UCHWAŁA NR VI.34.2019
RADY GMINY ZABÓR

z dnia 28 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" dla obszaru gminy w granicach administracyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" uchwalonego uchwałą Nr VII/49/03 Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003 r. z późnieszymi zmianami dla obszaru gminy w granicach administracyjnych.

§ 2. Intergalną część uchwały stanowią załaczniki:

1) Ujednolicony tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" - Załącznik nr 1;
2) Ujednolicony rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" - Załącznik nr 2;
3) Wykaz obiektów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków - Załącznik nr 3;
4) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Zabór - Załącznik nr 4;
5) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany „Studium..." - Załącznik nr 5.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zabór.

Przewodniczący Rady

Dariusz Tarnas

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr VI.34.2019
Rady Gminy Zabór
z dnia 28 marca 2019 r.

WÓJT GMINY ZABÓR

GMINA ZABÓR

ZMIANA STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR VII/49/03 RADY GMINY ZABÓR Z DNIA 9 LIPCA 2003R.

Zmienionego uchwałami Rady Gminy w Zaborze:

- Nr VII/42/07 z dnia 15 czerwca 2007 r.

- Nr XXXVII/218/2010 z dnia 28 września 2010 r.

- Nr XXVI.175.2013 z dnia 27 września 2013 r.

- Nr XXXI.218.2014 z dnia 14 lutego 2014 r.

UJEDNOLICONY

TEKST ZMIANY STUDIUM

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA ZMIANY „STUDIUM…" DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ŁAZ

1.1. Uchwała Rady Gminy Zabór Nr XXI.150.2013 Rady Gminy Zabór z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór.
1.2. Strategia rozwoju Województwa Lubuskiego 2020, uchwalona uchwałą Nr XXXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 r.
1.3. Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego uchwalona uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012r. poz. 1533).
1.4. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).
1.5. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.).
1.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ. U. Nr 118, poz.1233).

II. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN ZMIANY „STUDIUM…" DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ŁAZ

Przedmiotem zmiany studium jest naniesienie udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Łaz I". Przedmiotowy teren przeznacza się pod eksploatację kruszywa naturalnego, a po okresie wydobywczym pod funkcję usługową. Po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszywa ustala się kierunki rekultywacji – urbanizacja z przeznaczeniem terenu pod:

a) usługi handlowe, turystyczne i gastronomiczne, usługi komunikacyjne i urządzenia obsługi komunikacji samochodów oraz parkingi,
b) obiekty magazynowo - składowe,
c) przetwórstwo,
d) komunikację wewnętrzną.

Wyznacza się teren komunikacji kołowej, pod planowaną drogę publiczną zbiorczą.

I. V ZMIANA „STUDIUM…” DLA OBSZARU GMINY W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH - PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

1.1. Uchwała Rady Gminy Zabór Nr XXI.183.2017 z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór, dla obszaru gminy w granicach administracyjnych.
1.2. Strategia rozwoju Województwa Lubuskiego 2020, uchwalona uchwałą Nr XXXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 r.
1.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163).
1.4. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).
1.5. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405).
1.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz.1233).

II. V ZMIANA „STUDIUM…” - PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN

Przedmiotem zmiany studium jest:

1. Naniesienie udokumentowanego i zatwierdzonego złoża kopaliny na części działki nr 261 obręb „Tarnawa”. Przedmiotowy teren przeznacza się pod funkcję związaną z wydobyciem surowców naturalnych i oznacza symbolem V.E5.PG18.19.
2. Wprowadzenie aktualnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282 na obszarze gminy Zabór. Równocześnie uchyla się przebieg drogi, uwidoczniony w obowiązującym „Studium...”, który nie jest przewidziany do realizacji zgodnie z dokumentami, otrzymanymi od Marszała Województwa Lubuskiego.
3. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 642/2, 642/3 obręb Zabór. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z wytwórczością, przemysłem, składem, transportem, hodowlą, ogrodnictwem oraz usługami /publicznymi i komercyjnymi i oznacza symbolem V.E6.20.PU16.17.
4. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 551/1, 551/4, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/12, 551/13, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18 obręb Zabór. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E6.M16.17.20
5. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 218/5, 218/4, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9 obręb Łaz. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E5.M16.17.20
6. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 609/4, 609/5, 609/1 obręb Zabór. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z usługami /publicznymi i komercyjnymi i oznacza symbolem V.E4.5.U16.17.
7. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 354/1 obręb Droszków. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z

wytwórczością, przemysłem, składem, transportem, hodowlą, ogrodnictwem oraz usługami /publicznymi i komercyjnymi i oznacza symbolem V.E2.6.20.PU16.17.

8. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza się symbolem V.E5.M16.17.20.
9. Uzupełnienie ujednoliconego rysunku „Studium…" o treść załącznika graficznego zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" uchwalonej Uchwałą nr XXXI.218.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 14 lutego 2014 r.
10. Wprowadzenie prawidłowej granicy administracyjnej gminy Zabór i równoczesne uchylenie przebiegu granicy administracyjnej gminy Zabór, który uwidoczniony jest w obowiązującym „Studium…".
11. W wyniku wprowadzenia prawidłowej granicy administracyjnej gminy na jej obszarze znalazły się tereny, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami „Studium…". Dla tych terenów ustalono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:
    1) Działka nr 352 obręb Droszków. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E6.M16.17.20.
    2) Działki nr 202/3 i 203/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
    3) Działki nr 104/2, 105/2 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
    4) Działki nr 522, 61/3, 523, 62/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem, oznaczoną symbolem V.E2.
    5) Działki nr 121/3, 120/1 obręb Czarna. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
    6) Działki nr 77/1, 76/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
    7) Działka nr 75/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
12. Wprowadzenie do części uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących prawnej ochrony środowiska.
13. Wprowadzenie do części uwarunkowań informacji o obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (stan na rok 2016).
14. Wprowadzenie do „Studium…" aktualnych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zakazów wynikających z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.
15. Wprowadzenie do „Studium…" obszarów i terenów górniczych.
16. Wprowadzenie w tekście oraz na załączniku graficznym granic głównych zbiorników wód podziemnych wraz z ich projektowanymi strefami ochronnymi:
    1) W północnej części gminy - GZWP nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych;
    2) We wschodniej części gminy - GZWP nr 302 Pradolina Barycz – Głogów gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych.

    Równocześnie uchylono przebieg granicy zbiornika wód podziemnych o najwyższej ochronie oraz zbiornika wód podziemnych o wysokiej ochronie.
17. Zaktualizowanie informacji dotyczących uwarunkowań środowiska kulturowego i ochrony i kształtowania środowiska kulturowego w tym:
    1) Wprowadzenie aktualnych informacji dotyczących obiektów wpisanych do rejestru zabytków w gminie Zabór.

2) Wprowadzenie aktualnych informacji dotyczących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej ewidencja zabytków stanowi załącznik nr 3 do zmiany „Studium...".
3) Wprowadzenie na załączniku graficznym obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz układów ruralistycznych, cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

18. Uzupełnienie na załączniku graficznym obszaru „C" oraz skorygowanie obszaru „B" dla złoża kredy „Zabór". Równocześnie uchylono nieaktualny przebieg obszaru „B" dla złoża kredy „Zabór".
19. Wprowadzenie na załączniku graficznym nazw udokumentowanych złóż kopalin (kruszywa „Łaz I" i „Tarnawa" oraz kredy „Zabór").
20. Wprowadzenie do części uwarunkowań aktualnych informacji o surowcach mineralnych.
21. Wprowadzenie do części uwarunkowań i kierunków aktualnych informacji dotyczących zaopatrzenia w ciepło i gaz.

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I WPROWADZENIE **Nr strony**

- Charakterystyka studium. 7
- Aspekty prawne i formalne. 7

II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Wstęp. 10
- Uwarunkowania zewnętrzne. 10
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego. 11
- Uwarunkowania środowiska kulturowego. 23
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne. 29
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną. 32
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze. 41
- Uwarunkowania strukturalne. 46
- Uwarunkowania formalno – prawne. 47

III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Cele przestrzenne. 51
- Główne funkcje. 51
- Sfera społeczno – gospodarcza. 56
- Infrastruktura techniczna. 59
- Problematyka komunikacyjna. 65
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego. 68
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego. 74
- Realizacja polityki przestrzennej. 78

IV DOKUMENTY, STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY „STUDIUM…”

Załącznik nr 1 do uchwały – Ujednolicony tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

Załącznik nr 2 do uchwały – Ujednolicony rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

Załącznik nr 3 do uchwały – „Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków”.

Załącznik nr 4 do uchwały – „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Zabór”

Załącznik nr 5 do uchwały - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany „Studium...”

WPROWADZENE

Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Zabór, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzenia i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Aspekty prawne

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

Zespół autorski

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

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

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

Współpraca: Aleksandra Martin

Aspekty formalne

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

- strategię rozwoju województwa lubuskiego,
- plan zagospodarowania przestrzennego woj. lubuskiego
- „studium" zagospodarowania przestrzennego byłego województwa zielonogórskiego,
- studium zagospodarowania przestrzennego pasma Odra- woj. Lubuskie,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór /obowiązujące i zdeaktualizowane/,
- opracowanie fizjograficzne gminy Zabór z 1986 r.,
- mapy sozologiczne omawianego terenu z 2002 r.,
- materiały archiwalne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- program gazyfikacji byłego woj. zielonogórskiego,
- inwentaryzacja przyrodnicza gminy Zabór wykonana z 1995r,
- studium oceny walorów naturalnych i dostępności turystycznej rejonu Zabór z 1979r
- roczniki statystyczne woj. Lubuskiego i zielonogórskiego,

- rządowy program dla Odry 2006
- atlas Rzeczpospolitej Polskiej – środowisko naturalne z
- 1994 roku
- operaty wodnoprawne na pobór wód podziemnych na terenie gminy Zabór z 2002 – 2003 r. – szt. 5

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wstęp

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

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne

Gmina Zabór położona jest w południowo – wschodniej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu zielonogórskiego, w odległości ~ 16 km od Zielonej Góry. Od północy graniczy z gminą Trzebiechów i Sulechów, od wschodu z gminą Bojadła, od południa z gminą Otyń, a od zachodu z miastem Zielona Góra.

Uwarunkowania społeczno gospodarcze

Strefa oddziaływania gminy ogranicza się do terenów administracyjnych. Gmina znajduje się pod wpływem miasta Zielona Góra z racji świadczonych usług o funkcji regionalnej i powiatowej oraz miast Nowa Sól, Sulechów, które zaspokajają nieliczne potrzeby związane z usługami o charakterze regionalnym.

Uwarunkowania przyrodnicze

Gmina położona jest na pograniczu dwóch makroregionów Wzniesienia Zielonogórskie i Pradolina Warciańsko – Odrzańska. Naturalną barierę zewnętrznych powiązań przestrzennych na dużym odcinku stanowi rzeka Odra. Duże kompleksy leśne oddzielają gminę Zabór od gmin sąsiednich od strony zachodniej i południowej.

Występujące na terenie gminy kopaliny tj. kruszywa naturalne, kreda jezierna są fragmentami złóż, których zasięg nie wykracza poza granice gminy.

W najbliższym otoczeniu gminy zachowało się kilka obiektów o dużej wartości kulturowej. Zlokalizowane są one w miastach: Zielona Góra, Sulechów, Nowa Sól oraz na terenach wiejskich Bojadła, Trzebiechów, Klenica, Otyń.

Uwarunkowania techniczne

Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- drogą kołową o znaczeniu wojewódzkim nr 282 relacji Zielona Góra – Zabór - Bojadła, drogami powiatowymi w kierunku gmin Otyń i Zielona Góra
- liniami napowietrznymi elektroenergetycznymi SN-15 kV
- szlakiem wodnym (rzeka Odra).

Współpraca zagraniczna

Gmina jest członkiem stowarzyszenia Euroregion Sprewa – Nysa – Bóbr, nie wykazuje większej aktywności w realizacji programów tej międzynarodowej organizacji. Gmina na podstawie umowy partnerskiej zawartej w dniu 1 września 2018 czynnie współpracuje z gminą partnerską Neutrebbin z Niemiec.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Położenie i rzeźba

Według regionalizacji fizyczno – geograficznej Polski J. Kondrackiego gmina Zabór położona jest w podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie w makroregionie Wzniesienia Zielonogórskie – mezoregion Wał Zielonogórski oraz makroregionie Pradolina Warciańsko – Odrzańska – mezoregion Kotlina Kargowska.

Ukształtowanie terenu jest bardzo zróżnicowane. Północna i wschodnia część gminy, wzdłuż rzeki Odry stanowi terasę zalewową współczesnego dna doliny rzeki. Jest to płaska dolina położona na rzędnych 52.0 ÷ 60.0 m n.p.m., gdzie spadki terenu nie przekraczają 3%. Wydzielona jest ona erozyjną skarpą terenową od wysoczyzny, która występuje na pozostałej części analizowanego

terenu. Wysoczyzna pocięta jest obniżeniem terenowym ciągnącym się od Zaboru w kierunku Czarnej na długości ~ 6.0 km i szerokości max. 1.5 km.

Wschodnia część wysoczyzny od Milska do Dąbrowy i rejon Droszkowa to pagórkowaty teren o łagodnych spadkach i rzędnych 85.0 ÷ 120.0 m n.p.m. Północno – zachodnia część gminy w rejonie Przytoku, Łaz to wysoczyzna morenowa z malowniczymi wzgórzami, porozcinana dolinkami charakteryzująca się podgórskim krajobrazem. Kulminacyjne wyniesienie występuje w pobliżu Łaz i wynosi 151.7 m n.p.m.

W rejonie Droszkowa i Zaboru występują większe formy antropogeniczne związane z eksploatacją kopalin w postaci wyrobisk. Wzdłuż rzeki Odry usypano nasyp w formie wału przeciwpowodziowego.

Budowa geologiczna

Obszar gminy charakteryzuje się złożonymi warunkami morfogenetycznymi i zróżnicowanymi formami geomorfologicznymi. Geologia płytkiego podłoża jest skorelowana z czynnikami rzeźbotwórczymi, które miały miejsce w plejstocenie i holocenie.

Pradolina Warciańsko - Odrzańska to forma akumulacji rzecznej w postaci haloceńskiej równiny zalewowej, gdzie dominują piaski drobne średnio zagęszczone w stropie luźnym, na znacznej części doliny są przykryte warstwą gruntów organicznych (torfów i mad). W obniżeniu zwanym Niecką Zaborską w podłożu zalegają haloceńskie złoża torfu niskiego, gytii i kredy jeziernej podścielone osadami piaszczysto żwirowymi. Podczas epoki lodowcowej w niej zalegał lód.

Wschodnia część gminy to fragment Wału Zielonogórskiego w postaci wysoczyzny morenowej falistej o niewielkiej miąższości glin, w podłożu których zalega seria osadów piaszczysto żwirowych.

Południowa część gminy to fragment form akumulacji lodowcowej – równina sandrowa.

Pozostała część analizowanego obszaru to Wał Zielonogórski – morena czołowa starsza, pochodząca z okresu stadiału Warty. W

jej budowie geologicznej biorą udział piaszczysto żwirowe osady o miąższości do kilku metrów, leżące na glinach zwałowych. Cechą charakterystyczną są glacitektoniczne zaburzenia (fałdy, łuski) do głębokości ~ 140.0 m utworów starszego plejstocenu i miocenu. Warstwy trzeciorzędu są sfałdowane, reprezentowane są przez iły, pyły i niekiedy gliny zalegające wśród osadów trzeciorzędowych. Czwartorzęd – plejstocen reprezentowany jest przez piaski i żwiry wodnolodowcowe, bądź gliny.

Na terenie Gminy Zabór nie zidentyfikowano istniejących terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Surowce mineralne

Gmina jest uboga w surowce o znaczeniu gospodarczym.

Zasadniczym surowcem budowlanym są piaski i żwiry budowlane udokumentowane w kilku lokalnych wyrobiskach. Nie posiadają one większego znaczenia gospodarczego. W obrębie doliny Odry występują złoża torfu i mad o skromnych zasobach, nie nadają się do eksploatacji. Udokumentowane są również zasoby kredy jeziernej w okolicy miejscowości Zabór. Złoża są w dużej części wyeksploatowane, zaprzestano wydobywania kopalin.

Na terenie gminy Zabór występuje złoże kruszywa naturalnego „Łaz I” oraz złoże kruszywa naturalnego „Tarnawa”.

Na obszarze gminy Zabór zostały ustanowione obszary i tereny górnicze.

