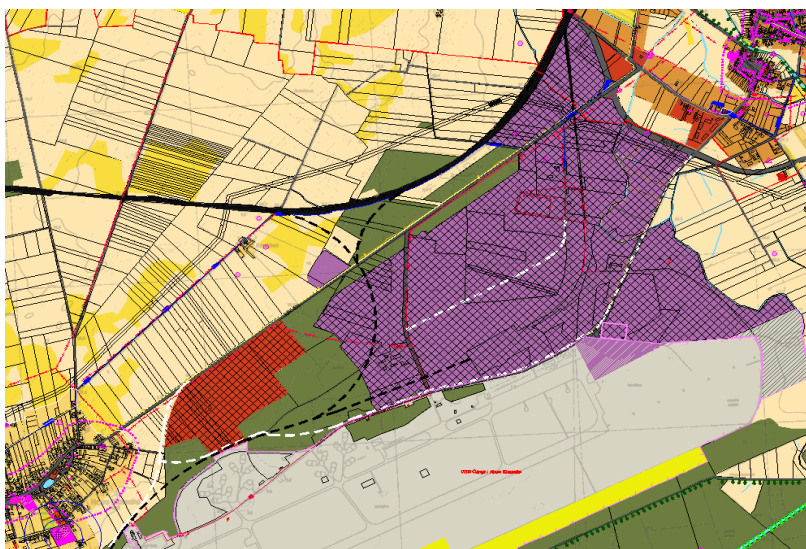


Schemat przebiegu drogi Obwodnica Podmokli Wielkich, propozycja dokończenia do węzła Trzciel A-2.

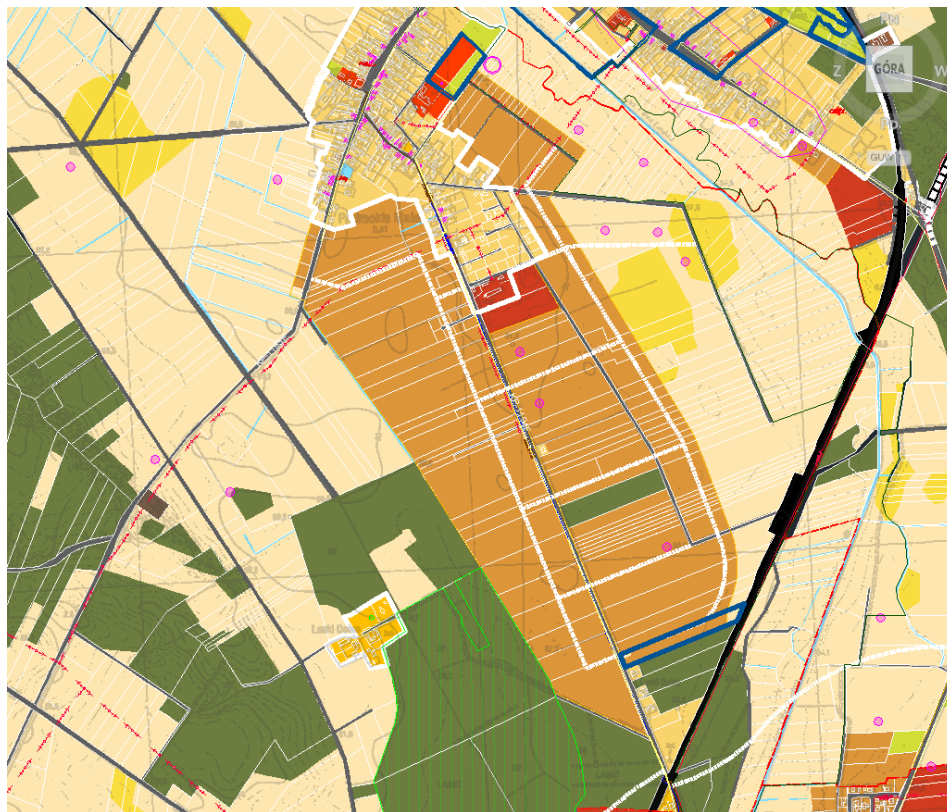
Dokończenie obwodnicy Babimostu (część zachodnio - północna) poprzez budowę nowej drogi od drogi Babimost – Szczaniec (za torami kolejowymi) do istniejącej obwodnicy Babimostu spowoduje skomunikowanie planowanych terenów usługowych oraz umożliwi całkowite wyprowadzenie ruchu ciężarowego z miasta.



Budowa nowej drogi od obwodnicy Babimostu do lotniska wzdłuż terenów lotniskowych spowoduje skomunikowanie terenów okołolotniskowych i przyczyni się do ich rozwoju. Jednocześnie droga ta stanowić będzie dogodny dojazd do portu przeładunkowego typu "cargo" dla transportu ciężarowego.



Budowa nowych dróg na obszarze pomiędzy wsią Podmokle Małe a miastem Babimost pod rozwój budownictwa jednorodzinne umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów pod budownictwo jednorodzinne.



Przebieg wszystkich planowanych dróg przedstawionych na rysunku studium jest orientacyjny i nie przesądza o ich dokładnej lokalizacji. Dostępność do dróg o znaczeniu regionalnym wyłącznie przez skrzyżowania. Dostępność do dróg o znaczeniu lokalnym poprzez skrzyżowania i zjazdy.

b) Drogi rowerowe.

Położenie gminy oraz związki przyrodnicze, turystyczne i kulturowe z innymi gminami woj. lubuskiego oraz Wielkopolski zmuszają do realizacji dróg rowerowych.