Wykaz obszarów i terenów górniczych jest zawarty w tabeli nr V.1

TABELA V.1

Lp.	Nazwa obszaru i terenu górniczego	Nr w rejestrze	Powierzchnia (m^2)	Uwagi
1.	Tarnawa	10-4/3/256	209 040	Granica obszaru górniczego pokrywa się z granicą terenu górniczego

Gleby

Na terenie gminy występują gleby zróżnicowane gatunkowo i typologicznie w zależności od składu mechanicznego, położenia

i warunków gruntowo – wodnych. Ich skład mechaniczny jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji.

Gmina należy do dwóch rejonów glebowo – rolniczych:

Regionu Zielonogórskiego (wysoczyzna) i Regionu Doliny Odry.

W obrębie gleb dolinnych wzdłuż Odry występują mady średnie i ciężkie wytworzone z glin podścielonych piaskami. Są to gleby żyzne IIIa – IVb klasy bonitacyjnej. Grunty zaliczone do klasy III są prawnie chronione przed zmianą użytkowania. Zaliczone są do kompleksów pszennych, dobrych zbożowo – pastewnych i żytnich bardzo dobrych. Są one odpowiednie dla intensywnej produkcji warzywniczej. W rejonie Niecki Zaborskiej występują gleby pobagienne tj. gleby torfowo murszowe mułowe i gytiowo - murszowe oraz w niewielkiej ilości gleby bagienne tj. gleby torfowe w postaci użytków zielonych.

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

Grunty orne zajmują 2503.0 ha, w tym:

- III klasy – 290.0 ha
- IV klasy – 676.8 ha
- V klasy – 771.2 ha
- VI klasy – 765.0 ha

Użytki zielone zajmują 874.0 ha w tym:

- II klasy – 0.7 ha
- III klasy –203.4 ha
- IV klasy - 347.1ha
- V klasy – 219.8 ha
- VI klasy – 103.0 ha

Szata roślinna

Lasy gminy Zabór pod względem przyrodniczo – leśnym należą do III Krainy Wielkopolsko - Pomorskiej w południowej części Dzielnicy Pejzażu Lubuskiego. Zajmują one 4706.0 ha, co stanowi 50.42% powierzchni gminy. Dominują powierzchniowo siedliska boru świeżego ~ 65% i boru mieszanego świeżego 14.0%. Niewielkie uzupełnienia stanowi las wilgotny, bór suchy, las mieszany, bór mieszany wilgotny, las łęgowy, ols.

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna ~ 84 %. Domieszkę tworzy dąb, brzoza, akacja, buk, olsza. Wiekowo najliczniej jest reprezentowana grupa drzew w wieku 21 – 40 lat. Przeciętny wiek drzewostanu wynosi powyżej 55 lat. Drzewostany w wieku powyżej 100 lat zajmują niewielkie powierzchnie.

Podszyt na terenie siedliska boru świeżego i boru suchego jest skąpy. Runo budują: mchy, borówka czernica i brusznica, wrzos śmiałek, turzyca. Na terenie tych siedlisk występuje duże zagrożenie pożarowe. Na obszarze siedlisk boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego runo i podszyt są bogate i dobrze rozwinięte. Drzewostany sosnowe szczególnie narażone są na szkody wyrządzone przez szkodniki owadzie i grzyby. Lasy na północ od wsi Czarna zaliczane są do najwyższej grupy zagrożenia pożarowego.

Oprócz lasów gospodarczych na terenie gminy występują lasy ochronne, które łącznie zajmują powierzchnię 3223.97 ha.

Zarządzeniem nr 190 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 31 grudnia 1997 r. uznano za lasy ochronne:

- lasy glebochronne, o pow. 83.44 ha
- lasy wodochronne, o pow. 106.91 ha
- lasy położone w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta liczącego powyżej 50 tyś. mieszkańców tj. Zielonej Góry, o pow. 2629,48 ha

- lasy wodochronne położone w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta liczącego powyżej 50 tyś. mieszkańców tj. Zielonej Góry, o pow. 404,14 ha

  W spisie obiektów chronionych znajdują się:
- użytki ekologiczne ustanowione Rozporządzeniem nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r:
  a. „Ostoja" – obszar o powierzchni 0,82 ha w obrębie miejscowości Przytok nr ewidencyjny 281,
  b. „Tarnawa" – obszar o powierzchni 1,86 ha w obrębie miejscowości Tarnawa nr ewidencyjny 282,
  c. „Zaborskie Bagna" – obszar o powierzchni 11,66 ha w obrębie miejscowości Zabór nr ewidencyjny 283.

Na obszarze użytku ekologicznego zabrania się wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenie i niszczenie gleby, urządzania wysypisk i wylewisk, dokonywania zmian stosunków wodnych, uszkadzania obiektów przyrodniczych.

- pomniki przyrody na terenach leśnych:
  a. dąb szypułkowy - obręb Zabór, nr rejestru woj. 523
  b. dąb szypułkowy obręb Tarnawa, nr rejestru woj. 542
  c. dąb szypułkowy - obręb Tarnawa, nr rejestru woj. - 948, „Kapral" wiek ~ 300 lat
- pomniki przyrody na terenach pozostałych:
  a. dęby szypułkowe 3 - .Milsko (międzywale) nr rejestru 105
  b. dęby szypułkowe 2 - Zabór (przedszkole) nr rejestru 107
  c. dęby szypułkowe 4 - Przytok (pałac) nr rejestru 122
  d. buk - Przytok (Pałac) nr rejestru 123
  e. platany klonolistne 2- Przytok (pałac) nr rejestru 124
  f. dęby szypułkowe 12 Zabór (pałac) nr rejestru 129
  g. jesiony wyniosłe 3 - Zabór (pałac) nr rejestru 130

h. lipy drobnolistne 2 - Zabór (pałac) nr rejestru 131
i. lipa drobnolistna – Przytok (Pałac) nr rejestru 890
j. kasztanowiec - Przytok (Pałac) nr rejestru 891
k. lipa drobnolistna - Przytok (staw) nr rejestru 892

- Parki w Zaborze o pow. 20.4 ha i w Przytoku o pow. 7,0 ha. Rosną w nich rzadkie okazy drzew, wśród nich znajdują się pomniki przyrody, niektóre z nich mają ponad 200 lat.
  Park w Zaborze w stylu francuskim założony w XVII w., przekształcony w park angielski na przełomie XVIII i XIX wieku.
  Park w Przytoku - krajobrazowy założony w 1792 r.

Prawna ochrona Środowiska

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione:

- obszary ochrony siedlisk przyrodniczych i ochrony ptaków Natura 2000 - specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Nowosolska Dolina Odry” (PLH080014), specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry” (PLH080012) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” (PLB080004) – położone w północnej i wschodniej części gminy, zasady ochrony obszarów Natura 2000 określa art. 33 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1614 z późn. zm.); obszary uwidocznione zostały na rysunku zmiany studium;
- strefy ochronne wokół miejsc gniazdowania ptaków,
- użytki ekologiczne o nazwach „Ostoja”, „Tarnawa”, „Zaborskie Bagna”,
- lasy ochronne (glebochronne, wodochronne, wodochronne w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra),
- Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:
- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III,

- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków w Zaborze i Przytoku oraz cmentarzy,
- tereny szczególnie cenne ze względu na ornitofaunę, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odra,
- lasy młodych klas wieków (do 4 m wysokości),
- drzewostany nasienne i doświadczalne,
- tereny zalewowe i zagrożone powodzią,
- tereny objęte erozją,
- GZWP nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych wraz z projektowaną strefą ochronną, w obszarze którego obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
- GZWP nr 302 Pradolina Barycz – Głogów, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych wraz z projektowaną strefą ochronną, w obszarze którego obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin.

Fauna

Do specyficznych elementów przyrody gminy odróżniających ją od innych gmin należą:

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

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

Ssaki na terenie gminy reprezentowane są między innymi przez sarny, jelenie, daniele, zające, borsuki, jenoty, dziki, jeże, krety, ryjówki, lisy, kuny, wiewiórki, myszy i norniki.

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

Ptaki to dzięcioły, dzikie kaczki, nurogęsi, czajki, ptaki drapieżne, bociany w tym czarny, kruki, słowiki, żurawie, bąki, jastrzębie puszczyki, słowiki, pliszki i sójki. Na terenie gminy znajdują się miejsca objęte ochroną (gniazdowanie kani rudej i bociana czarnego).

Wody powierzchniowe

Gmina Zabór w całości położona jest w zlewni rzeki Odry i odwadniana jest głównie dwoma ciekami Śmiga i Zimny Potok do których spływa woda z okolicznych rowów.

Rzeka Odra to typowa duża rzeka nizinna, cechuje się niewielkim spadkiem. Stan czystości wód tej rzeki w 2001r według oceny ogólnej nie odpowiadał normom.

W krajobrazie dużą rolę odgrywają zbiorniki wodne znajdujące się w Niecce Zaborskiej. Największym zbiornikiem jeziornym jest jezioro Zabór /Liwno/ o powierzchni 31.47 ha i maksymalnej głębokości 2,3 m. W sąsiedztwie znajduje się jezioro Liwno Małe o pow. 3,37 ha i maksymalnej głębokości 2,1 m. Ponadto w tym rejonie znajdują się liczne zbiorniki wodne /stawy rybne/ pochodzenia antropogenicznego o łącznej powierzchni około 100.8 ha. Zbiorniki te powstały w kredzie jeziernej przez co woda nie może być wykorzystywana dla celów rekreacyjnych. Stan czystości wód jest zadowalający.

Sieć hydrograficzną uzupełniają liczne małe zbiorniki zlokalizowane w obniżeniu terenowym wzdłuż rzeki Odry.

Na obszarze gminy Zabór występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q_{10\%}$), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q_{1\%}$) i

obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$).

Wody gruntowe

Charakter wód gruntowych wykazuje generalnie powiązania z litologią i rodzajem użytkowania w obrębie występujących form morfologicznych.

W obniżeniach dolinnych rzeki Odry woda utrzymuje się na głębokości 0,0 ÷ 2,0 mppt, utrzymuje kontakt hydrauliczny z rzeką Odrą.

W Niecce Zaborskiej woda występuje na głębokości 1.0 ÷ 4.0 m a miąższość warstwy wodonośnej sięga 10,0 ÷ 15,0 mppt.

Na terenie Wału Zielonogórskiego woda gruntowa występuje na zmiennych wysokościach w zależności od lokalnej konfiguracji terenu, głębiej niż 3,0 mppt.

Warunki hydrogeologiczne

Gmina Zabór położona jest w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych /GZWP/:

- nr 150 „Pradolina Warszawsko – Berlińska" /Koło – Odra/, jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy,
- nr 302 „Pradolina Barycz - Głogów" /W/, jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy.

Bardzo zróżnicowana glaciotektonika Wału Zielonogórskiego powoduje wzajemne przewarstwienia utworów wodonośnych ze słabo przepuszczalnymi glinami i iłami.

Główny użytkowy poziom wodonośny, izolowany jest od powierzchni warstwami iłów i glin o miąższości 6,0 ÷ 40,0 m. W obniżeniu w rejonie Zaboru warstwa wodonośna występuje na głębokości 10,0÷20,0 m, miejscami warstwa ta zalega na głębokości około 40.0 m.

W obniżeniach wzdłuż Odry warstwa osadów piaszczystych wodonośnych dochodzi do 30,0 m. Woda posiada ponadnormatywne ilości związków żelaza i manganu, ma tendencje do pogarszania czystości pod względem bakteriologicznym.

Klimat

Teren gminy, wg podziału klimatycznego Polski W. Okołowicza na rejony klimatyczne Polski, przynależy do Regionu Śląsko Wielkopolskiego który jest pod wpływem oddziaływania mas powietrza oceanicznego. Charakteryzuje się stosunkowo małymi rocznymi amplitudami temperatury powietrza.

Zimą łagodną i krótką, z nietrwałą szatą śnieżną, latem wczesnym, długim i ciepłym, wczesną wiosną. Panują korzystne warunki dla wegetacji roślin.

Krainę tę charakteryzują następujące średnie elementy klimatyczne:

-	średnia roczna temperatura powietrza	8.1	ºC
-	średni temperatura zimy	+1.4	ºC
-	średni temperatura lata	+16.7	ºC
-	średni okres wegetacji	222	dni
-	liczba dni mroźnych poniżej 0 ºC	23	dni
-	średnie ciśnienie roczne	1016	hPa
-	suma rocznych opadów	600	mm

Przeważają wiatry zachodnie 51.8% i południowo- zachodnie 21%. Najmniejszy udział mają wiatry z kierunku północno-wschodniego 22%.

Klimat lokalny

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

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

- rejon doliny rzeki Odry odznacza się mniej korzystnym układem wilgotnościowym a także termicznym, gdzie występuje duże uwilgotnienie, duża częstotliwość występowania mgieł, zwiększona częstotliwość występowania inwersji „płytkich”, częste stagnowanie chłodnych i wilgotnych mas powietrza, co nie jest wskazane do stałego pobytu człowieka.

- rejon Wału Zielonogórskiego gminy charakteryzuje się wyższymi temperaturami, dobrym przewietrzeniem, brakiem zastoisk chłodnego powietrza i zacisznością, przeciętnymi stosunkami solarnymi.

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

Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyodrębnić cztery zasadnicze obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

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

Najlepsze warunki budowlane, gdzie grunt stanowią bardzo dobre podłoże dla bezpośredniego posadowienia wszelkich obiektów budowlanych występują głównie na obszarze Wału Zielonogórskiego w rejonie wsi Przytok, Droszków, Czarna, Dąbrowa, Milsko, częściowo Łaz i Zabór.

Korzystne warunki budowlane, lecz z ograniczeniami występują głównie w rejonie wsi Zabór, częściowo Droszków, Łaz, Mielno, Tarnawa. Lokalizacja obiektów kubaturowych jest możliwa pod warunkiem, że nie będą wymagały głębszego posadowienia z uwagi na poziom wody gruntowej. Mało korzystne warunki budowlane występują na terenach w okolicy miejscowości Rajewo, Przytoczki, Wielobłota oraz w sąsiedztwie terenów zdecydowanie niekorzystnych. Zdecydowanie niekorzystne warunki budowlane dla posadowienia obiektów kubaturowych występują głownie w obniżeniu dolinnym wzdłuż rzeki Odry oraz wzdłuż cieków wodnych z uwagi na mało nośne podłoże składające się z mad i wysokiego poziomu wody gruntowej.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny

Osadnictwo na terenie gminy Zabór sięga czasów wczesnodziejowych. Na ten fakt wskazują stanowiska archeologiczne w rejonie Droszkowa, Czarnej, Łaz, Milsku, Przytoku, Tarnawy, Zaboru.

Metrykę średniowieczną i późniejszą posiadają wsie Droszków /1290 r./, Dąbrowa /1300 r./, Zabór /1306 r./, Łaz /1376 r./, Milsko /1376 r./, Przytok /1408 r./, Tarnawa /1448 r./, Czarna /1556 r./.

W czasach nowożytnych powstały wsie Proczki /1694÷1716/, Rajewo, Przytoczki /XIX w/.

Jako osada folwarczna w XIX w powstało Mielno /2 poł. XIXw/. Zabór, przez krótki okres czasu miał prawa miejskie /zapisy z 1556 r./.

Przez wieki Zabór i Przytok stanowiły centrum dużych majątków ziemskich. W tych wsiach powstały duże zespoły pałacowo – parkowe. Dużą rolę w rozwoju gospodarczym gminy odgrywały pobudowane folwarki: w Łazie, Mielnie, Przytoczkach, Zaborze, Droszkowie, Przytoku, Milsku.

Zasoby środowiska

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

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

- oceny prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych ewidencją zabytków,
- obiektów nieobjętych opieką prawną, a wymagających ochrony z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,

- innych obiektów, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- atrakcyjności i krajobrazu gminy.

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

- założenia ruralistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- zachowaną zieleń urządzoną,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne.