Do najważniejszych zadań w tym zakresie należy zaliczyć:

- drogę rowerową w kierunku północnym do Zbąszynka wzdłuż drogi nr 304,
- drogę rowerową w kierunku wschodnim do Wolsztyna wzdłuż drogi nr 303,
- drogę rowerową w kierunku południowo-zachodnim do Sulechowa wzdłuż drogi nr 304,
- drogi rowerowe do Wojnowa wzdłuż dróg prowadzących z miejscowości: Kolesin, Nowe Kramsko, Leśniki.

c) Kolejnictwo.

Stacja kolejowa Babimost poprzez stacje węzłowe Zbąszynek i Czerwieńsk posiada połączenia kolejowe ze szlakami kolejowymi z Europy Zachodniej, przez Berlin, Frankfurt, Poznań, Warszawę do Rosji oraz ze Szczecina przez Kostrzyn, Zieloną Górę do Wrocławia. Bocznicą kolejową wyprowadzoną ze stacji Babimost umożliwiona zostanie komunikacja kolejowa w zakresie krajowym i międzynarodowym.

W celu poprawy dostępności portu lotniczego konieczna jest budowa nowej linii kolejowej włączonej do istniejącej zelektryfikowanej linii Zielona Góra – Zbąszynek ze stacją przy porcie lotniczym. Nowa linia kolejowa w przewozach pasażerskich i towarowych przyczyni się do rozwoju terenów przemysłowych przy lotnisku. Stworzenie węzła przeładunkowego z trzema rodzajami transportu: kolejowym, drogowym i lotniczym stworzy nowe możliwości dla rozwoju spedycyjnego o znaczeniu ponadregionalnym.

d) Lotnictwo.

Lotnisko z zapleczem obsługiwanym przez bocznicę kolejową i dwie drogi dojazdowe z dworcem pasażerskim, o dobrej orientacji pola wlotów w stosunku do różnicy wiatrów, tworzą dogodne warunki dla połączeń lotniczych czarterowych, rejsowych i indywidualnych. Populacja ludności w obszarze oddziaływania Portu Lotniczego Zielona Góra (czas dojazdu do portu lotniczego): 30 min. - 614 000 osób, 60 min. - 1 040 000 osób, 90 min – 2 813 000 osób (przy korzystaniu z dojazdu autostradą A2 i drogą ekspresową S3).

Gmina Babimost położona jest w obszarze bardzo intensywnego rozwoju gospodarczego oraz rozbudowywanych korytarzy transportowych znaczenia krajowego i międzynarodowego. Uzupełnienia sieci drogowej i kolejowej połączeniami lotniczymi usprawni komunikację i transport w województwie lubuskim, a także z racji skrajnego położenia gminy część województwa wielkopolskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie lotniska zaplanowano lokalizację terminalu cargo w jego wschodniej części oraz lokalizację dworca kolejowego w sąsiedztwie istniejącego parkingu samochodowego.

Na części obszaru objętego studium, w szczególności na terenach sąsiadujących z istniejącym lotniskiem, obowiązują:

- nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej)

- oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Zielona Góra / Babimost zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r.nr 130, poz. 1192 z późn. zm.),
- ograniczenia wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia a w szczególności anteny, reklamy a w przypadku dróg i linii kolejowych – również ich skrajnie, zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.),
 - na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zabrania się sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z art. 87 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – *Prawo lotnicze* (Dz. U. z 2016r. poz. 605 z późn. zm.),
 - zagospodarowanie terenów zielonych, powinno być prowadzone w taki sposób aby drzewa i krzewy nie powodowały zagrożenia w ruchu cywilnych statków powietrznych art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – *Prawo lotnicze* (Dz. U. z 2016r. poz. 605 z późn. zm.),
 - granica lotniska Zielona Góra – Babimost, każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granicy lotniska, budowy lub rozbudowy infrastruktury lotniskowej, wymaga uzyskania przez zarządzającego lotniskiem zezwolenia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – *Prawo lotnicze* (Dz. U. z 2016r. poz. 605 z późn. zm.),
 - w odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – *Prawo lotnicze* (Dz. U. z 2016r., poz. 605 z późn. zm.),
 - obiekty o wysokości równej lub większej od 100 m npt muszą być zgłoszone: Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy oraz Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.),

- ograniczenie dla strefy wokół lotniska w postaci zewnętrznego pasa gruntu o szerokości min. 5 m wzdłuż całego ogrodzenia lotniska, związane z jego certyfikacją, w którym obowiązuje bezwzględny zakaz naturalnego i zorganizowanego nasadzenia drzew i krzewów oraz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów służących dla działań operacyjnych lotniska lub służących do wykonywania współpracy z lotniskiem.
- zgodnie z Załącznikiem Va, część A – Charakterystyka fizyczna, infrastruktura i urządzenia, punkt 3 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 1108/2009 z dnia 21 października 2009 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 216/2008 w zakresie lotnisk, zarządzania ruchem lotniczym i służb żeglugi powietrznej oraz uchylającej dyrektywę 2006/23/WE (Dz. Urz. L nr 309 s. 51 z 24 listopada 2009 r) oraz z Załącznikiem Va część A – Charakterystyka fizyczna, infrastruktura i urządzenia, punkt 3 lit. e rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 216/2008 z dnia 20 lutego 2008 r. w sprawie wspólnych zasad w zakresie lotnictwa cywilnego i utworzenia Europejskiej Agencji Bezpieczeństwa Lotniczego (Dz. Urz. L nr 79 s. 1 z 19 marca 2008 r. z późn. zm.) lotniczym urządzeniem naziemnym zapewnia się odpowiednie środki ochrony, aby zabezpieczyć je przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w ich działaniu oraz których, działanie nie może być negatywnie zmienione przez źródła promieniowania lub obecność stałych bądź ruchomych przedmiotów.

Podstawowym przeznaczeniem terenu lotniska jest funkcja lotnicza oznaczona na rysunku studium wraz z obszarem certyfikowanym. Zgodnie z obowiązującym „Planem Generalnym Portu Lotniczego Zielona Góra w Babimoście na lata 2014 – 2034” na rysunku studium oznaczono rezerwę terenu związaną z planowaną rozbudową pasa startowego. Z uwagi na konieczność zagospodarowania terenów wokół lotniska na terenie lotniska dopuszczono przeznaczenie uzupełniające: dla działalności cargo i farmy fotowoltaicznej, których lokalizacja wymaga zezwolenia zarządzającego lotniskiem. Eksploatacja lotniska lub jego części dla celów nie lotniczych nie może naruszać przepisów bezpieczeństwa ruchu lotniczego i ograniczać jego możliwości eksploatacyjnych określonych w instrukcji operacyjnej lotniska.

e) Telefonizacja.

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,

postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W celu dalszego rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ustala się:

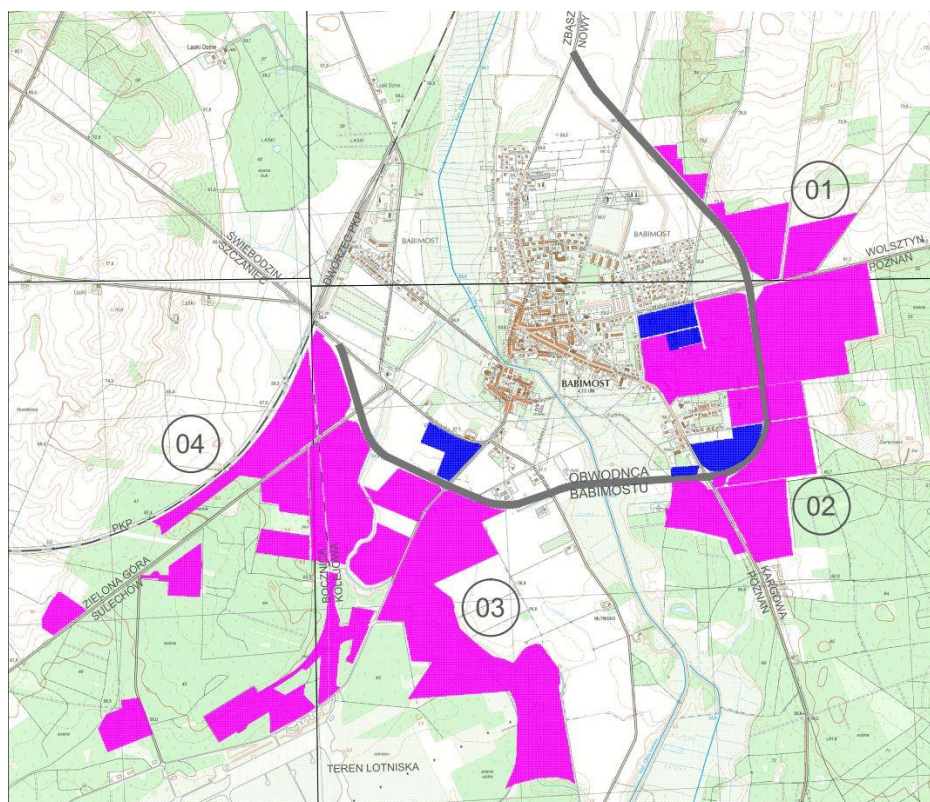
- możliwości kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej Orange Polska S.A. lub innego operatora zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, a także poza tymi obszarami, zgodnie z wyrażonymi przez społeczeństwo lub gospodarkę potrzebami;
- usytuowania tej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

IV. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

IV.1. Strefa przekształceń przestrzennych i intensywnego rozwoju.

Wyznacza się obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju ponadlokalnego (o znaczeniu wojewódzkim), lokalnego miasta i gminy oraz zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców.

W roku 2015 Gmina Babimost przyjęła Program Gospodarczy Gminy Babimost na lata 2016 – 2025, na który złożyły się 4 obszary o funkcji przemysłowej i usługowej.



W studium wszystkie powyższe tereny uwzględniono oraz rozszerzono o lasy znajdujące się w sąsiedztwie lotniska.

Za cele priorytetowe uznaje się intensywny rozwój stref, w tym:

- rozwój zainwestowania w zakresie działalności gospodarczej stref o funkcjach przemysłowych i usługowych,
- rozwój mieszkalnictwa,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W obszarach tych preferuje się rozwój funkcji produkcyjnej (składowej) i usługowej. Przy zainwestowaniu tych obszarów należy stosować odpowiednie standardy zabudowy i zagospodarowania terenu. Dotyczy to w szczególności wyposażenia terenu w pełne uzbrojenie sieciowe oraz utrzymania minimalnego procentu powierzchni aktywnej biologicznie. Dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej przyjmuje się również zasadę pełnego sieciowego wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Proces przekształcenia struktury zagospodarowania terenów wchodzących w obszar strefy intensywnego rozwoju, obok konieczności wypracowania szczegółowych zasad jej zagospodarowania, co osiągnięte być może wyłącznie drogą kolejnych opracowań (przybliżeń) planistycznych, uwzględniać musi stworzenie zmiennych (elastycznych) zasad przekształceń i dostosowanych do nich kierunków działań gospodarczych. Dla skutecznego rozwoju strefy istotny jest element rozwiązań komunikacyjnych, który w kolejnych przybliżeniach planistycznych powinien być szczególnie wnikliwie przeanalizowany. Za optymalny uznaje się, układ wiążący trasę odciążającą środkowy i południowy fragment gminy (Nowe Kramsko, Babimost) z obwodnicą tych miejscowości, dający najprostsze dowiązanie do drogi krajowej o znaczeniu międzynarodowym. Każdy układ pośredni bądź etapowy nie powinien zatracać szans realizacji rozwiązania docelowego.