Obiekty wpisane do rejestru

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

Milsko: kościół fil. p.w. św. Jadwigi, XVIII, k. XIX, nr rej.: 303 z 19.04.1961

Przytok: kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. p.w. Wniebowzięcia NMP, XVIII/XIX, nr rej.: 523 z 30.05.1963 i z 16.03.1965,

- zespół pałacowy, 2 poł. XVIII, XIX, nr rej.: 3183 z 03.03.1981:
  - pałac
  - brama wjazdowa
  - czworak
  - park

Zabór: zespół zamkowy:

- zamek (pałac), 1677, 1745, 1957, nr rej.: 25 z 17.07.1951

- folwark, nr rej.: j.w. i z 9.03.2001:
- oficyna, ob. budynek mieszkalny 1E,
- oficyna, ob. budynek mieszkalny 1,
- oficyna, ob. budynek mieszkalny 1B,
- oficyna, ob. szkoła 1H,
- stajnie, ob. budynek mieszkalny (hotel) 1F,
- kostnica, obecnie pracownie szkolne 1G,
    - szklarnia
    - budynek gospodarczy,
    - budynek inwentarski;
- park, nr rej.: 24 z 17.07.1951

Obiekty objęte ewidencja	Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ujęto w załączniku nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Studium…”.
Założenia dla których wykonane zostało studium historyczno – architektoniczne	Studium historyczno – architektoniczne sporządzone zostało, w 1966 roku, dla zespołu pałacowego w Zaborze, oraz w 1983 r. dla zespołu pałacowego w Przytoku
Obiekty posiadające kartę założenia	Dla niżej wymienionych obiektów sporządzone zostały karty założenia: Park - Przytok cmentarze - Zabór (dwa), Czarna, Droszków, Łaz, Przytok, folwark - Zabór
Stanowiska archeologiczne	Do miejscowości, w których wymienia się stanowiska archeologiczne zaliczyć należy: Zabór - 30 stanowisk Czarna - 23 stanowiska Dąbrowa - 5 stanowisk Droszków - 42 stanowiska Łaz - 11 stanowisk

Milsko - 15 stanowisk
Przytok - 14 stanowisk
Tarnawa - 11 stanowisk

Pełny wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytów znajduje się w załączniku nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Studium…".

Ruralistyka

Na terenach przynależnych do gminy Zabór wyróżnia się kilka rodzajów rozplanowania układów zabudowy.
Wśród nich wymienić należy:
- założenie folwarczne - Mielno
- osada – Proczki, Przytoczki, Rajewo
- owalnica - Dąbrowa
- łańcuchówka – Droszków, Przytok
- ulicówka – Czarna, Wielobłota
- układ ulicowo – placowy - Łaz
- wielodrożnica – Zabór, Milsko, Tarnawa

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

Założenia o charakterze rezydencjo – nalnym

Obiekty o charakterze rezydencjonalnym reprezentowane są przez:

pałace : - Zabór (po 1677 r.) ,
- Przytok /1864 – 1867 r./

Zespół pałacowo –ogrodowy w Zaborze pobudowany został w stylu wczesnobarokowym, otoczono go fosą, ogrodowi nadano kształt geometryczny, aleją połączono pałac z jeziorem. W 1745 roku podjęto przebudowę pałacu dostawiając wieżę przekształcając wnętrza w stylu rokoka, kształtując dziedziniec otoczony sześcioma oficynami.

Pałac w Przytoku w stylu neorenesansowym powstał w XIX wieku w miejscu XVI wiecznej budowli gotyckiej. W 1792 r. założono w sąsiedztwie park krajobrazowy.

Obydwa pałace są w średnim stanie technicznym i pełnią funkcje użytkowe usługowe.

Obiekty i założenia sakralne

Do obiektów sakralnych na terenie gminy zaliczyć należy:

Zabór	- kościół parafialny /1905 – 1908 r./,
	- zbór poewangelicki /XIX/XX w/,
Łaz	- kapliczka /1 poł. XXw/,
Milsko	- kościół filialny /XIVw/,
Przytok	- zbór poewangelicki /1776 – 1778 r./, obecnie kościół rzymsko – katolicki.

Obiekty są w dobrym stanie technicznym i są użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, oprócz zboru poewangelickiego w Zaborze /XIX/XX w./, który obecnie posiada funkcję handlową.

Założenia folwarczne

Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne:

Zabór	- /od XVIII w./
Droszków	- /XVIII/XIX w./
Łaz	- /XIX w./
Mielno	- /2 poł. XIX w./
Milsko	- /2 poł. XIX w./
Przytoczki	- /XIX/XX w./
Przytok	- /XVIII w./

Wszystkie założenia i obiekty znajdują się w bardzo złym stanie.

Zabudowa mieszkalna

Wśród typów zabudowy mieszkaniowej występującej na terenie gminy Zabór można wyróżnić:

- zabudowę rozluźnioną kalenicową – Przytoczki
- zabudowę rozproszoną kalenicowo – szczytową - Rajewo
- zabudowę zwartą kalenicową – Zabór, Przytok
- zabudowę rozluźnioną szczytową - Droszków
- zabudowę zwartą, kalenicową i szczytową – Łaz, Tarnawa

- zabudowę zwartą szczytową – Czarna Dąbrowa, Milsko, Proczki, Wielobłota.

Na terenie gminy przeważa zabudowa mieszkalna murowana, której powstanie datuje się na okres od poł. XIX do II poł. XX wieku. W latach następnych zaczęto wprowadzać w krajobraz tych miejscowości zabudowę dysharmonizującą istniejące układy. Szczególnie jest to widoczne w miejscowościach: Droszków, Zabór, Przytok, Łaz.

Obiekty użyteczności publicznej

Wśród obiektów użyteczności publicznej wyróżniono:

- Urząd Gminy Zabór,
- Szkołę Podstawową w Zaborze im. Jana Pawła II,
- Społeczną Szkołę Podstawową w Droszkowie,
- Niepubliczne Przedszkole w Zaborze,
- Gminną Bibliotekę Publiczną w Zaborze,
- Świetlice wiejskie w miejscowościach Czarna, Dąbrowa, Droszków, Łaz, Milsko, Przytok, Tarnawa, Zabór,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zaborze,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia Dzieci i Młodzieży w Zaborze,
- Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Zaborze,
- Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Przytoku.

Obiekty i urządzenia techniczne

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

- młyn	- Przytok /pocz. XX w./
	- Tarnawa /pocz. XX w./
- trafostacje	- Czarna /1922 r./
	- Dąbrowa /1922 r./
	- Droszków /1922÷1936 r./
	- Łaz /l. 20 XX w./

- Mielno /l. XX w./
- Milsko /l. XX w./
- Przytok /1922 r./
- Tarnawa / l. 20 XX w./
- Wielobłota /1 ćw. XX w./

- hydrofornie - Czarna /pocz. XX w./
- gorzelnie - Łaz /XIX w./ (ruina)

Cmentarze

Z założeń cmentarnych przedstawiających wartości historyczne wyróżnić należy:

- cmentarze - Dąbrowa /XIX w./, Łaz /XIX w./
- cmentarze przykościelne - Milsko
- cmentarze wiejskie - Zabór /dwa/, Droszków, Przytok
- cmentarz leśny - Czarna.

Dobrze utrzymane są cmentarze w Milsku, Przytoku i Zaborze. Pozostałe są zapuszczone, układ przestrzenny zatarty, porośnięte drzewami i krzewami.

Pełny wykaz cmentarzy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytów znajduje się w załączniku nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Studium…".

Zachowana zieleń

Wśród założeń o charakterze parkowym wymienić należy:

- parki krajobrazowe - Zabór /XVII w./
  - Przytok /1792 r. /

W stanie istniejącym jest to zieleń towarzysząca obiektom zabytkowym. Ich układy są częściowo zatarte i mało czytelne. Drzewa wymagają konserwacji.

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne

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

Strefy

W żadnej wsi gminy Zabór nie wykształcił się obszar skoncentro-

usługowe

wanej lokalizacji usług podstawowych. Są one w większości przypadków rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach (szkoły, przedszkola, placówki zdrowia, boiska sportowe itp.). Obiekty te usytuowane są na wydzielonych działkach lub w postaci usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Organizowanej koncentracji usług można się doszukać w przypadku miejscowości Zabór, Przytok, Droszków, Milsko gdzie skupione są wzdłuż głównych ulic w postaci usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych.

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

Taka sytuacja istnieje w przypadku miejscowości Łaz, Tarnawa, Czarna, Dąbrowa, gdzie program usług jest skromny i tylko w części zaspokaja lokalne potrzeby mieszkańców.

W przypadku miejscowości Przytoczki, Rajewo, Wielobłota, Mielno, Proczki brak jest usług podstawowych.

Strefa mieszkalnictwa

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

Pojedynczy obiekt nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej został zrealizowany w Zaborze. Architektura tego budynku odbiega od otaczającej zabudowy. Jest to obiekt trzykondygnacyjny z płaskim dachem, o zunifikowanym wystroju architektonicznym. Stare obiekty mieszkalne wielorodzinne znajdują się w Zaborze i Przytoku.

Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują w Zaborze, Droszkowie. Pojedyncze domy powstały w Przytoku, Łazie, Milsku, Czarnej, Dąbrowie.

Podobnie jak w przypadku zabudowy wielorodzinnej wystrój architektoniczny tych budynków nie nawiązuje do wyglądu obiektów posiadających metrykę historyczną. Największą dynamiką rozwoju w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego wykazały się w latach 1990 – 2002, wsie do których zaliczyć należy Droszków, Zabór, Przytok.

W rejonie wsi Zabór nad jeziorem Liwno wytyczono działki pod niewielki zespół zabudowy letniskowej.

Strefy wytwórczości

Na terenie gminy brak jest większych zakładów produkcyjnych i magazynowych. Występują w miejscowościach Zabór, Droszków, Przytok.

W strukturze przestrzennej wyróżniają się obszary zajęte przez dawne wielkotowarowe gospodarstwa specjalizujące się w produkcji rolniczej, hodowlanej i obsługi rolnictwa w Mielnie, Przytoczkach, Łazie, Milsku, Zaborze, Droszkowie.

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

Strefy rekreacyjne

Duży udział powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenach w pobliżu jezior i stawów w rejonie wsi Zabór.

Zieleń urządzoną reprezentują jedynie parki w Zaborze i Przytoku gdzie dominuje drzewostan liściasty a, pierwotne założenia są bardzo nieczytelne.

Obiekty i urządzenia sportowe to głownie boiska trawiaste, które znajdują się w Zaborze, Milsku, Droszkowie, Przytoku, Dąbrowie (miniboisko) oraz boiska wielofunkcyjne z nawierzchnią sztuczną, które znajdują się w Zaborze, Droszkowie, Przytoku.

Wydzielone tereny pod boiska nieurządzone występują w: Czarnej, Łazie, Tarnawie

Strefy rekreacyjne i letniskowe obejmują niewielkie obszary i rozmieszczone są wokół jeziora Liwno.

Strefy usług komunalnych

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

Oczyszczalnia ścieków w Zaborze znajduje się poza terenami zainwestowanymi.

Dawne wysypiska śmieci zlokalizowane były poza terenami zainwestowanymi i zostały zlikwidowane bowiem nie spełniały warunków stawianych tego typu obiektom.

Czynne cmentarze w Zaborze, Milsku, Przytoku znajdują się poza wsiami i nie ograniczają ich rozwoju. Cmentarz w Droszkowie posiada zbyt małą powierzchnię.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy istnieje siedem ujęć wiejskich oraz jedno ujęcie należące do innych właścicieli, natomiast pełną sieć wodociągową wiejską posiada dziewięć miejscowości.

Ujęcia wiejskie:

- **Łaz**

Ujęcie wiejskie będące źródłem wody dla wodociągu grupowego stanowią dwa niezależne ujęcia wód podziemnych składające się:

▪ ujęcie „stare” - z dwóch studni wierconych (nr 1a i nr 2), stacji wodociągowej i zbiornika wyrównawczego. Zatwierdzone zasoby

Qeks = 21.2m3/h przy depresji s=29.9m i promieniu leja depresji R=532m.

▪ ujęcie" pod lasem" z dwóch studni wierconych (nr 2/85 i nr 3/85). Zatwierdzone zasoby Qeks = 67m3/h przy depresji s=3.4÷5.7m i promieniu leja depresji R=264m,

Ujęcia eksploatowane są naprzemiennie bądź razem w zależności od potrzeb.

W 2014 r. udzielono pozwolenia wodno–prawnego na pobór wód z ujęć (wszystkie cztery studnie) w ilości:

- Qśrd = 370,0 m3/d
- Qmaxh = 33,0 m3/h
- Qmaxr = 135 050 m3/rok

Stan techniczny ujęcia oraz stacji uzdatniania wody ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 37% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych (Qexp=88.2 m3/h), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb (Qhmax= 33,0 m3/h).

- **Droszków**

Ujęcie wiejskie będące źródłem wody dla wodociągu grupowego zlokalizowane jest w północnej części wsi.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Nr2 i Nr 3 (eksploatowane naprzemiennie), stacja uzdatniania wody oraz dwa zbiorniki wyrównawcze (2x100m3, zlokalizowane w pobliżu wsi Przytok).

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne dla obu studni (Nr 2 wykonanej w 1982r i Nr 3 wykonanej w 1984r) wynoszą Q exp=49m3/h przy depresji s = 4.0 m i promieniu leja depresji R = 159m.

W 2011 r. udzielono pozwolenia wodno–prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- Qśrd = 619,63 m3/d
- Qmaxh = 36,0 m3/h

Stan techniczny ujęcia ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 76% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych (Qexp=49,0m3/h), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb (Qhmax = 36,0 m3/h).

- **Milsko**

Ujęcie wiejskie będące źródłem wody dla wodociągu wiejskiego zlokalizowane jest w zachodniej części wsi.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Nr 1 i Nr 2 (eksploatowane naprzemiennie), oraz stacja uzdatniania wody znajdująca się około 300m od ujęcia, w wyodrębnionym budynku zlokalizowanym w centralnej części miejscowości.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne dla obu studni (Nr 1 wykonanej w 1982 r. i Nr 2 wykonanej w 1982r) wynoszą Qexp=60m3/h przy depresji s = 1,36 m i promieniu leja depresji R = 136m.

W 2013 r. udzielono pozwolenia wodno–prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- Qśrd = 120.0 m3/d
- Qmaxh = 14,0 m3/h
- Qr = 43 800 m3/rok

Stan techniczny ujęcia oraz stacji uzdatniania wody ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 23% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych (Qexp=60 m3/h), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb (Qhmax = 14,0 m3/h).

- **Dąbrowa**

Ujęcie wiejskie będące źródłem wody dla wodociągu grupowego zlokalizowane jest w północno-wschodniej części wsi, jest oddalone od centrum miejscowości o około 250m.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone SW1 i SW2 (eksploatowane naprzemiennie), oraz stacja uzdatniania wody typu Hydrofiltr o wydajności Q=12.0-37.0 m3/h.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne dla obu studni (SW1 wykonanej w 1970 r. i SW2 wykonanej w 1983r) wynoszą

Q exp=47m3/h przy depresji s = 3.1 m i promieniu leja depresji R = 224m.

W 2016 udzielono pozwolenia wodno–prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- Qśrd = 180,0 m3/d
- Qmaxh = 14,0 m3/h
- Omaxr = 65 700 m3/rok

Stan techniczny ujęcia oraz stacji uzdatniania wody ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 30% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych (Qexp=47m3/h), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb (Qhmax= 14,0 m3/h).

Ujęcia skomunalizowane /przejęte od Nadleśnictwa Przytok/:

- Wielobłota,
- Proczki
- Rajewo

Ujęcia inne:

- Przytoczki /należące do osoby prywatnej/

Oprócz wyżej wymienionych ujęć, na terenie gminy znajduje się szereg studni niepowiązanych ze zorganizowanym systemem ujmowania i dostarczania wody.

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

Wodociągi grupowe:

- Łaz – Zabór – Tarnawa – Mielno

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego we wsi Łaz. Sieć wodociągowa o długości 13,07 km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur PCV (8,27 km), PE (1,8km) i stalowych ocynkowanych (3,0km). Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg.

Rozprowadzanie wody do sieci wodociągowej wsi Zabór, Tarnawa, Mielno odbywa się w układzie grawitacyjnym. Usytuowanie zbiornika wyrównawczego zapewnia dostawę wody do sieci w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem. Natomiast zaopatrzenie w wodę wsi Łaz odbywa się przy zastosowaniu pomp sieciowych.

- Droszków - Przytok

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego we wsi Droszków. Sieć wodociągowa o długości 24 km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur PCV. Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg.

Woda ujmowana ze studni tłoczona jest do zbiorników wyrównawczych zlokalizowanych w pobliżu wsi Przytok. Woda tłoczona jest równocześnie rurociągiem rozdzielczym do odbiorców znajdujących się na trasie ujęcie-zbiornik. Przy maksymalnym zapotrzebowaniu odbiorcy otrzymują wodę równocześnie z ujęcia i zbiornika. W pozostałych okresach nadmiar wody z ujęcia gromadzony jest w zbiorniku, a w okresach międzycyklowych pracy pomp, sieć zaopatrywana jest w wodę grawitacyjnie ze zbiornika wyrównawczego.