Dla przybliżenia rozwiązań przestrzenno-gospodarczych strefy intensywnego rozwoju należy odpowiednio określić zasady polityki gospodarowania gruntami, z których za najważniejsze uznaje się:

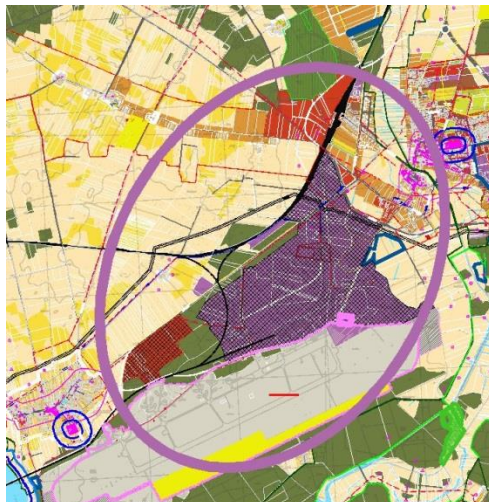
- tworzenie banku rezerw terenowych pod rozwój obszarów węzłowych strefy (o charakterze gospodarczo produkcyjnym i usługowym);
- regulacje stanów prawnych oraz wymiany gruntów dla newralgicznych (kluczowych potencjalnych obszarów strefy).

Niezależnie od tego preferencje dla tworzenia rynku pracy wiązać się powinny z określeniem lokalnych instrumentów finansowych pobudzających rozwój.

Szacowanie potrzeb terenowych oraz wyznaczenie terenów dla zainwestowania określone zostało w niniejszych ustaleniach bilansowych jako "pula" bądź "rezerwa dyspozycyjna" w ramach której, w trybie opracowania planów miejscowych zostaną wskazane obszary i granice zainwestowania oparte na zasadach i kryteriach określonych w studium.

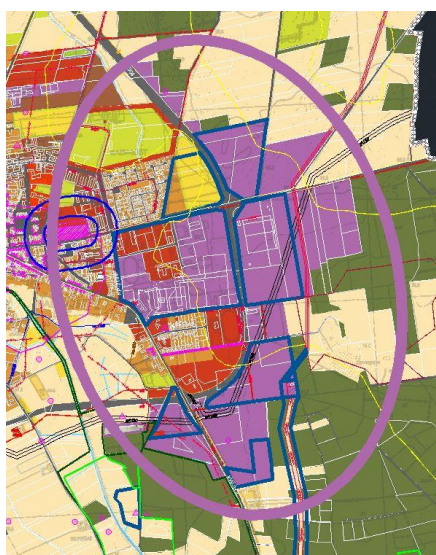
IV.2. Obszary Zorganizowanego Inwestowania (OZI)

Dla realizacji założonych celów i określonych zasad zagospodarowania przy występujących zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju gminy tworzy się Obszary Zorganizowanego Inwestowania (OZI):



OZI-1

Obszar Zorganizowanego Inwestowania obejmujący tereny przemysłowe i usługowe położone w sąsiedztwie lotniska i wschodniej części obwodnicy Babimostu



OZI-2

Obszar Zorganizowanego Inwestowania obejmujący tereny przemysłowe i usługowe położone w sąsiedztwie zachodniej i południowej części obwodnicy Babimostu



OZI-3

Obszar Zorganizowanego Inwestowania obejmujący tereny mieszkaniowe położone na południe od wsi Podmokle Małe

Ponadto w każdej jednostce osadniczej wyznaczono obszary jej rozwoju, które bezpośrednio sąsiadują z granicami zwartej zabudowy.

(OZI-1)

Strefa OZI-1 obejmuje tereny przemysłowe i usługowe położone w sąsiedztwie lotniska i wschodniej części obwodnicy Babimostu. Są to obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszary te wymagają kompleksowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Obszar Zorganizowanego Inwestowania nr 1 został wytypowany z uwagi na:

- potrzebę koncentracji potencjału gospodarczego gminy o znaczeniu ponadlokalnym,
- strategiczne położenie OZI-1 przy lotnisku i z dala od zabudowy mieszkaniowej,
- możliwość rozwoju połączeń komunikacyjnych, kolejowych i drogowych z sąsiednimi ośrodkami (Sulechów, Zielona Góra) oraz krótkimi dowiązaniem do dróg krajowych o znaczeniu międzynarodowym A-2 i S3.

Uwarunkowania powyższe tworzą szansę intensywnego rozwoju OZI-1 i koniecznych przekształceń przestrzennych zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. W Obszarze Zorganizowanego Inwestowania OZI-1 występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym takie jak komunikacja drogowa i kolejowa związana z dostępnością portu lotniczego.

(OZI-2)

Obszar Zorganizowanego Inwestowania obejmujący tereny przemysłowe i usługowe położone w sąsiedztwie zachodniej i południowej części obwodnicy Babimostu. Obszar Zorganizowanego Inwestowania nr 2 został wytypowany z uwagi na:

- częściową objętość miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- częściowe uzbrojone w infrastrukturę techniczną,
- bliskość oczyszczalni ścieków, stacji transformatorowej 110/15 kV BABIMOST oraz sieci gazowej.

Powyższe uwarunkowania tworzą szansę intensywnego i szybkiego rozwoju OZI-2 zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

(OZI-3)

Obszar Zorganizowanego Inwestowania obejmujący tereny mieszkaniowe położone na południe od wsi Podmokle Małe. Obszar Zorganizowanego Inwestowania nr 2 został wytypowany z uwagi na:

- częściowe uzbrojone w infrastrukturę techniczną – sieć wodociągową,
- płaską konfigurację terenu,
- bliskość miasta Babimost.

Powyższe uwarunkowania tworzą szansę na szybki rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Koncentracja uzbrojonego w infrastrukturę techniczną terenu pod zabudowę mieszkaniową z dala od terenów przemysłowych, przyczyni się do zwiększenia liczby ludności Gminy Babimost oraz zapewni rozwój lokalnego rynku pracy.

V. USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. DZIAŁANIA OPERACYJNE.

Realizacja celów określonych w niniejszym studium, ich specyfika wynikająca ze złożoności uwarunkowań poprzedzona być musi szeregiem opracowań o odpowiednim stopniu szczegółowości. W szczególności określone muszą zostać standardy szczegółowe zagospodarowania oraz rozwiązania obszarów określone w studium w sposób ogólny (jako zasada lub kierunek).

V.1. Obszary wymagające opracowania planów miejscowych.

Przyjmuje się zasadę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, których rozwój warunkowany jest reżimami ochronnymi wynikającymi z położenia na terenach prawnie chronionych a także dla obszarów położonych w strefie intensywnego rozwoju.

Opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają następujące obszary funkcjonalne i jednostki osadnicze:

- tereny Obszarów Zorganizowanego Inwestowania OZI-1, OZI-2 i OZI-3,
- obszar funkcjonalny Jeziora Wojnowskiego zawierający między innymi miejscowość Stare Kramsko oraz przewidziane do rozwoju struktury rekreacyjno-wypoczynkowe usytuowane na wschodnim brzegu jeziora,
- obszar funkcjonalny Podmokle Małe i Wielkie,
- obszar funkcjonalny Zdzisław,
- obszar funkcjonalny Laski,
- obszar funkcjonalny Nowe Kramsko,
- obszar funkcjonalny nowych obejść drogowych,
- obszar funkcjonalny terenów wzdłuż obwodnicy Babimostu,
- obszar funkcjonalny terenów zabudowy mieszkaniowej w Babimoście.

V.2. Działania operacyjne.

Z uwagi na rozległość problematyki zagospodarowania przestrzennego gminy w aspekcie określenia potencjalnych terenów rozwoju dla poszczególnych funkcji, których zakres (zasady rozwoju) określony został w skali poszczególnych miejscowości, bądź obszarów funkcjonalnych, postuluje się opracowanie dokumentu operacyjnego, który uwzględniając dodatkowo zmienność uwarunkowań zewnętrznych (w tym rynkowych) stanowiłby pod względem gospodarczo-planistycznym postawę działań Rady Miejskiej w określonym przedziale czasowym (kadencja Rady), aktualizowanym okresowo (corocznie).

Określone w dokumencie operacyjnym wnioski lub ustalenia wynikać w tej sytuacji będą z zestawienia spodziewanych potrzeb konfrontowanych z możliwościami ich finansowania.

Dokument operacyjny (plan działań) okresowo aktualizowany korygować będzie:

- cele etapowe (wg hierarchii zadań i problemów cząstkowych),
- zestawienie przedsięwzięć publicznych realizowanych ze środków własnych,
- zestawienie przedsięwzięć publicznych realizowanych przy współudziale szeroko rozumianych środków pomocowych,
- występujących ewentualnie zadań rządowych wprowadzanych w układ przestrzeni gospodarczej w trybie ustawowym,
- kolejność wyznaczania miejsc i udostępniania terenów w obszarach przeznaczonych do działalności inwestycyjnej w strefie intensywnego rozwoju w oparciu o wykonanie zalecanych studiów problemowych i programowo-przestrzennych.

VI. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY.

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

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

VI.1. Inwestycje celu publicznego W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Babimost na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

VI.2. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 512 ze zm.). W granicach gminy Babimost na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym.

VI.3. Wnioski i rekomendacje Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla gminy Babimost sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:

Strefa przyrodnicza

- Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
- Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- Prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami złóż kopalin oraz kompleksowego wykorzystania, w tym kopalin towarzyszących;
- Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych;
- Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;

- Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
 - Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
 - Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
- Strefa społeczna
- Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
 - Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
 - Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
 - Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
 - Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
 - Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
 - Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
 - Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
 - Rozwój ośrodków usługowych.
- Strefa kulturowa
- Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych; Kościół farny w Babimoście;
 - Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
 - Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
 - Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
 - Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
 - Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
 - Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej;
 - Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
- Strefa ekonomiczno –
gospodarcza
- Uwzględnienie inwestycji związanych z rozwojem przemysłu wydobywczego;
 - Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
 - Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
 - Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
 - Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;
 - Rozwój funkcji usługowych o szczególnym znaczeniu gospodarczym.
- Komunikacja i transport
- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;
 - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
 - Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;

Infrastruktura
techniczna

- Rozwój lotniska w Babimoście wraz z uruchomieniem połączeń towarowych oraz poprawą dostępności drogowej i kolejowej;
- Wzrost dostępności transportu publicznego;
- Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
- Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji;
- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
- Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
- Przebudowa gazociągu Nowe Tłoki – Sulechów na odcinkach: Nowe Kramsko – odg. Sulechów oraz części odgałęzienia do Sulechowa;
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
- Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
- Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
- Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
- Wyznaczenie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW;
- Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypolygonowych;
- Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa.