Wodociągi zbiorowe:

- Dąbrowa - Czarna

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi Dąbrowa. Sieć wodociągowa o długości 5,4 km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur stalowych ocynkowanych (1,5 km) i z rur PVC (3,9 km). Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg.

Woda ujmowana ze studni tłoczona jest na „Hydrofiltr" gdzie poddawana jest uzdatnianiu oraz magazynowaniu w zbiorniku hydroforowym. Następnie podawana jest do sieci wodociągowej w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem.

- Milsko

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi, o długości 3,5 km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur PVC w tym odcinek o dł. 0,2 km wykonano z rur stalowych ocynkowanych. Trasa sieci wodociągowej przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg.

Woda ujmowana ze studni tłoczona jest do stacji uzdatniania wody a następnie gromadzona w zbiorniku hydroforowym. Stąd rozprowadzana jest do sieci zewnętrznej.

- Proczki,
- Wielobłota,
- Rajewo

Gospodarka

Na terenie gminy istnieje jedna oczyszczalnia ścieków (mechani-

ściekami

czno -biologiczna typu BOS-200) w miejscowości Zabór, i w tej miejscowości dobiega końca budowa kanalizacji sanitarnej. Przepustowość oczyszczalni wynosi: Qśrd =200m3/d, Qmaxd =247m3/d, Qmaxh = 11m3/h, Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest Zaborski Potok przy wypływie z jeziora Liwno. W dniu 30.09.2002r Urząd Gminy otrzymał pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie wód oczyszczonych w ilości: Qśrd =85m3/d, Qmaxd =122m3/d, Qmaxh = 10m3/d.

W pozostałych miejscowościach gminy brak jest, zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków obsługujących zespoły jednostek osadniczych. We wszystkich (za wyjątkiem m. Zabór) miejscowościach gminy ścieki odprowadzane są do najbliższych cieków bez oczyszczania, bądź gromadzone w bezodpływowych zbiornikach, a następnie wywożone na oczyszczalnię w Zaborze. Ścieki deszczowe z istniejących dróg odprowadzane są powierzchniowo do najbliższych cieków.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy nie ma legalnie istniejących składowisk odpadów komunalnych. Wszystkie składowiska działające w przeszłości zostały zrekultywowane.

Odpady komunalne są wywożone poza teren gminy przez uprawnioną firmę.

Zaopatrzenie w ciepło i gaz

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

W północnej części gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 300 relacji Nowe Tłoki – Elektrociepłownia (EC) Zielona Góra.

Przez teren gminy Zabór przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia o łącznej długości 38.538 mb, w tym:
Dn 32 – 338 mb,
Dn 63 – 14.732 mb,
Dn 110 – 8.742 mb,
Dn 160 – 4.683 mb,
Dn 225 – 10.043 mb.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

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

Telekomunikacja

Gminę Zabór obsługuje jedna centrala telefoniczna zlokalizowana w Zaborze. Centrala jest włączona na nowoczesnym medium transmisyjnym tj. na kablu światłowodowym co umożliwia realizację podstawowych linii telefonicznych analogowych /POTS/, linii cyfrowych /ISDN BRA/ oraz łączy dzierżawionych /łączenie sieci lokalnych LAN poprzez sieć rozległa Polpak T, dzierżawa linii punkt – punkt/. Sieć telefoniczna na terenie gminy wykonana jest w przeważającej części jako linia napowietrzna, w pozostałych przypadkach w postaci linii kablowych. Liczba przyłączonych abonentów telefonicznych w 2000 r wynosiła 498 co daje wskaźnik 154.1 liczby telefonów na 1000 mieszkańców. Sytuacja w gminie pod tym względem zbliżona jest do średniego wskaźnika gmin wiejskich powiatu zielonogórskiego który wynosi 157.1. Natomiast

wskaźnik charakteryzujący gminę był wyższy od wskaźnika dla obszarów wiejskich województwa Lubuskiego, który wynosił 122.4.
Przez teren gminy przebiega światłowodowa linia kablowa relacji Droszków - Bojadła
Na terenie gminy funkcjonuje placówka pocztowa w Zaborze.
W obrębie miejscowości Łaz znajdują się dwa maszty telefonii komórkowej.

Cmentarze

Na terenie gminy znajdują się trzy cmentarze komunalne zlokalizowane w m. Milsko, Przytok i Zabór oraz jeden wyznaniowy w m. Droszków.
Ślady nieczynnych cmentarzy znajdują się w rejonie wsi Czarna, Łaz, Dąbrowa, Droszków, Zabór, Milsko, Przytok.
Ich rozplanowanie jest trudne do rozpoznania.

Układ komunikacyjny

System komunikacyjny tworzy sieć kołowa i ciągi piesze.

Komunikacja kołowa

Przez gminę przebiega droga o znaczeniu wojewódzkim nr 282 relacji Zielona Góra – Zabór - Bojadła. Poruszanie się na niej pojazdów jest utrudnione z uwagi na zakręty, zbyt małą szerokość jezdni, liczne odcinki drogi z ograniczoną widocznością, obudowanie jezdni na terenach wiejskich, jednopoziomowe skrzyżowania z innymi drogami kołowymi i ciągami pieszymi, natężeniem ruchu. Stan techniczny trasy oraz jej utrzymanie jest zadowalające.
Sieć dróg powiatowych wynosi 24.3 km, przebiegają one w relacjach:

- 1184F Droszków – Czarna - Dąbrowa,
- 1029F Zabór – Czarna – Niedoradz – Zatonie,
- 1028F Otyń – Bobrowniki – Dąbrowa – Milsko,
- 1185F Łaz – Przytok – Jany,

Drogi posiadają jezdnie utwardzone, utrzymane w średnim stanie technicznym, jedynie droga nr F1028 jest częściowo utwardzona,

na odcinku Bobrowniki – Dąbrowa jest trudno przejezdna. Korekty wymagają profile poziome z uwagi na zbyt ostre zakręty. Wszystkie skrzyżowania dróg kołowych są jednopoziomowe.

Sieć dróg gminnych stanowią drogi relacji:

- 004004F Bobrowniki –Czarna,
- 004010F Niedoradz – Droszków,
- 007001F Milsko – Tarnawa,
- 007002F Zabór – Tarnawa - Mielno
- 007003F Łaz - Wielobłota – Rajewo – Jany,
- 007004F od dr. wojewódzkiej nr 279 – Przytok – Rajewo – Przytoczki – Stożne,
- 007005F Zabór – Proczki,
- 007006F Czarna – Milsko,
- 007007F Przytok – Chynów – Łężyca,
- 007008F Ługowo – Droszków,
- 007009F miejscowość Zabór ul. Pocztowa, ul. Szkolna, ul. Stolarska,
- 0070010F miejscowość Zabór: ul. Akacjowa, ul. Kwiatowa, ul. Sportowa, ul. Ogrodowa, ul. Morwowa,
- 0070011F miejscowość Milsko,
- 0070012F miejscowość Droszków: ul. Akacjowa, ul. Bukowa, ul. Brzozowa, ul. Grabowa, ul. Klonowa, ul. Lipowa, ul. Jesionowa, ul. Jazzowa, ul. Wierzbowa,
- 0070013F miejscowość Droszków: ul. Ceglana, ul. Kalinowa,
- nr 0070014F miejscowość Zabór: ul. Leśna,
- nr 0070015F miejscowość Droszków: ul. Drobiarska,
- nr 0070016F miejscowość Zabór: ul. Okrężna, ul. Wapienna,
- nr 0070017F miejscowość Droszków: ul. Sosnowa,

Łączna długość dróg gminnych wynosi 46,622 km, z tego o nawierzchni gruntowej jest 24,254 km, a o nawierzchni twardej 22,368 km.

Sieć kołową uzupełniają ulice w poszczególnych wsiach.

Komunikacja

Na terenie gminy brak jest komunikacji kolejowej.

kolejowa

Komunikacja wodna

Przez teren gminy przepływa rzeka Odra, która stanowi szlak żeglowny o znaczeniu międzynarodowym i krajowym.
Rzeka stanowi barierę komunikacyjną z uwagi na brak mostów. W Milsku działa prom w ciągu drogi wojewódzkiej nr 282. Pozostałe kanały i cieki i nie stanowią szlaków komunikacyjnych z uwagi na zbyt mały przekrój i znikomą ilość wody.

Komunikacja piesza

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

a. Zielona Góra – Stary Kisielin – Łaz – Zabór,
b. Zielona Góra – Nowy Kisielin – Droszków – Zabór – dąb „Napoleon" (potomek) – Milsko,
c. Milsko – skarpa wzdłuż rzeki Odra – Dąbrowa – „Bukowa Góra",
d. Zabór – Proczki – Milsko.

Szlaki są malownicze, przebiegają po zróżnicowanym krajobrazowo terenie, są godne polecenia turystom, nadają się na jedno lub dwudniową wędrówkę.

Komunikacja rowerowa

Na terenie gminy brak jest oznakowanych i urządzonych ścieżek rowerowych.

Komunikacja konna

Na terenie gminy brak jest wytyczonych ścieżek konnych.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

Demografia

Charakterystyka stanu istniejącego.
Zmiany wielkości liczby ludności gminy Zabór, w wybranych latach, kształtowały się w sposób następujący:

2018 r. - 4099 mieszkańców
2017 r. - 4057 mieszkańców
2016 r. - 4001 mieszkańców

2015 r. - 3933 mieszkańców
2014 r. - 3951 mieszkańców
2013 r. - 3861 mieszkańców
2012 r. - 3790 mieszkańców
2011 r. - 3740 mieszkańców
2010 r. - 3669 mieszkańców
2009 r. - 3617 mieszkańców

Liczba ludności w analizowanym okresie z roku na rok wzrasta. Utrzymujący się na przestrzeni całej minionej dekady dynamiczny wzrost ogólnej liczby mieszkańców stanowi istotną cechę gminy.
W gminie na koniec 2018 r. na 1km^2 przypadały 44 osoby, podczas gdy średnia w powiecie zielonogórskim wynosiła 56 osób, a średnia gmin wiejskich 53 osoby.
Wg stanu na dzień 31.12.2018 r. najwięcej osób zamieszkiwało w:

- Droszkowie 1167
- Zaborze 997
- Przytoku 755
- Milsku 349
- Łazie 305

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

- 2018 r. +22 osoby
- 2017 r. +23 osoby
- 2016 r. +15 osób
- 2015 r. - 29 osób
- 2014 r. - 20 osób

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

Zatrudnienie

Porównując dane dotyczące pracujących w gospodarce uspołecznionej odnotować należy ogólną tendencję do spadku tej

liczby praktycznie we wszystkich gałęziach produkcji. Przy spadku liczby przedsiębiorstw państwowych, wzrasta rozwój gałęzi prywatnej. W części przypadków proces ten wiąże się z prywatyzacją i przekształceniami formy prawnej istniejących jednostek.

W gospodarce narodowej pracowało osób:

- 2017 r. - ogółem 470, w tym w rolnictwie 21, przemyśle i budownictwie 141, pozostała działalność 308
- 2013 r. - ogółem 381, w tym w rolnictwie 20, przemyśle i budownictwie 98, pozostała działalność 260
- 2009 r. - ogółem 274, w tym w rolnictwie 18, przemyśle i budownictwie 77, pozostała działalność 179

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

Problem bezrobocia w gminie Zabór ulega poprawie. Liczba bezrobotnych w gminie w ostatnich latach z roku na rok się zmniejsza. W 2018 r. - 96 osób w 2017 r.- 120 osób, w 2016 r.- 137 osób, w 2015 r. – 186 osób.

Stan taki potwierdza, że mieszkańcom gminy coraz łatwiej znaleźć pracę.

Mieszkalnictwo

Generalnie warunki mieszkaniowe w gminie Zabór pod względem standardów powierzchniowych w 2016 r. były bardzo zbliżone do wielkości średnich dla obszarów wiejskich w powiecie zielonogórskim i wynosiły:

a) pow. użytkowa mieszkania w m2 na osobę - 33,4
b) liczba osób na mieszkanie - 3,04
c) liczba osób na izbę - 0,65

W 2016 roku w gminie liczba osób na mieszkanie wynosiła 3,04, podczas gdy w 2010 roku na mieszkanie przypadało 3,2 osoby. Świadczy to o wzroście tempa powiększania nowych zasobów mieszkaniowych.

Ruch budowlany stale wykazuje tendencję wzrostową. Realizowane jest głównie budownictwo jednorodzinne.

Usługi socjalne

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

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

Wymienione usługi często posiadają układ hierarchiczny, związany z zasięgiem oddziaływania. W tym przypadku można mówić o ośrodkach o znaczeniu gminnym. Położenie gminy w sąsiedztwie hierarchicznie znacznie silniejszego ośrodka jakim jest Zielona Góra powoduje naturalne zawężenie zarówno zasięgu oddziaływania w sensie przestrzennym, jak również asortymentu proponowanych usług. W związku, z czym naturalnym staje się, iż sytuacja tego typu wymusza rozwój usług o znaczeniu podstawowym i zaspokajającym potrzeby na poziomie gminnym.

Zdrowie opieka społeczna

Na terenie gminy działają następujące placówki służby zdrowia,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Zaborze
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Centrum Leczenia Dzieci I Młodzieży" w Zaborze wchodzący w skład docelowych publicznych zakładów psychiatrycznej opieki zdrowotnej
- apteka w Zaborze

W roku 2019 planuje się utworzenie na terenie gminy żłobka.

Usługi oświaty

Wychowanie przedszkolne w gminie prowadzi Niepubliczne Przedszkole w Zaborze i Społeczne Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Droszkowie.

Baza oświatowa w gminie w roku szkolnym 2018/2019 to:

- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Zaborze – 11 oddziałów,
- Szkoła Podstawowa w Droszkowie 3 oddziały,

Do szkół podstawowych uczęszczało w roku szkolnym 2018/2019 - 216 uczniów.

Szkoła w Zaborze posiada bardzo dobrze wyposażoną salę gimnastyczną, wielofunkcyjne boisko sportowe oraz boisko do gry w piłkę nożną.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje: Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Przytoku oraz Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Zaborze dla dzieci zagrożonych niedostosowaniem społecznym lub uzależnieniami, wymagających specjalnej organizacji nauki, metod pracy i wychowania. W skład ośrodka w Przytoku wchodzi wysokostandartowe schronisko młodzieżowe z 42 miejscami noclegowymi oraz pełnowymiarowa sala gimnastyczna i kort tenisowy.

Kultura sport i wypoczynek

Na terenie gminy Zabór działają następujące obiekty związane z kulturą, sportem i wypoczynkiem:

- świetlice wiejskie w Dąbrowie, Czarnej, Milsku, Łazie Tarnawie, Przytoku, Zaborze, Droszkowie.
- Gminna Biblioteka Publiczna w Zaborze skupiająca aktualnie 682 czytelników w tym 60 w punktach bibliotecznych w Milsku, Dąbrowie i Czarnej
- boiska sportowe w Czarnej, Droszkowie, Milsku, Przytoku, Zaborze, Dąbrowie, Tarnawie
- Gminny Klub Piłki Nożnej „Liwno” w Zaborze skupiający 25 członków
- miejsca noclegowe w 10 obiektach świadczących usługi hotelarskie dysponujące ogółem 160 miejscami.

Obiekty i urządzenia w większości przypadków są w dobrym stanie technicznym.

W Młodzieżowym Ośrodku Socjoterapii w Przytoku organizowane są plenery malarskie nauczycieli oraz koncerty symfoniczne przy współpracy z Filharmonią Zielonogórską.

Administracja

Na terenie gminy Zabór funkcjonują następujące podmioty administracji publicznej:

- Urząd Gminy w Zaborze,
- Placówka pocztowa w Zaborze
- Ochotnicza Straż Pożarna w Zaborze
- Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zielonej Górze,
- Rejon Energetyczny w Zielonej Górze
- Komenda Miejska Policji w Zielonej Górze.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Bilans

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 9338 ha. Wg stanu na dzień 01.01.2019 r. użytki kształtowały się w następujący sposób:

- grunty orne i sady	2509 ha,
- łąki i pastwiska	867 ha,
- rowy	41 ha,
- użytki leśne i zadrzewienia	4918 ha,
- mieszkaniowe	197 ha,
- rekreacyjne	15 ha,
- kopalniane	4 ha,
- wody	347 ha,
- komunikacji	212 ha,
- tereny różne	58 ha,
- nieużytki	135 ha.

Lesistość w gminie wynosi 51,34%.

Przez gminę przepływa rzeka Odra.

Na terenie gminy znajduje się kilka zbiorników wodnych.

Władanie gruntami

W strukturze władania gruntami w gminie dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Skarbu Państwa, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Lasów Państwowych.