Strefa
obronności
i bezpieczeństwa

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

1. obszar pod budowę nowej drogi do portu lotniska Babimost, od drogi krajowej nr 32,
 2. obszar pod budowę linii kolejowej do portu lotniczego z włączeniem do tej linii na północ od lotniska,
 3. obszar pod budowę drogi „Obwodnica miejscowości Kosieczyn i Chlastawa w ciągu DW 302 oraz Podmokle Wielkie w ciągu DW 304” od końca obwodnicy Babimostu po śladzie nieczynnego torowiska na północ do granicy Gminy Babimost,
 4. obszary związane z budową infrastruktury technicznej niezbędnej dla rozwoju wyznaczonych Obszarów Zorganizowanego Inwestowania.
- Wymienione wyżej zamierzenia omówione zostały w odpowiednich rozdziałach studium.

VIII. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.

Wnioski w tym zakresie dotyczą priorytetowych przedsięwzięć związanych z aktywizacją gospodarczą gminy oraz jednostek administracyjnych z nią sąsiadujących i obejmują:

- ✓ budowę nowej drogi do portu lotniska Babimost, od drogi krajowej nr 32 (będąca jednocześnie obwodnicą dla miejscowości Klępsk, Janowiec, Kolesin i Nowe Kramsko) wraz z jej włączeniem do istniejącej drogi za Nowym Kramskiem i wzdłuż terenu lotniska do obwodnicy Babimostu;
- ✓ budowę linii kolejowej do portu lotniczego od zelektryfikowanej linii kolejowej Zielona Góra – Zbąszynek (gm. Sulechów) z kierunku zachodniego z włączeniem do tej linii na północ od lotniska;
- ✓ budowa drogi „Obwodnica miejscowości Kosieczyn i Chlastawa w ciągu DW 302 oraz Podmokle Wielkie w ciągu DW 304” od początku obwodnicy Babimostu po śladzie nieczynnego torowiska na północ do granicy Gminy Babimost i dalej do Zakładu IKEA w Chlastawie z przedłużeniem do węzła Trzciel na autostradzie A2,
- ✓ uznanie terenów około lotniskowych OZI-1 za Obszar Zorganizowanego Inwestowania o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim.