Struktura gospodarstw rolnych na dzień 31.12.2018 r. przedstawiała się następująco:

- od 1,01 ha do 2.00 ha 119 gospodarstw,
- od 2.01 ha do 5.00 ha 104 gospodarstw,
- od 5.01 ha do 7.00 ha 22 gospodarstw,
- od 7.01 ha do 10.00 ha 14 gospodarstw,
- od 10.01 ha do 15,00 ha 14 gospodarstw,
- powyżej 15.01 ha 76 gospodarstw

Łącznie na terenie gminy znajduje się 340 gospodarstw rolnych.

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

Niewielki jest udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 60,5 ha, co stanowi 0,65 % powierzchni gminy.

UWARUNKOWANIA FORMALNO - PRAWNE

Organizacja

Siedziba organów gminy mieści się w Zaborze. Gmina podzielona jest na 8 sołectw:

- Czarna,
- Dąbrowa,
- Droszków.
- Łaz z przysiółkiem Wielobłota,
- Milsko,
- Przytok z przysiółkami Przytoczki i Rajewo,
- Tarnawa z przysiółkiem Mielno,
- Zabór z przysiółkiem Proczki,

Organami gminy są:

- Rada Gminy Zabór, jako organ uchwałodawczy,
- Wójt Gminy Zabór, jako organ wykonawczy.

Plany miejscowe

Materiałami wyjściowymi do sporządzenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy są plany miejscowe. Podstawowym dokumentem planistycznym, który rozstrzygał sposób zagospodarowania gminy był miejscowy plan ogólny

zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalony przez Radę Gminy Zabór uchwałą nr IV/25/90 z dnia 24 października 1990 r. z późn. zm.

Obecnie w granicach administracyjnych gminy Zabór obowiązują 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które opracowano na przestrzeni lat 1999 – 2018 r. Wykaz planów zawarto w tabeli nr V.2

TABELA V.2

Lp.	Tytuł planu	Teren objęty planem – obręb geod.	Uchwała Rady Gminy w Zaborze	Publikacja w Dzienniku Urzędowym
1.	Uchwała w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór	Zabór Łaz Przytok	Uchwała Nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z 30 czerwca 1999 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 32 poz. 345 z 1999
2.	Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór w obrębie Przytok dotyczącej trasy przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia	Przytok	Uchwała Nr XXIII/145/01 Rady Gminy Zabór z dnia 28 grudnia 2001 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 25 poz. 255 z 2002
3.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji rekreacyjnej i towarzyszących we wsi Zabór;	Zabór	Uchwała Nr IV/21/03 Rady Gminy Zabór z dnia 10 marca 2003 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 24 poz. 475 z 2003
4.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej, zalesień na tereny w Gminie Zabór	Zabór, Przytok, Milsko, Droszków, Łaz, Dąbrowa	Uchwała Nr V/35/03 Rady Gminy Zabór z dnia 24 kwietnia 2003 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego. Nr 37 poz. 731 z 2003
5.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb wsi Milsko	Milsko	Uchwała Nr VII/30/03 Rady Gminy Zabór z 9 lipca 2003 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego. Nr 59 poz. 958 z 2003
6.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków – Osiedle Ceglane	Droszków	Uchwała Nr XXIX/217/06/ Rady Gminy Zabór z dnia 25 kwietnia 2006 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 36 poz. 802 z 2006

7.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Przytok	Przytok	Uchwała Nr XXIX/218/06 Rady Gminy Zabór z dnia 25 kwietnia 2006 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 36 poz. 803 z 2006
8.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczenia korytarza technicznego drogi dojazdowej i przebiegu infrastruktury technicznej we wsi Zabór	Zabór	Uchwała Nr XI/67/07 Rady Gminy Zabór z dnia 26 listopada 2007 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 2 poz. 39 z 2008
9.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zabór, gmina Zabór	Zabór	Uchwała Nr XIV/88/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 45 poz. 849 z 2008
10.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej - obręb Zabór, gmina Zabór	Zabór	Uchwała Nr XIV/89/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 45 poz. 850 z 2008
11.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, Gmina Zabór pod nazwą „Przy Ceglanym”.	Droszków	Uchwała Nr XIV/90/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 47 poz. 883 z 2008
12.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Czarna, gmina Zabór, pod nazwą „Podleśne”	Czarna	Uchwała Nr XVII/112/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1341 z 2008
13.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”	Przytok	Uchwała Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1342 z 2008
14.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”	Droszków	Uchwała Nr XVII/114/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1343 z 2008
15.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Zabór, gmina Zabór, pod nazwą „os. Rybakówka”.	Zabór	Uchwała Nr XVII/115/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1344 z 2008

16.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „Os. Słoneczne”	Droszków	Uchwała Nr XXV/175/09 Rady Gminy Zabór z dnia 29 września 2009 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 140 poz. 8561 z 2009
17.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Zabór, gmina Zabór, woj. lubuskie (działki o numerach ewid. 261, 260, 249 i 248)	Zabór	Uchwała Nr XXXII/201/10 Rady Gminy Zabór z dnia 29 marca 2010 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2010.58.774
18.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Poceglane”.	Droszków	Uchwała Nr XXXVII/220/10 Rady Gminy Zabór z dnia 28 września 2010 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2010.123.1957
19.	Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu za gospodarowania przestrzenne go gminy Zabór	Droszków	Uchwał Nr VI/31/11 Rady Gminy Zabór z dnia 20 czerwca 2011 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2011.109.2061
20.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Czarna, gmina Zabór	Czarna	Uchwała Nr XXXIII.226.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 28 kwietnia 2014 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2014.996
21.	Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór	Łaz	Uchwała Nr XXXIII.227.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 28 kwietnia 2014 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2014.997
22.	Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór	Czarna	Uchwała Nr XI.63.2015 Rady Gminy Zabór z dnia 30 października 2015 r,	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2015.1940
23.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Na rozdrożu”	Droszków, Łaz	Uchwała Nr XXX.226.2018 Rady Gminy Zabór z dnia 12 marca 2018 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego 2018.715

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej

Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja" w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

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

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

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

GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne

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

- rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego,
- wzrost aktywności działalności rolniczej i rybackiej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym, zwierzęcym i rybackim,

- wzrost aktywności działalności leśnej w ramach działań związanych z przetwórstwem naturalnych zasobów,
- rozwinięcie turystycznych walorów terenów, uwzględniając duży procent zalesienia i atrakcyjność miejsc,
- stworzenie miejsc wymiany towarów i ewentualnie usług w powiązaniu ze szlakami komunikacji kołowej.
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako terenów sypialnianych dla miasta Zielonej Góry.

Obszary strategiczne

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

Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:

- rozwój usług ponadpodstawowych w rejonie wsi: Zabór, Milsko, Łaz, Przytok, Droszków,
- rozwój gospodarczy gminy na predysponowanych na strefy wytwórcze terenach w rejonie wsi Droszków, Milsko i Zabór, w tym obszar lokalizacji ewentualnych farm fotowoltaicznych w Milsku,
- rozwój rekreacji na terenach w pobliżu wsi Zabór oraz w mniejszym stopniu w rejonie wsi Droszków i Czarna,
- potrzebę rozbudowy systemu transportowego, kołowego w projektowanym ciągu drogi nr 282 Zielona Góra – Zabór -Bojadła,
- potrzebę gospodarki komunalnej, budowa grupowych systemów kanalizacyjnych, nowych linii energetycznych średniego napięcia i sieci gazowej, zabezpieczającej dostawy gazu dla odbiorców z terenu gminy.

Strefy polityki przestrzennej

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

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów,
- uwarunkowań rozwoju,

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

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

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

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

Na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się funkcję usługową oraz nieuciążliwą działalność gospodarczą.

Strefa osadniczo-rolnicza

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

- w zakresie osadnictwa - porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej, konnej i pieszej,
- tworzeniu komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę, usługi publiczne i mieszkalnictwo samorządowe,
- intensyfikacji rozwoju gminy poprzez wyznaczenie terenów pod strefy wytwórczości i mieszkalnictwa,
- określeniu kierunków i zasad zagospodarowania terenu, z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych,

- prowadzeniu gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałającej erozji gleb i obejmującej rekultywację terenów zniszczonych, w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną, z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych,
- ochronie istniejących ciągów ekologicznych, przecinających te strefy głównie w postaci obniżeń terenowych wzdłuż cieków wodnych, z zachowaniem terenów zadrzewionych.

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej, wzdłuż projektowanej drogi nr 282 jako terenów ofertowych, związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywności gospodarczej w rejonie wsi Droszków, Czarna,
- istniejącego osadnictwa wiejskiego (usług, działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku) przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym doliny rzeki Odry,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- zasobów lokalnych złóż: kreda jeziorna „Zabór”, kruszywa naturalne „Łaz I” z przeznaczeniem terenu po okresie wydobywczym pod funkcję usługową,
- wydobycia surowców naturalnych – złoże kruszywa naturalnego „Tarnawa”. Część złoża położona jest na terenie, na którym planowana jest budowa drogi wojewódzkiej. Dla planowanej drogi wojewódzkiej wydana zostanie decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, która ograniczy możliwość wydobycia kopaliny ze złoża do części terenu złoża, położonej poza projektowanym pasem drogowym drogi wojewódzkiej. Planowany termin wydania decyzji to pierwsza połowa 2019 roku. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydana na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ograniczy możliwość wydobycia kopaliny ze złoża do części terenu złoża, położonej poza projektowanym pasem drogowym drogi wojewódzkiej.

- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie miejscowości Droszków, Czarna, Dąbrowa, Proczki, Milsko, Zabór, Tarnawa, Łaz, Przytok, Wielobłota.
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako terenów sypialnianych dla miasta Zielonej Góry – Przytok, Droszków.
- terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym obszar pokopalniany, jako kierunek rekultywacji terenu po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.

Strefa kompleksów leśnych

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

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystyczne,

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

- lasów glebochronnych,
- lasów wodochronnych,
- lasów wodochronnych w odległości do 10.0 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra,
- lasów w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra,
- użytków ekologicznych.

Należy prowadzić biologiczną zabudowę lasów z wykorzystaniem mikrosiedlisk, w taki sposób, aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność edukacyjną lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników i zjawisk patologicznych oraz czynników antropogenicznych.

W stosunku do tej strefy nie wyznaczono obszarów polityki przestrzennej, lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano tereny, wymagające podjęcia określonych działań.

Konieczne jest współdziałanie z właścicielami lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów dla celów turystyki i rekreacji.

Między gruntami leśnymi będących w zarządzie nadleśnictwa a obszarami graniczącymi, nieprzeznaczonymi na cele nierolnicze, wskazane byłoby pozostawienie strefy buforowej o szerokości 20 – 30 m w celu dogodnego dostępu do drzewostanów i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

SFERA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA

Demografia

Prognozy, oparte o dane z 2003 roku

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

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

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

Spadający odsetek pracujących w gospodarce nieuspołecznionej nie rodzi zagrożenia dla lokalnego rynku. Niewielkie możliwości daje wzrost liczby przedsiębiorstw prywatnych.

Prognozy, oparte o dane z 2015 roku są zawarte w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Zabór, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Studium…”.

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

- podjęciem przedsięwzięć, których skutkiem byłoby przyciągnięcie na ten teren inwestorów gotowych rozwijać swoje przedsięwzięcia właśnie tutaj. Wiąże się to

między innymi z przygotowaniem odpowiedniej ilości i jakości ofert adresowanych do inwestorów o określonym charakterze,
- przygotowaniem bazy terenowej dla rozwoju wytwórczości o różnym charakterze, dla różnego rodzaju klientów,
- połączeniem działań w zakresie obsługi ruchu turystycznego na terenie gminy, z działaniami o tym charakterze prowadzonymi na terenach gmin sąsiednich, co dałoby możliwość zaistnienia pełniejszego i bardziej rozwiniętego ośrodka.

Mieszkalnictwo

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

Oszacowanie ilości mieszkań potrzebnych dla zaspokojenia dotychczasowego deficytu, jak również spełnienie potrzeb przyszłych inwestorów mieszkalnictwa, związane są z określeniem: liczby oczekujących na mieszkania, liczby nowo zawieranych małżeństw, liczby mieszkańców tego terenu, średniej liczebności gospodarstwa domowego oraz średniej intensywności zabudowy mieszkaniowej na poszczególnych obszarach istniejących, jak i przeznaczonych do rozwoju. Prognozy, oparte o dane z 2015 roku dotyczące zapotrzebowania na mieszkania są zawarte w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Zabór, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Studium…”.

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

Do niezbędnych prac w tej dziedzinie zaliczyć należy:
- rozwój gospodarki wodno-kanalizacyjnej,
- poprawa jakości dróg,
- telefonizacja,
- doprowadzenie gazu.

Usługi socjalne

Ukształtowanie pozycji Zaboru jako ośrodka o funkcji gminnej stwarza przesłanki dla rozwoju instytucji o niekomercyjnym charakterze tj. szkolnictwa, dającego możliwość ludności podwyższenia wykształcenia, oraz kultury.

Położenie Zaboru w pobliżu wyższych w hierarchii ośrodków powiatowych, tj. miasta Zielona Góra oraz miasta Nowa Sól i Sulechów, nie jest czynnikiem hamującym jego rozwój.

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

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

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

Administracja finanse i obsługa gospodarcza

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

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

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

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne

Gmina Zabór w dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to systemów zaopatrzenia w wodę. W przyszłości po uzyskaniu odpowiednich środków, nastąpi uporządkowanie gospodarki ściekami na terenie pozostałych miejscowości poprzez budowę systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Możliwość realizacji tych zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

Celem nadrzędnym jest budowa oczyszczalni ścieków oraz budowa systemu kanalizacji łączących ze sobą zespoły jednostek osadniczych, w celu poprawy warunków bytowych mieszkańców gminy oraz ochrony wód rzeki Odra, a także okolicznych jezior i stawów. Należy wykonać opracowania określające wymiary stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w stopniu zadowalającym zaspokaja potrzeby jej mieszkańców. Celowe jest, aby system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, a także w celu objęcia swym zasięgiem terenów nieposiadających wodociągów oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Pozostawia się układy sieci wodociągowych bez istotnych zmian.

Reasumując proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

- Łaz – Zabór – Tarnawa – Mielno, z ujęciem w Łazie,
- Droszków – Przytok, z ujęciem w Droszkowie,
- Dąbrowa – Czarna, z ujęciem w Dąbrowie.

Wodociągi zbiorowe: Milsko, Proczki, Wielobłota, Przytoczki, Rajewo.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie całej gminy. Należy wymienić studnie w miejscowościach: Zabór, Mielno, Droszków (ogródki działkowe).

Proponuje się również wykonywać monitoring wód podziemnych w ujęciach wiejskich, tzn.:

- prowadzić stały rejestr poboru wody,
- wykonywać pomiary statycznego i dynamicznego zwierciadła wody,
- badać skład fizyko-chemiczny wody surowej.

Należy w możliwie szybkim terminie wykonać opracowania w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej.

W niniejszym opracowaniu trasy sieci wodociągowych pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka ściekami

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

W niniejszym opracowaniu przyjmuje się trzy warianty gospodarki ściekami na terenie gminy.

Wariant I

Najbardziej preferowany wariant ze względu na wygodę mieszkańców gminy, jak również ze względów ochrony środowiska naturalnego, wód podziemnych i powierzchniowych.

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

Proponuje się budowę trzech systemów odprowadzania ścieków ze wsi:

- Łaz – Zabór – Tarnawa – Milsko układem grawitacyjno-tłocznym do istniejącej oczyszczalni we wsi Zabór,
- Przytok – układem grawitacyjno-tłocznym do zakładanej oczyszczalni we wsi Przytok
- Droszków - układem grawitacyjno-tłocznym do sieci zbiorczej zielonogórskiego systemu w Nowym Kisielinie,

- Czarna - Dąbrowa układem grawitacyjno-tłocznym do zakładanej oczyszczalni we wsi Czarna.

Zakłada się budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych i sieci kanalizacyjnej na terenach wszystkich miejscowości (za wyjątkiem wsi Zabór, gdzie przewiduje się jedynie rozbudowę sieci na nowe tereny), oraz na trasach pomiędzy nimi.

W miejscowościach Proczki, Przytoczki, Rajewo i Wielobłota z racji znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian, tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni.

Wariant II

Ze względów na duże koszty związane z budową oczyszczalni i rozległych układów grawitacyjna – tłocznych należy przewidzieć rozwiązania alternatywne.