GMINA BABIMOST



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BABIMOST

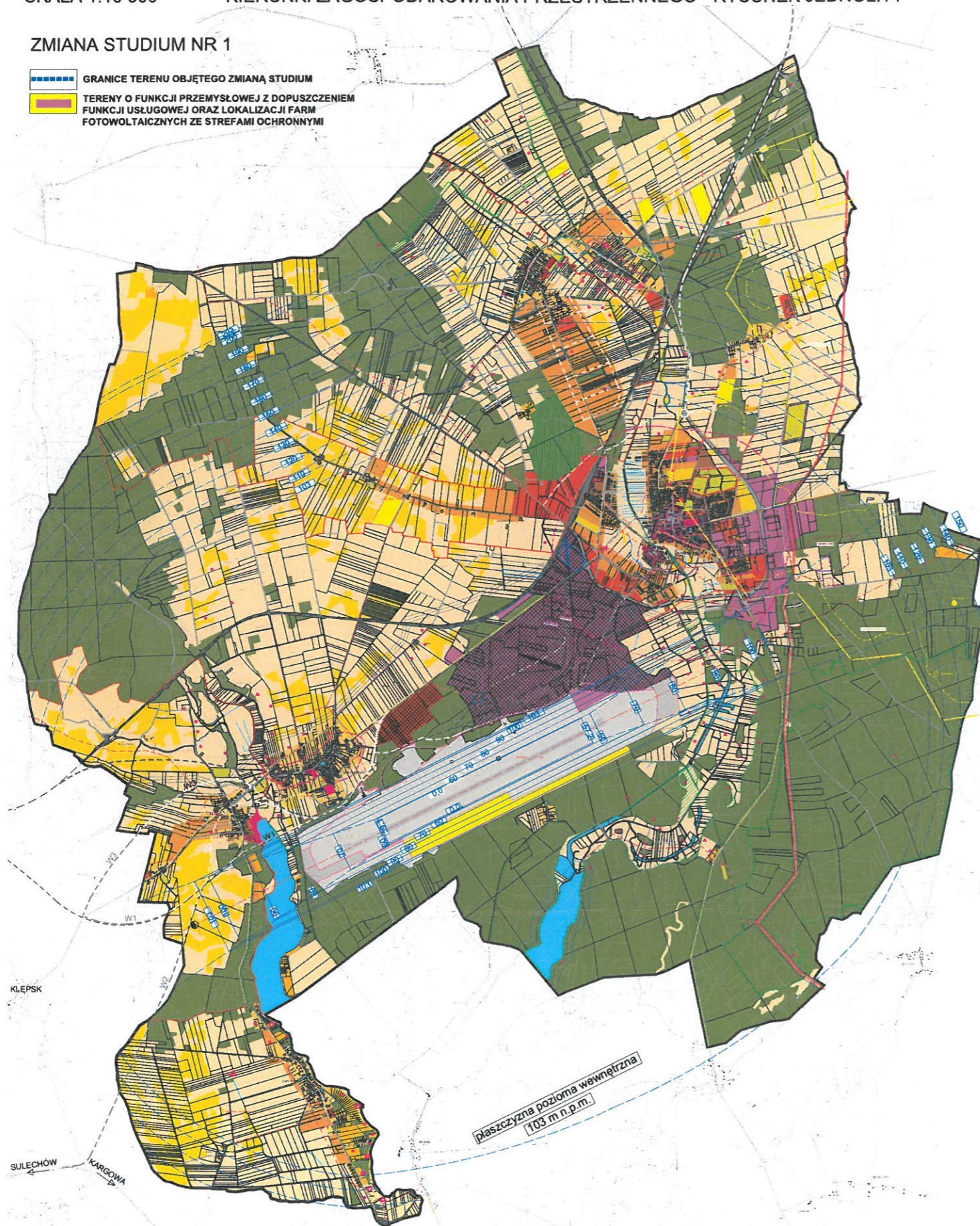
SKALA 1:10 000

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - RYSUNEK JEDNOLITY


ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XIII/129/20
RADY MIEJSKIEJ W BABIMOŚCIE
Z DNIA 29 MAJA 2020 ROKU

ZMIANA STUDIUM NR 1

















-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
-  TERENY O FUNKCJI PRZEMYSŁOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ ORAZ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH ZE STREFAMI OCHRONNYMI
















OZNACZENIA

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
-  GRANICE OBREBÓW
-  GRANICE TERENÓW ZWARTEJ ZABUDOWY

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

-  TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
-  TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
-  TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY LETNISKOWEJ
-  TERENY O FUNKCJI PRZEMYSŁOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
-  TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRZEMYSŁOWEJ
-  TERENY PUBLICZNE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
-  TERENY REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWE
-  TERENY LEŚNE
-  TERENY ROLNE CHRONIONE (KLASY III)
-  TERENY ROLNE POZOSTAŁE
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
-  TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
-  TEREN OŚRODKA SPORTU
-  TEREN STRZELINCY
-  TERENY CMENTARZY












OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ

-  GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KRUSZYW NATURALNYCH/
-  GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
-  GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "BABIMOST"
-  ODWIERT GAZOWY EKSPLOATACYJNY / ODWIERTY ZLIKWIDOWANE
-  REZERWAT PRZYRODY
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  OBSZAR CHRONIONY - NATURA 2000 - OBSZARY SIEDLISKOWE
-  OBSZAR UŻYTKU EKOLOGICZNEGO I POMNIKI PRZYRODY
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE / KAPLICZKI PRZYDROŻNE
-  OBSZAR HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO M. BABIMOST
-  GRANICE HISTORYCZNYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH
-  ZABYTKI / GRANICE HISTORYCZNEGO CMENTARZA ŻYDOWSKIEGO W BABIMOŚCIE
-  STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50M / 150M



KOMUNIKACJA

-  TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ / PLANOWANE TOROWISKA
-  TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ: DROGI WOJEWÓDZKIE /KW/, DROGI POWIATOWE /KP/
-  PLANOWANE DROGI
-  ŚCIEŻKI ROWEROWE






INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ /UJĘCIA WODY, STACJE UZDATNIANIA WODY, UJĘCIA WODY/
-  TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
-  TERENY STACJI GAZOWYCH WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  TERENY PLANOWANYCH FARM FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
-  MAGISTRALNE SIECI WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE
-  SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 70 M, DLA TERENÓW LEŚNYCH O SZEROKOŚCI 4 M
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA -110kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ O SZEROKOŚCI 15 M I 22 M
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA -15kV NAPONIETRZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ O SZEROKOŚCI 12 M
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA -15kV KABLOWE
-  STACJE TRANSFORMATOROWE
-  LINIE TELEKOMUNIKACYJNE

OBSZARY INNYCH DZIAŁAŃ

-  TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANAMI PLANÓW
-  TERENY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZAR LOTNISKA

-  TEREN LOTNISKA - CERTYFIKOWANY OBRYŚ TERENU LOTNISKA
-  REZERWA TERENU ZWIĄZANA Z PLANOWANĄ ROZBUDOWĄ PASA STARTOWEGO
-  DOPUSZCZALNE PRZEZNACZENIE TERENU DLA: LOTNISKOWEJ DZIAŁALNOŚCI CARGO / FARMY FOTOWOLTAICZNEJ ZA ZEZWOLENIEM ZARZĄDCY LOTNISKA
-  PROPONOWANA LOKALIZACJA TERMINALU CARGO / DWORCA KOLEJOWEGO
-  ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ OBIEKTÓW W REJONIE LOTNISKA ZIELONA GÓRA - BABIMOST ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIII/129/20
Rady Miejskiej w Babimoście
z dnia 29 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium

Zgodnie z wymogiem art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Babimoście w związku z brakiem uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie Podmokle Wielkie i prognozy oddziaływania na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Babimoście w dniach od 27 marca 2020 r. do 17 kwietnia 2020 r. oraz w okresie składania ich w wyznaczonym terminie do dnia 08 maja 2020 r., odstępuje od rozstrzygnięcia rozpatrzenia uwag.

UZASADNIENIE

Działając na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Babimostu przedstawia Radzie Miejskiej w Babimoście do uchwalenia projekt zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost.