W tym wariancie zakłada się dwa zorganizowane systemy odprowadzania ścieków ze wsi:

- Łaz – Zabór – Tarnawa układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni we wsi Zabór,
- Przytok - Droszków układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej oczyszczalni we wsi Droszków lub do sieci zbiorczej zielonogórskiego systemu w Nowym Kisielinie.

W pozostałych miejscowościach zakłada się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem wód oczyszczonych:

- do cieków i kanałów po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie wód oczyszczonych,
- do gruntu poprzez drenaż rozsączający, studnie chłonne, złoża biologiczne lub filtry piaskowe itd.

Wariant III

Według autorów studium jest to najmniej preferowany wariant. Zakłada się tylko jeden zorganizowany system odprowadzania ścieków ze wsi:

- Łaz – Zabór układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni we wsi Zabór.

W pozostałych miejscowościach zakłada się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem wód oczyszczonych:

- do cieków i kanałów po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie wód oczyszczonych,
- do gruntu poprzez drenaż rozsączający, studnie chłonne, złoża biologiczne lub filtry piaskowe itd.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych, jak również wybór wariantu, powinna być poprzedzona programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. Proponuje się zachować możliwość łączenia lub mieszania wariantów w celu opracowania najbardziej optymalnej wersji prowadzenia gospodarki ściekami na terenie gminy. Przed podjęciem decyzji dotyczących wyboru jednego z zaproponowanych wariantów należy rozważyć możliwość włączenia do planowanego przez Gminę Zielona Góra zamierzenia p.n. „Zintegrowany system kanalizacji sanitarnej dla Miasta Zielona Góra oraz północnej części Gminy Zielona Góra" (tj. miejscowości: Przylep, Łężyca, Krępa, Zawada, Jany, Stary i Nowy Kisielin).

Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie oraz fakt, że tereny gminy są wykorzystywane turystycznie.

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

W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest w pełni uregulowana, odpady wywożone są przez odpowiednie do tego firmy. Wszystkie działające w przeszłości (w Zaborze, Czarnej, Dąbrowie, Droszkowie, Łazie, Milsku, Przytoku i Tarnawie) składowiska odpadów zostały zlikwidowane i poddane rekultywacji.

Zakłada się, że w perspektywie gospodarka odpadami na terenie gminy będzie prowadzona w tej samej formie i nie przewiduje się nowych terenów pod składowiska odpadów komunalnych.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego. Obiekty większych zakładów oraz przyległe do nich obiekty ogrzewane będą z kotłowni

lokalnych. Pozostali mieszkańcy ogrzewani będą z indywidualnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Zakłada się modernizację istniejących kotłowni oraz przejście na paliwo ekologicznie czyste, np. gaz, biopaliwo (słoma, wierzba energetyczna). Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Zakłada się zastąpienie we wszystkich kotłowniach kotłów węglowych kotłami opalanymi gazem ziemnym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Zaopatrzenie w gaz

W związku z dwukierunkowym dostępem gminy do gazu ziemnego proponuje się opracowanie czterech wariantów gazyfikacji tego terenu.

Wariant I

W północnej części gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 300 relacji Nowe Tłoki – Elektrociepłownia (EC) Zielona Góra. Zakłada się w rejonie miejscowości Przytoczki budowę stacji redukcyjno pomiarowej a następnie gazociągami średniego ciśnienia doprowadzenie gazu do miejscowości: Przytok, Droszków, Czarna, Dąbrowa, Zabór, Tarnawa, Milsko. Zakłada się instalowanie u poszczególnych odbiorców reduktorów gazowych.

Wariant II

W tym wariancie zakłada się doprowadzenie gazu na teren gminy Zabór gazociągiem średniego ciśnienia z miejscowości Nowy Kisielin (gmina Zielona Góra) do m. Droszków, a następnie rozprowadzenie gazu gazociągami średniego ciśnienia do poszczególnych miejscowości.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych, jak i wybór wariantu gazyfikacji gminy powinny być poprzedzone programem rozwoju gazyfikacji, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. W niniejszym opracowaniu trasy gazociągów średniego ciśnienia pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych. (wykreślono ze względu na dezaktualizację)

Wariant III

Zakłada się kontynuację i dalszą rozbudowę sieci gazowej na terenie gminy Zabór, za pomocą gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych przez właściciela sieci i w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wariant IV

Dotyczy biopaliwa i wymaga nasadzenia wierzby energetycznej i zagospodarowania słomy zbóż.

W niniejszym opracowaniu trasy gazociągów średniego ciśnienia pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

W 2018 roku planowane do rozbudowy są 2 odcinki sieci gazowej:

- w miejscowości Łaz – odcinek o długości 295 mb gazociągu Dn 63,
- w miejscowości Przytok, ul. Widokowa – odcinek o długości 615 mb gazociągu Dn 63.

W 2019 roku planowane do rozbudowy są 3 odcinki sieci gazowej:

- Droszków, os. Słoneczne – odcinek o długości 150 mb gazociągu Dn 63,
- Zabór, ul. Chłapowskiego – odcinek o długości 310 mb gazociągu Dn 63,
- Droszków, Os. Słoneczne, ul. Świetlana – odcinek o długości 380 m.b. gazociągu Dn 63,
- Droszków, Os. Ceglane – odcinek o długości 250 m.b. gazociągu Dn 63,
- Droszków, ul. Brzoskwiniowa – odcinek o długości 170 m.b. gazociągu Dn 63.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z czterech linii średniego napięcia SN 15 kV z GPZ w Zielonej Górze, Zawadzie, Nowej Soli i w Bojadłach.

Do adaptacji pozostawia się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV. W rejonach zwiększonych docelowo potrzeb wynikających z wyznaczenia terenów pod wytwórczość, usługi i mieszkalnictwo zajdzie potrzeba pobudowania nowych stacji transformatorowych i linii SN 15 kV. Ponadto zakłada się w istniejących stacjach wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy tam, gdzie uwarunkowania techniczne będą na to pozwalały.

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

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zezwala się na budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz budowę nowych sieci 15kV i 0,4kV,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, jego kosztem i staraniem stosownie do potrzeb,
- zakłada się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z istniejących linii SN 15kV,
- koszty usunięcia kolizji istniejących urządzeń ENEA Operator Sp. z o.o. z projektowaną zabudową poniesie w całości wnioskodawca,
- zakazuje się zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych,
- dopuszcza się pozyskanie energii z farm fotowoltaicznych na wskazanym terenie w obrębie Milsko.

Telekomunikacja

Obecny stan obsługi siecią telekomunikacyjną nie zaspokaja w pełni potrzeb. Konieczne inwestycje w tym zakresie związane są z rozbudową automatycznej centrali telefonicznej w miejscowości Zabór oraz zwiększenie ilości abonentów telefonicznych.

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

Adaptuje się istniejącą bazę telefonii komórkowej w rejonie wsi Łaz. Istniejącą linię światłowodową relacji Droszków- Bojadła przewiduje się do adaptacji.

Funkcjonować będą również istniejące systemy łączności radiotelefonicznej niepublicznej (ALP, policja, itp.).

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele

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

Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:

- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno – użytkowych,

- zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian.

Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy planowanej do przebudowy i rozbudowy drodze Zielona Góra – Poznań,
- wzmocnienie powiązań w skali regionu poprzez usprawnienie ruchu na istniejącej drodze wojewódzkiej i drogach powiatowych,

W przypadku dróg przebiegających przez tereny wiejskie należy dążyć do poprawy geometrii jezdni i spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych. Na terenach mieszkaniowych zasadne jest ograniczenie i uspokojenie ruchu kołowego. W ramach ciągów komunikacyjnych wskazane jest zakładanie pasów zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i podnoszącej estetykę otoczenia.

Komunikacja kolejowa

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej.

Komunikacja rowerowa

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

a) o znaczeniu regionalnym, o przebiegu: Zielona Góra – Nowy Kisielin – Droszków – Łaz – Zabór – Milsko- Bojadła wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 282. Przebieg regionalnej trasy rowerowej w wielu miejscach pokrywa się z ujętymi w gminnej ewidencji zabytków alejami. Należy utrzymać zabytkową zieleń w tych obszarach,

b) o znaczeniu lokalnym, o przebiegu:
   - Zielona Góra – Stary Kisielin – Przytok – Łaz,
   - Przytok - Droszków – Czarna – Dąbrowa,
   - Milsko – Dąbrowa – Bobrowniki,
   - Zabór – jeziora i stawy – Czarna – Niedoradz,
   - Zabór – dąb „Napoleon” (potomek) – Milsko.

Prawidłowa obsługa wymaga:

- budowy miejsc obsługi podróżnych, jako małych punktów odpoczynku z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- stworzenie w Zaborze w rejonie jeziora Liwno Wielkie ośrodka o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, między innymi dla obsługi rowerzystów celem przyciągnięcia turystów po trudach podróży, oraz stworzenie możliwości wypożyczania rowerów i ich naprawy,
- budowy wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, w ramach działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.

Komunikacja konna

Mając na uwadze docelowy rodzaj usług agroturystycznych gminy, zakłada się konieczność wytyczenia szlaków dla ruchu pojazdów konnych oraz jazdy konnej wierzchem.

Proponowane szlaki przebiegają w rejonie miejscowości Droszków, Czarna, Zabór, Proczki, Milsko, Tarnawa, Wielobłota, Rajewo, Przytok.

Celowe jest utworzenie ośrodków jeździeckich w Milsku, Droszkowie, Zaborze, Czarnej i Proczkach.

Komunikacja wodna

Zakłada się utrzymanie szlaku żeglugi wodnej na rzece Odra i dostosowanie go do co najmniej IV klasy dla potrzeb Odrzańskiej Drogi Wodnej, którą przewozić się będzie znaczne ilości towarów. W celu zaspokojenia potrzeb turystyczno - rekreacyjnych, zasadne jest pobudowanie stanicy wodnej w rejonie wsi Milsko.

Pozostałe przepływające przez gminę cieki nie mają żadnego znaczenia transportowego. Są zbyt małe, aby mogły pełnić rolę szlaków kajakowych.

Komunikacja piesza

Zakłada się, że bazę turystyczną na terenie gminy, dla ruchu pieszego, stanowić mogą wsie, jak i zlokalizowane w pobliżu gospodarstwa agroturystyczne i obiekty noclegowe. Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

- adaptacja tras istniejących,
- wytyczenie nowych tras na terenie gminy.

Istniejącą ścieżkę z rezerwatu przyrody „Bukowa Góra” – Dąbrowa do Milska i dalej w kierunku miejscowości Bojadła proponuje się zakwalifikować do ścieżek o znaczeniu regionalnym. Pozostałe powinny pełnić funkcję lokalną.

Proponuje się uzupełnić istniejącą sieć o następujące szlaki:

- Droszków – Przytok – do szlaku w Starym Kisielinie,
- „Bukowa Góra” – Czarna – Zabór, z rozgałęzieniem Czarna – Droszków,
- Zabór – Tarnawa – Wielobłota – Rajewo – Jany.

Trasy te stanowić mogą dużą atrakcję turystyczną, ze względu na poprowadzenie ich wśród lasów oraz na terenie o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Ponadto wskazane jest pobudowanie tras na terenach zabudowanych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze

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

Powiązania z otoczeniem

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

Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić, że:

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

Prawna ochrona środowiska

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

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione:

- obszary ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000:
  - w granicach administracyjnych gminy znajduje się specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Nowosolska Dolina Odry" (PLH080014) i specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry" (PLH080012) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry" (PLB080004) – położone w północnej i wschodniej części gminy,
  - zasady ochrony obszarów Natura 2000 określa art.33 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz.880 z późn. zm.); obszary uwidocznione zostały na rysunku zmiany studium;
- istniejące pomniki przyrody i proponowane:

a. sosna zwyczajna	- Wielobłota,
b. cis	- Przytok posesja nr 73,
c. dąb szypułkowy	- Zabór oddział leśny 1 a,
d. dąb szypułkowy	- Zabór oddział leśny 4 j,
e. 2 dęby szypułkowe	- Zabór oddział leśny 3 a,
f. 15 dębów szypułkowych	- Przytok (droga)
g. dąb szypułkowy	- Przytok posesja nr 10,
h. dąb szypułkowy	- Proczki
i. dąb szypułkowy	- Zabór oddział 49 c,
j. dąb szypułkowy	- Droszków posesja nr 33,
k. dąb szypułkowy	- Droszków (krzyż),
l. dąb szypułkowy	- Czarna (droga)
ł. bluszcz pospolity	- Przytok, posesja nr 7

- strefy ochronne wokół miejsc gniazdowania ptaków,
- użytki ekologiczne o nazwach „Ostoja", „Tarnawa", „Zaborskie Bagna"':
  a. „Ostoja" – obszar o powierzchni 0,82 ha w obrębie miejscowości Przytok nr ewidencyjny 281,
  b. „Tarnawa" – obszar o powierzchni 1,86 ha w obrębie miejscowości Tarnawa nr ewidencyjny 282,

c. „Zaborskie Bagna” – obszar o powierzchni 11,66 ha w obrębie miejscowości Zabór nr ewidencyjny 283.

- proponowane do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych tereny w Zaborze, Tarnawie i Łazie,
- proponowane do objęcia ochroną tereny: w Zaborze, Tarnawa i dwa w Łazie jako użytki ekologiczne,
- lasy ochronne (glebochronne, wodochronne, wodochronne w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta Zielona Góra).

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni >0,50 ha,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków w Zaborze i Przytoku oraz cmentarzy,
- tereny szczególnie cenne ze względu na ornitofaunę, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odra,
- lasy młodych klas wieków (do 4m wysokości),
- drzewostany nasienne i doświadczalne,
- tereny zalewowe i zagrożone powodzią,
- tereny objęte erozją,
- GZWP nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych wraz z projektowaną strefą ochronną, w obszarze którego obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
- GZWP nr 302 Pradolina Barycz – Głogów, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych wraz z projektowaną strefą ochronną, w obszarze którego obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin.

Tereny dopuszczone do zabudowy

Zagospodarowanie terenów wraz z zabudowaniami na obszarach, gdzie obowiązują ograniczenia prawne, powinno spełniać wymogi zawarte we właściwych przepisach odrębnych.

Zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej.

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego to zarówno bogactwa naturalne, jak i lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne. Za najważniejsze uważa się wyeksponowanie doliny rzeki Odry wraz z otaczającymi zadrzewieniami jako obszar chronionego krajobrazu w postaci terenów otwartych, które stanowią szkielet biologiczny, niezbędny dla zapewnienia pożądanego przewietrzania, zachowania enklaw roślinnych z dominacją lasów łęgowych i stanowiących ostoje dla ptactwa i zwierzyny. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym tych obszarów. Udoskonalenia wymaga operat przeciwpowodziowy, który musi bezwzględnie uwzględnić również ochronę wartości przyrodniczych. Uznaje się, że forma morfologiczna rzeki Odry ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmian jej ukształtowania.

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

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów i melioracji gruntów, nasadzenia drzew,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach podlegających erozji oraz zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak dawne wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,

- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie),
- rekultywacja wyrobisk żwirów i iłów w kierunku ich zalesienia bądź zalania wodą,
- realizacja programu związanego z małą retencją wody.

Tereny wykluczone z zabudowy

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

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie strefy ochronne (dotyczy zlikwidowanych odwiertów):

- 5 m od zlikwidowanych odwiertów gazowych: Zabór – 2; Droszków – 1; Dąbrowa – 1,
- 10 m od zlikwidowanego odwiertu gazowego Zabór – 1,

  Zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812).
- W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu).
- dla gazociągu przesyłowego DN 300 relacji Nowe Tłoki – EC Zielona Góra (ciśnienie 6,3 Mpa, rok budowy 2004) strefę kontrolowaną, tj. obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu, wyznacza się na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), która wynosi 6 metrów (tj. 3 metry na każdą stronę od osi gazociągu).
- W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania oraz nie mogą rosnąć drzewa w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy

do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

- Obszary znajdujące się w strefie ochronnej (kontrolowanej) urządzeń infrastruktury technicznej PGNiG SA w Warszawie Oddziału w Zielonej Górze zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie.
- Powyższy gazociąg, na etapie projektu budowy, został zaliczony do II-giej klasy lokalizacji.
- W związku z powyższym, zgodnie z § 21, ust. 3 ww. rozporządzenia, obiekty budowlane powinny znajdować się w odległości od osi gazociągu nie mniejszej niż dwukrotność połowy stref kontrolowanych, tj. 6 metrów.
- Ponadto, gazociąg DN 300 posada pas eksploatacyjny, który wyznacza się zgodnie z normą zakładową PGNiG SA, numer ZN-G-7001:2014 „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego” i wynosi 6 metrów.
- Pas eksploatacyjny jest to pas terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego, konieczny dla właściwego korzystania tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.”