I. DANE OGÓLNE:

1. Rada Miejska w Babimoście na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o *samorządzie gminnym* w dniu 27 listopada 2019 r. podjęła uchwałę Nr IX/88/19 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie Podmokle Wielkie.
2. Przedmiotem zmiany nr 1 studium są obszary w obrębie Podmokle Wielkie. Celem zmiany studium jest rozszerzenie przeznaczenia obszaru objętego zmianą z funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej o możliwość budowy na terenie farmy fotowoltaicznej.
3. Projekt zmiany nr 1 studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane”.

II. PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Po podjęciu przez Radę Miejską w Babimoście w dniu 27 listopada 2019 r. uchwały Nr IX/87/19 sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie Podmokle Wielkie, Burmistrz Babimostu jako organ wykonawczy kolejno:

1. ogłosił w dniu 04-12-2019 w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza) oraz przez obwieszczenie, na stronie internetowej BIP gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium do 31 grudnia 2019r.);
2. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;
3. rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;
4. zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętej uchwały zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie WLKP. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze;
5. sporządził projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost;
6. uzyskał opinię o projekcie zmiany studium od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej;
7. uzyskał o uzgodnienie projektu zmiany studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1, i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
8. uzyskał opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium od:
 - a) starosty powiatowego,
 - b) gmin sąsiednich,

- c) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - d) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - e) właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
 - f) właściwego organu administracji geologicznej,
 - g) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
 - h) właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
 - i) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
9. wprowadził poprawki i uzupełnienia wynikające z dokonanych uzgodnień i opinii;
10. wyłożył do publicznego wglądu projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
11. do wyłożonego do publicznego wglądu projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

III. UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BABIMOST I SYNTEZA USTALEŃ JEDNOLITEGO PROJEKTU PIERWSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rada Miejska w Babimostie na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy *o samorządzie gminnym*, po zapoznaniu się z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie oraz wniosku właściciela działki nr ewid. 661/1 w obrębie Podmokle Wielkie, w dniu 27 listopada 2019 r. podjęła uchwałę Nr IX/88/19 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babimost obejmującego tereny położone w obrębie Podmokle Wielkie. Uznano, za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost w zakresie przeznaczenia terenu położonego w obrębie Podmokle Wielkie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium wprowadzono nowy obszar i przyjęto nowe rozwiązania. Pierwsza zmiana studium ma na celu wprowadzenie rozszerzenia funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej o możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, na działce w pobliżu zakładu IKEA. Teren planowanej farmy fotowoltaicznej jest tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Znaczna odległość planowanej inwestycji od zwartej zabudowy mieszkaniowej nie będzie oddziaływać na życie i zdrowie mieszkańców miasta Babimost.

Zmiana studium wprowadza:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

W obrębie Podmokle Wielkie w sąsiedztwie Zakładu IKEA tereny o funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej rozszerzono o możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, co jest związane z planowaną rozbudową zakładu i budową farmy fotowoltaicznej, z której wyprodukowana energia zasilać będzie zakład IKEA.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Na terenie objętym zmianą studium dla funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej obowiązują minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w części tekstowej studium pkt III.3.3. Wielokierunkowa działalność gospodarcza o funkcji przemysłowej i usługowej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Dla wyznaczonych terenów objętych zmianą studium obowiązuje w zakresie przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV strefa ochronna o szerokości 15,0 m. W celu dalszego rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych ustalono szczegółowe zasady budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i

uzdrowisk:

Projektowana funkcja przemysłowa z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz możliwością lokalizacji farmy fotowoltaicznej jest zlokalizowana na terenach nie objętych żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, obszaru Natura 2000, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów).

Teren objęty zmianą studium nie jest zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ani na obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

Przez teren objęty zmianą studium przebiega granica udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Babimost. Na rysunku studium oznaczono granice terenu górniczego zgodnie z decyzją Ministra Środowiska DGK.IV.4741.20.2015.KA z dnia 10.06.2017 zatwierdzającą Dokumentację geologiczno – inwestycyjną złoża gazu ziemnego „Babimost”.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym zmianą studium, nie występują obiekty kubaturowe dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby ustalić zasady ochrony. Przez obszar przebiegała granica obszaru ochrony krajobrazowej, która została skreślona z rejestru zabytków decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego znak: DOZ-OAiK.660.979.2015.ML z dnia 16 marca 2018 r.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: przy wprowadzaniu pierwszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Pierwsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost ma na celu planowanie i lokalizowanie funkcji przemysłowej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz możliwością lokalizacji farmy fotowoltaicznej na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonaloprzestrzennej, bądź też na obszarach otwartych. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost pozwoli na minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. W trakcie opracowania zmiany studium wykonano dodatkowe analizy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10. 1. pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”. Dla obszaru województwa lubuskiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego. Gmina Babimost nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały Rady Miejskiej w Babimostcie ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10. 1. pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że brak jest potrzeby finansowania przez gminę jakichkolwiek inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną lub techniczną. Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

IV. WNIOSKI

Wszystkie rozwiązania przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost wraz ze zmianą nr 1 są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10 000. Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

- 1) część tekstową zmiany studium - załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium - załącznik nr 2;
- 3) ujednolicony tekst studium kierunki zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 4) ujednolicony rysunek studium kierunki zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4;

- 5) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Babimoście o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 5
- 6) uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost i synteza ustaleń jednolitego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Babimost.