Nadzwyczajne zagrożenia

Na obszarze gminy Zabór występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z ustawą prawo wodne są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy prawo wodne.

Na terenie gminy największe zagrożenia stanowią powodzie (strefy mieszkaniowe w Milsku, Tarnawie i Wielobłotach, dodatkowo strefy użytków rolnych i lasów w Dąbrowie i Przytoku), związane z wysokimi stanami wód na rzece Odra, oraz pożary łąk i lasów.

W celu zapobieżenia negatywnym skutkom powodzi na terenach zagrożonych zalaniem i w ich sąsiedztwie należy stosować się do obowiązujących przepisów odrębnych – prawo wodne.

W celu zmniejszenia zagrożenia pożarowego niezbędna jest konsekwentna realizacja biologicznej zabudowy lasów, szczególnie na słabych siedliskach, wytyczenie i pobudowanie tras dla pojazdów strażackich, zbiorników i urządzeń magazynujących wodę (mała retencja plus sztuczne zbiorniki poza pradoliną Odry).

Potencjalne źródło zagrożeń stanowią szlaki komunikacji kołowej, głównie droga wojewódzka, z racji przewożonych materiałów niebezpiecznych, w tym toksycznych, ropopochodnych itp.

Potencjalnym zagrożeniem dla wód powierzchniowych mogą być katastrofy związane z wyciekiem produktów naftowych oraz innych przewożonych towarów, w tym barkami rzeką Odrą.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

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

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

- ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego,
- rehabilitacja i nadanie obiektom o wartości kulturowej nowej funkcji,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu właściwego, z góry ustalonego, wizerunku gminy.

Zadania

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

- ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,

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

Strefy polityki przestrzennej

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

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

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

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

Strefa „A” ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy brak jest aktualnie terenów objętych ochronną strefą „A” ochrony konserwatorskiej. Proponuje się objąć tą strefą zespoły pałacowo – parkowe w Zaborze i Przytoku.

Strefa „B" ochrony konserwatorskiej

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

W skład strefy „B" ochrony konserwatorskiej, na terenie gminy Zabór, proponuje się włączyć historyczne rozplanowanie wsi Zabór, Milsko, Łaz, Przytok, Droszków, Czarna, Dąbrowa, Wielobłota.

Strefa „E" ochrony ekspozycji

Ochronę ekspozycji układu bądź też obiektu o wartości kulturowej osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E". Obszar, jaki strefa ta zajmuje, stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektu zabytkowego.

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

Do strefy „E" ochrony ekspozycji proponuje się włączyć:

Zabór	-	widoki od strony jeziora, od strony wschodniej i
Milsko	-	zachodniej
Łaz	-	widoki od strony rzeki Odra i od strony zachodniej
Przytok	-	widoki od strony południowej i wschodniej
Droszków	-	widok od strony zachodniej
Czarna	-	widok od strony wschodniej
Dąbrowa	-	widok od strony zachodniej
		widok od strony południowej

Ponadto proponuje się objąć tą strefą punkty widokowe w kierunku dominant obiektów sakralnych i rezydencjalnych w Zaborze i Przytoku.

Strefa „K" ochrony krajobrazu

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

W skład działań w tym obszarze wchodzi:

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

Strefą tą objęto widoki na otaczający krajobraz wokół miejscowości: Zabór, Przytok, Łaz, Droszków, Milsko, Czarna, Dąbrowa, Tarnawa, Wielobłota.

W skład strefy „K" powinny wejść następujące obiekty:

Zabór - tereny wokół zespołu pałacowo – parkowego,

Przytok - tereny wokół zespołu pałacowo – parkowego.

Strefa „W"

Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W". Została ona wyznaczona w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach tych w przypadku prac ziemnych związanych z inwestycjami należy zapewnić prowadzenie badań archeologicznych. Badania te należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym urzędem konserwatorskim.

Rejestr zabytków

Bezwzględnej ochronie prawnej podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w uwarunkowaniach studium.

Wszelka działalność w wymienionych obiektach i na wymienionych terenach musi odbywać się według wytycznych konserwatorskich, specjalistycznych projektów opracowanych przez wykonawców posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.

Zasoby objęte ochroną

Jako obiekty objęte ochroną przyjmuje się obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ujęto w załączniku nr 3 uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Studium…".

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

Plany miejscowe

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

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe

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

- wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe,
- potrzebą transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach (obszary kierunkowej zabudowy),
- potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych,
- potrzebą przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
- wykazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- potrzebą zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzania ścieków, magistrale gazociągowe),
- uwarunkowań ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych i planów, które przestały obowiązywać,
- uwarunkowań wynikających z zagrożenia powodziowego,
- uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagań osób niepełnosprawnych.

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywania planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami

małych obszarów, tworzących samodzielne zespoły ruralistyczne. Wskazane jest również stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

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

W celu określenia kierunków rozwoju energetycznego w gminie należy opracować „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe".

Wnioski do planów nadrzędnych

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

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

Własność a planowane zagospodarowanie

Ustala się kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględniania własności gruntów:

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

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

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

Aktywizacja rozwoju

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

- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami,
- utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów np. agencja komunalna,
- przygotowanie techniczne terenów, to znaczy uzbrojenie i budowa ulic,
- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi,
- sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę,
- utworzenie obszarów pod lokalizację winnic ze wskazaniem terenów w obrębie miejscowości Zabór i Łaz.

Zadania Samorządu Województwa Lubuskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163), gmina Zabór znajduje się w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka Zielona Góra. Dla miejskich obszarów

funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich przyjęto następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie spójności przestrzennej obszaru,
- zachowanie ładu przestrzennego w strefach zurbanizowanych jak i na terenach wiejskich,
- kształtowanie przyjaznych mieszkańcom przestrzeni publicznych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, rozwój urbanizacji w nawiązaniu do ukształtowanych układów osadniczych,
- rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
- zachowanie ciągłości i ochrona przed zabudową obszarów pełniących głównie funkcje przyrodnicze, w tym klimatyczne (kliny napowietrzające),
- dbałość o wysoki standard terenów zieleni,
- podejmowanie działań mających na celu ochronę zabytków i zachowanie krajobrazu kulturowego,
- wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowych z zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej, jak i społecznej,
-wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych w oparciu o istniejący układ komunikacyjny i tereny uzbrojone w infrastrukturę techniczną oraz w sposób minimalizujący negatywny wpływ na jakość środowiska przyrodniczego i warunki zamieszkania,
- zapewnianie niezbędnych rezerw terenowych pod lokalizację systemów infrastruktury technicznej obsługującej obszary aktywności gospodarczej,
- rozbudowa zintegrowanej sieci transportowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów zagrożonych powodzią oraz budowy niezbędnej infrastruktury służącej ograniczaniu ryzyka powodziowego i skutków powodzi.

W planie zagospodarowania przestrzennego MOF OW Zielona Góra oraz planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestycje te zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa.

Poniżej zestawiono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym porządkując je wg zakresu tematycznego oraz lokalizacji. Pozostałe inwestycje i zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczono w oddzielnych punktach.

1. ICP o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie ochrony przyrody:

   1) Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej;

   2) Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000.

2. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie ochrony przyrody:

   1) Działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu;

   2) Działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000;

   3) Ochrona udokumentowanych złóż kopalin objętych własnością górniczą w rozumieniu art. 10 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126) polegająca na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym ich wykorzystaniu poprzez podjęcie działań w zakresie ochrony przed stałą zabudową i inwestycjami liniowymi oraz wprowadzenia ograniczeń w sposobie gospodarowania tych obszarów.

3. ICP o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:

   1) Inwestycje w infrastrukturę obszarów zdegradowanych zgodnie z Gminnymi Programami Rewitalizacji;

   2) Rozbudowa, modernizacja obiektów użytkowanych na cele działalności kulturalnej, wyposażenie obiektów w sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności, organizacja i wyposażenie punktów informacyjnych, w tym w odpowiednie systemy informatyczne.

4. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki - rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu.

5. ICP o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie sieci drogowej:

   1) Budowa obwodnicy m. Droszków w ciągu DW282;

2) Budowa mostu przez rzekę Odrę wraz z budową nowego przebiegu DW282 – zadanie zapisane w Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego – ETAP I;

3) Budowa mostu przez rzekę Odrę wraz z budową nowego przebiegu DW282 – zadanie zapisane w Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego – ETAP II.

6. ICP o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:

1) Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego;

2) Budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego;

3) Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va;

4) Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30;

5) Stworzenie niskoemisyjnego systemu komunikacji publicznej na obszarze funkcjonalnym Zielonej Góry w oparciu o pojazdy elektryczne.

7. Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu - stworzenie regionalnego planu rozwoju infrastruktury turystycznej dróg wodnych.

8. ICP o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej - termomodernizacja obiektów publicznych i komunalnych mieszkaniowych.

9. ICP o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:

1) Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym;

2) Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym;

3) Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%;

4) Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie;

5) Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla

właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%;

6) Regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej;

7) Tarnawa – odbudowa przepompowni;

8) Milsko – odbudowa przepompowni.

10. Zadania o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie strefy społeczno-gospodarczej:

1) Rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu;

2) Budowa budynku szatni piłkarskiej wraz z urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w Zaborze;

3) Dostosowanie istniejącej infrastruktury budynku Centrum Leczenia Dzieci i Młodzieży w Zaborze do aktualnych potrzeb, mających wpływ na poprawę jakości leczenia.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR

SKALA 1:10 000

RYSUNEK UJEDNOLICONY

Natura 2000
PLH 080012
Kargowskie Zakola Odry

Natura 2000
PLB 080004
Dolina Środkowej Odry

Natura 2000
PLH 080014
Nowosolskie Dolina Odry

PRZYTOCZKI
RAJEWO
WIELOBŁOTA
PRZYTOK
MIĘLNO
TARNAWA
ZĄBOR
ŁAZ
MILSKO
PROCZKI
DROSZKÓW
DĄBROWA
CZARNA

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
NATURA 2000, DYREKTYWA SIEDLISKOWA
NATURA 2000, DYREKTYWA PTASIA
ODWIERTY GAZOWE ZLIKWIDOWANE

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA POWIATU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY - UCHYLONE
- 1-20 USTALENIA PORZĄDKOWE - SYMBOLE OBSZARÓW
- USTALENIA PORZĄDKOWE - SYMBOLE STREF

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1.0 STREFA OSADNICZO - ROLNICZA
- 1.0 STREFA KOMPLEKSÓW LEŚNYCH

FUNKCJE OBSZARÓW

- U USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE/
- M MIESZKALNICTWO /WIELORODZINNE, JEDNORODZINNE,ZAGRODOWE
- P WYTWÓRCZOŚĆ PRZEMYSŁ, SKŁADY, TRANSPORT, HODOWLA, OGRODNICTWO/
- E EKOLOGIA /LAS, PARK, TERENY OTWARTE -TERENY ROLNE/
- N INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- K KOMUNIKACJA /KOŁOWA, ROWEROWA, KONNA, PIESZA/
- W WODY POWIERZCHNIOWE

DZIAŁANIA OPERACYJNE

- 1 OBSZAR DO REKULTYWACJI
- 2 OBSZAR LASU DO ADAPTACJI
- 3 OBSZAR LASU > 100 LAT - MOŻLIWOŚĆ WYREBU
- 4 OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ /SAD/
- 5 OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ /POLA/
- 6 OBSZAR ROLNICZY, NA KTÓRYM MOŻNA REALIZOWAĆ INWESTYCJE
- 7 OBSZAR PRZEZNACZONY DO MELIORACJI
- 8 OBSZAR ZAINWESTOWANY DO ADAPTACJI
- 9 OBSZAR ZAINWESTOWANY WYMAGAJĄCY PRZEKSZTAŁCEŃ
- 10 OBSZAR ZAINWESTOWANY WYMAGAJĄCY REHABILITACJI
- 11 OBSZAR DO REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH
- 12 OBSZAR PRZEZNACZONY DO KOMPLEKSOWEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- 13 OBSZAR POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ
- 14 OBSZAR PLANOWANEGO ZBIORNIKA WODNEGO
- 15 OBSZAR SPODZIEWANYCH INWESTYCJI RZĄDOWYCH
- 16 OBSZAR WYMAGAJĄCY OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- 17 OBSZAR KIERUNKOWEJ ZABUDOWY
- 18 OBSZAR GÓRNICZY
- 19 OBSZAR ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- 20 OBSZAR OBJĘTY OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM MIEJSCOWYM
- 21 OBSZAR OBJĘTY ZGODĄ NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW
- 22 OBSZAR, NA KTÓRYM MOŻNA REALIZOWAĆ FARMY FOTOWOLTAICZNE
- OBSZAR ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA
- OBSZAR PROJEKTOWANEGO ZAINWESTOWANIA

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- PONADLOKALNA DROGA KOŁOWA /WOJEWÓDZKA/
- PONADLOKALNA DROGA KOŁOWA /POWIATOWA/
- LOKALNA DROGA KOŁOWA /GMINNA/
- DROGA KOŁOWA PROJEKTOWANA
- DROGA KOŁOWA DO LIKWIDACJI
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA
- LOKALNA TRASA ROWEROWA
- REGIONALNY SZLAK PIESZY TURYSTYCZNY
- LOKALNA SZLAK PIESZY TURYSTYCZNY ISTN.
- LOKALNY SZLAK PIESZY TURYSTYCZNY PROJ.
- ŚCIEŻKA DO JAZDY KONNEJ
- STACJA BENZYNOWA
- STANICA ROWEROWA
- PRZYSTAN WODNA
- MOST, WIADUKT
- PROM

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- NW UJĘCIE WODY
- NH HYDROFORNIA
- NZ ZBIORNIK WIEŻOWY
- W GŁÓWNA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- NO OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- NP PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- KS GŁÓWNY KOLEKTOR SANITARNY
- RT SANITARNY RUROCIĄG TŁOCZNY
- Nc KOTŁOWNIA
- GC GŁÓWNA MAGISTRALA CIEPŁOWNICZA
- NS TRAFOSTACJA
- WN LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- SN LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- NT CENTRALA TELEKOMUNIKACYJNA
- S ŚWIATŁOWÓD TELEKOMUNIKACYJNY
- NR STACJA CENTRALI KOMÓRKOWEJ
- NG STACJA REDUKCYJNA GAZU
- GW MAGISTRALA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GS MAGISTRALA GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
- NU BYŁE WYSYPISKO ŚMIECI
- NC CMENTARZ
- MAGISTRALE ISTNIEJĄCE
- MAGISTRALE PROJEKTOWANE

STREFY ZWIĄZANE Z URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI

- OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ OBIEKTU CHRONIONEGO
- OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
- OCHRONA LINII URZĄDZEŃ UZBROJENIA TECHNICZNEGO
- STREFA OCHRONNA DLA FARM FOTOWOLTAICZNYCH

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU UCHYLONE
- TEREN ZALEWOWY
- TEREN ZAGROŻONY POWODZIĄ
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY "OSTOJA"
- UŻYTEK EKOLOGICZNY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE PROPONOWANE - ZĄBOR / ŁAZ / TARNAWA
- OCHRONNY LAS WODOCHRONNY
- OCHRONNY LAS WODOCHRONNY 10 KM OD GRANICY ADMINISTRACYJNEJ M. ZIELONEJ GÓRY
- OCHRONNY LAS 10 KM OD GRANICY ADMINISTRACYJNEJ M. ZIELONEJ GÓRY
- OCHRONNY LAS GLEBOCHRONNY
- ALEJE I SZPALERY DRZEW
- PARK PODWORSKI, PARK
- POMNIK PRZYRODY
- LAS - < 20 LAT, DOLESIENIA
- GLEBA OBJĘTA SZCZEGÓLNĄ OCHRONĄ
- ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH O NAJWYŻSZEJ OCHRONIE UCHYLONE
- ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH O WYSOKIEJ OCHRONIE UCHYLONE
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KREDY JEZIORNEJ

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- PROPONOWANA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "E" EKSPOZYCJI
- PROPONOWANA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "K" KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "W" RELIKTÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PROPONOWANA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
- PROPONOWANA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"

LEGENDA - V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TEMAT: ZMIANA "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBOR"

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VII/218/2010 RADY GMINY ZĄBÓR Z DNIA 28 MARCA 2010 R.

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

FUNKCJE OBSZARÓW

- PO WYDOBYCIE SUROWCÓW NATURALNYCH
- U USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE
- M MIESZKALNICTWO /WIELORODZINNE, JEDNORODZINNE, ZAGRODOWE
- P WYTWÓRCZOŚCI PRZEMYSŁ, SKŁAD, TRANSPORT HODOWLA, OGRODNICTWO
- E EKOLOGIA /LAS

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- PRZYBLIŻONA LOKALIZACJA OGCINKA PROJEKTOWANEJ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 282

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "TARNAWA" I "DUŻEJ KRZEK" I ZŁOŻONEJ "ZĄBÓR"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- OBSZAR ZAGROŻONY NA WYSOKIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI (RZEKA ODRA - ZBIORNIK MILSKI/ISTN.)
- OBSZAR ZAGROŻONY NA WYSOKIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI (RZEKA ODRA - ZBIORNIK MILSKI/PROJ.)
- OBSZAR ZAGROŻONY NA WYSOKIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI (RZ. NIEM.) STREF ZALEWOWYCH (RZEKA ODRA)
- GRANICA GZWP NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
- PRZYBLIŻONA GRANICA STREFY OCHRONNEJ GZWP NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
- GRANICA GZWP NR 302 PRADOLINA BARYCZ - GŁOGÓW
- PRZYBLIŻONA GRANICA STREFY OCHRONNEJ GZWP NR 302 PRADOLINA BARYCZ - GŁOGÓW

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR CMENTARZA UJĘTEGO W GMINNĄ EWIDENCJĘ ZABYTKÓW
- ZAŁĄD KURALISTYCZNY UJĘTY W GMINNĄ EWIDENCJĘ ZABYTKÓW

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY RADY GMINY ZĄBÓR NR XXXI/ 218/2014 Z DNIA 14 LUTEGO 2014 R.

- E19 U16.17 OBSZAR ZAGROŻONY PRZEKSZTAŁCENIAMI ORYGINALNEGO UKSZTAŁTOWANIA TERENU OBSZAR ZAWIERAJĄCY ZASOBY CENNYCH KRUSZYW NATURALNYCH I PO OKRESIE WYDOBYWCZYM OBSZAR O PLANACH UŻYTKOWANIA TERENU ZGODNYCH Z PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR

65-556 Zielona Góra
ul.Armii Krajowej 6/6
tel./fax (068)3263002

Bogdan Rogóż
architekt

KAPITOL
Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne

ZESPÓŁ AUTORSKI:

PROJEKTANCI:
ARCH. JULITA ZDRZALIK - ROGÓŻ UPR. 872/89
ARCH.BOGDAN ROGÓŻ UPR. 1085/90

WSPÓŁPRACA:
MGR INŻ. KINGA BUŁHAK - WOŁKOWSKA
MGR JOLANTA ZDRZALIK - BUŁHAK
TECH. ALEKSANDRA MARTIN
ARCH. PIOTR ROGÓŻ

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "KAPITOL"
ZIELONA GÓRA UL. ARMII KRAJOWJ 6/6 TEL/FAKS 32 630 02

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR VII / 49 / 2003
RADY GMINY W ZĄBORZE W DNIU 9 LIPCA 2003

PRACOWNIA PROJEKTOWA ArKom s.c. Zielona Góra • ul.Niecała 20
ZESPÓŁ AUTORSKI:
MGR INŻ. ARCH. AGNIESZKA NIERZWICKA-MIROŻ - NR UPR. UPR. 1495
MGR INŻ. GRZEGORZ MIROŻ
INŻ.AGNIESZKA SYNOWIEC
MGR PIOTR DBUDZIŃSKI

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR

ZAŁĄCZNIK NR VII / 42 / 07 Z DNIA 15 CZERWCA 2007R.

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
ul. LEŚNICKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL: 0-68/3262107, 3246087

OPRACOWANIE:
Inż/ Ind. arch. Wanda Musyrska - Pokrzywniak, ZOIU Z-249
- zagadnienia przestrzenne

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVII/218/10
RADY GMINY ZĄBÓR
z dnia 28 września 2010r.

PRACOWNIA PROJEKTOWA ArKom s.c. Zielona Góra • ul.Niecała 20
ZESPÓŁ AUTORSKI:
MGR INŻ. ARCH. AGNIESZKA NIERZWICKA-MIROŻ - ZOIU 123
MGR INŻ. GRZEGORZ MIROŻ
INŻ. AGNIESZKA SYNOWIEC

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXVI/175/2013
RADY GMINY ZĄBÓR Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2013 R.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr VI.34.2019
Rady Gminy Zabór
z dnia 28 marca 2019 r.

WYKAZ

OBIEKTÓW UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY ZABÓR ZATWIERDZONEJ ZARZĄDZENIEM NR 0050.75.2015 WÓJTA GMINY ZABÓR Z DNIA 29 GRUDNIA 2015 R.

I. Wykaz obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Adres	Nazwa obiektu	Nr działki	Numer rejestru	UWAGI
1	Czarna		Cmentarz	dz. 89/2		Położony w lesie po prawej stronie drogi prowadzącej do m. Dąbrowa. Północna granica cmentarza (od strony drogi) obsadzona jest szpalerem lip.
2	Czarna		Hydrofornia (d.dzwonnica)	dz. 76		
3	Czarna	5	Dom	dz. 109/7		
4	Czarna	5	Budynek gospodarczy I	dz. 109/7		
5	Czarna	5	Budynek gospodarczy II	dz. 109/7		
6	Czarna	6	Dom	dz. 134		
7	Czarna	9	Budynek gospodarczy	dz. 129		
8	Czarna	12	Dom	dz. 125		
9	Czarna	13	Dom	dz. 124		
10	Czarna	13	Budynek gospodarczy	dz. 124		
11	Czarna	17	Dom	dz. 121/2, 120/3		
12	Czarna	18	Dom	dz. 118		
13	Czarna	18	Budynek gospodarczy I	dz. 118		
14	Czarna	18	Budynek gospodarczy II	dz. 118		
15	Czarna	19	Dom	dz. 117/2		
16	Czarna	23	Dom	dz. 91		
17	Czarna	29	Dom	dz. 80		
18	Czarna	29	Budynek gospodarczy	dz. 80		
19	Czarna	30	Dom	dz. 79/1		
20	Czarna	31	Dom	dz. 78		
21	Czarna	32	Dom	dz. 83		
22	Czarna	33	Dom	dz. 84		
23	Czarna	33	Budynek gospodarczy	dz. 84		
24	Czarna	33	Stodoła	dz. 84		
25	Dąbrowa		Układ ruralistyczny			
26	Dąbrowa		Trafostacja	dz. 66/1		
27	Dąbrowa		Stodoła	dz. 88		

28	Dąbrowa	1	Dom	dz. 41		
29	Dąbrowa	2	Stodoła	dz. 42		
30	Dąbrowa	3	Stodoła	dz. 43		
31	Dąbrowa	4	Dom	dz. 46		
32	Dąbrowa	5	Dom	dz. 47		
33	Dąbrowa	7	Dom	dz. 51		
34	Dąbrowa	8	Dom	dz. 51		
35	Dąbrowa	10	Dom	dz. 33		
36	Dąbrowa	10	Budynek gospodarczy	dz. 33		
37	Dąbrowa	10	Stodółka	dz. 33		
38	Dąbrowa	11	Dom	dz. 57/2		
39	Dąbrowa	12	Dom d. szkoła	dz. 186/4		
40	Dąbrowa	12	Budynek gospodarczy	dz. 186/3		dawny nr 12
41	Dąbrowa	17	Dom	dz. 191/1		
42	Dąbrowa	27	Dom	dz. 93		Dawniej dom nr 33, wg karty zielonej zabytku.
43	Dąbrowa	27	Budynek gospodarczy	dz. 93		
44	Dąbrowa	27	Budynek inwentarski	dz. 93		
45	Dąbrowa	27	Stodoła	dz. 93		
46	Dąbrowa	28	Dom	dz. 92		Dawniej dom nr 34, wg karty zielonej zabytku.
47	Dąbrowa	28	Budynek gospodarczy	dz. 92		
48	Dąbrowa	29	Dom	dz. 91		Dawniej dom nr 35, wg karty zielonej zabytku.
49	Dąbrowa	30	Dom	dz. 90		Dawniej dom nr 36, wg karty zielonej zabytku.
50	Dąbrowa	30	Stodoła	dz. 90		
51	Dąbrowa	30	Budynek inwentarski	dz. 90		
52	Dąbrowa	31	Dom	dz. 89		
53	Dąbrowa	32	Dom	dz. 87		Dawniej dom nr 39, wg karty zielonej zabytku.
54	Dąbrowa	32	Stodoła	dz. 87		
55	Dąbrowa	33	Stodoła	dz. 86		
56	Dąbrowa	33	Budynek gospodarczy	dz. 86		
57	Dąbrowa	34	Dom	dz. 85		
58	Dąbrowa	34	Stodoła	dz. 85		
59	Dąbrowa	34	Budynek gospodarczy	dz. 85		
60	Dąbrowa	35	Dom	dz. 84		
61	Dąbrowa	35	Stodoła	dz. 84		
62	Dąbrowa	35	Budynek gospodarczy	dz. 84		
63	Dąbrowa	35	Budynek inwentarski	dz. 84		
64	Dąbrowa	36	Stodoła	dz. 83		
65	Dąbrowa	36	Budynek gospodarczy	dz. 83		
66	Dąbrowa	37	Budynek gospodarczy	dz. 82		

67	Dąbrowa	37	Stodoła	dz. 82		
68	Dąbrowa	38	Budynek gospodarczy	dz. 81/2		
69	Droszków	ul. Kościelna	Cmentarz komunalny	dz. 243/2		
70	Droszków	ul. Brzoskwiniowa	Trafostacja	dz. 136/7		
71	Droszków	ul. Źródlana	Hydrofornia	dz. 101		
72	Droszków	ul. Dębowa 2	Dom z oborą	dz. 339/1		Na karcie adresowej ewidencji wojewódzkiej podany jest niewłaściwy nr budynku, tj. dawny 43. Budynek był położony pod dawnym nr 47.
73	Droszków	ul. Dębowa 4	Oficyna (ob. dom z budynkiem gosp.)	dz. 339/6, 339/2		Na karcie zielonej zabytku budynek określony jest jako czworak. Dawny nr 45.
74	Droszków	ul. Dębowa 5	Dom	dz. 221		dawny nr 16
75	Droszków	ul. Dębowa 6	Przedszkole, szkoła, świetlica środowiskowa (d. pałac)	dz. 139		Po wojnie pełnił funkcję szkoły wraz z mieszkaniami. Dawny nr 44.
76	Droszków	ul. Dębowa 8	Budynek gospodarczy	dz. 144		Dawny nr 43. Na karcie adresowej wojewódzkiej ewidencji zamieszczone jest zdjęcie przedstawiające oborę położoną pod dawnym nr 47 (dzisiaj ul. Dębowa 2).
77	Droszków	ul. Dębowa 23	Dom	dz. 213/1		dawny nr 23
78	Droszków	ul. Dębowa 25	Dom	dz. 212		dawny nr 24
79	Droszków	ul. Kościelna 6, ul. 3 Maja 2	Dom (d. szkoła)	dz. 241/11, 241/10		dawny nr 6
80	Droszków	ul. Kościelna 6, ul. 3 Maja 2	Budynek gospodarczy	dz. 241/11, 241/10		dawny nr 6
81	Droszków	ul. Ptasia 3	Dom	dz. 76/2		dawny nr 54
82	Droszków	ul. Źródlana 2	Dom	dz. 225/5		dawny nr 14
83	Droszków	ul. Źródlana 2	Stodoła	dz. 225/2		dawny nr 14
84	Droszków	ul. Źródlana 2	Budynek gospodarczy	dz. 225/5		dawny nr 14
85	Droszków	ul. Źródlana 10	Dom	dz. 232/2		dawny nr 4
86	Mielno		Dom w zespole folwarcznym	dz. 170/2		
87	Milsko		Kościół fil. p.w. św. Jadwigi	dz. 117	303	
88	Milsko		Cmentarz przykościelny	dz. 117		
89	Milsko		Cmentarz komunalny	dz. 58		
90	Milsko		Schron bojowy nr 656 na 1 CKM			
91	Milsko		Trafostacja	dz. 93		
92	Milsko		Most z jazem	dz. 237		
93	Milsko	2	Stodoła w zespole folwarcznym	dz. 89/2		
94	Milsko	3	Dom w zespole folwarcznym	dz. 90/2 i 91/2		
95	Milsko	10	Dom	dz. 114/1		

96	Milsko	10A	Sala (ob. świetlica, punkt biblioteczny)	dz. 103		
97	Milsko	12	Dom	dz. 101		
98	Milsko	13	Stodoła	dz. 76/1		
99	Milsko	14	Dom	dz. 100		
100	Milsko	15	Dom	dz. 75/1		
101	Milsko	16	Dom	dz. 99		
101	Milsko	19	Dom	dz. 73		W wojewódzkiej ewidencji zabytków określony jako dom.
102	Milsko	20	Dom	dz. 97		
103	Milsko	24	Dom	dz. 95		
104	Milsko	25	Stodoła	dz. 69		
105	Milsko	27	Dom	dz. 68		
106	Milsko	46	Dom	dz. 161		
107	Milsko	48	Dom	dz. 160		
108	Milsko	50	Dom	dz. 131		
109	Milsko	50	Pompa	dz. 131		
110	Milsko	54	Dom	dz. 132		
111	Milsko	56	Dom	dz. 133		
112	Milsko	56	Budynek gospodarczy	dz. 133		
113	Milsko	74	Dom	dz. 116		
114	Milsko	74	Budynek gospodarczy II	dz. 116		
115	Milsko	74	Budynek gospodarczy III	dz. 116		
116	Milsko	75	Dom	dz. 116/2		Na karcie adresowej ewidencji wojewódzkiej podany jest niewłaściwy nr budynku 74.
117	Milsko	75	Budynek gospodarczy	dz. 116/2		Na karcie adresowej ewidencji wojewódzkiej podany jest niewłaściwy nr budynku 74.
118	Łaz - Łaz przeprawa	od Łazu do Odry	Aleja lipowa z domieszką innych gatunków	dz. 340/1, 31/1		
119	Łaz		Cmentarz	dz. 194		
120	Łaz	13	Dom (d. karczma)	dz. 86		
121	Łaz	20	Dom	dz. 83		
122	Przytoczki	4	Budynek gospodarczy	dz. 502/2		
123	Przytoczki	4	Budynek inwentarski	dz. 502/2		
124	Przytok		Układ ruralistyczny			
125	Przytok	ul. Janowska 3	Dom	dz. 36		
126	Przytok	ul. Janowska 3	Budynek gospodarczy	dz. 36		
127	Przytok	ul. Janowska 5	Dom	dz. 37		
128	Przytok	ul. Janowska 5	Budynek gospodarczy	dz. 37		
129	Przytok	ul. Janowska 15	Dom	dz. 19/1		
130	Przytok	ul. Kisielińska 2	Dom ze stodołą	dz. 175/10		

131	Przytok	ul. Kisielińska 4	Dom	dz. 12/1		
132	Przytok	ul. Kisielińska 6	Dom (d. szkoła)	dz. 10/5		
133	Przytok	ul. Kisielińska 10	Kościół fil. p.w. Wniebowzięcia NMP wraz z historycznym otoczeniem kościoła	dz. 11	523	Wpis do rejestru zabytków obejmuje tylko kościół.
134	Przytok	ul. Kisielińska 16	Nadleśnictwo Przytok (d. Villa Annaburg, Villa Heimat)	dz. 175/1		
135	Przytok	ul. Kisielińska 23	Dom (d. Villa Gerasch)	dz. 97/1		
136	Przytok	ul. Lubuska	Trafostacja	dz. 140		Oznaczona nr 15 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
137	Przytok	ul. Lubuska 13	Dom	dz. 61		
138	Przytok	ul. Lubuska 13	Budynek gospodarczy	dz. 61		
139	Przytok	ul. Lubuska 13	Stodoła	dz. 61		
140	Przytok	ul. Lubuska 14	Dom	dz. 126/3		
141	Przytok	ul. Lubuska 16	Stodoła w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 125		Oznaczona nr 14 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
142	Przytok	ul. Lubuska 20	Dom	dz. 117		
143	Przytok	ul. Lubuska 21-23	Dom (d. czworak, dom robotników majątkowych) w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 141/1, 141/2	3183	Na karcie adresowej określony jako czworak w zespole folwarcznym. Oznaczony nr 16 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego jako dom robotników majątkowych. Dawny nr 31, 26-26a.
144	Przytok	ul. Lubuska 22	Budynek gospodarczy	dz. 163/3		
145	Przytok	ul. Lubuska 24	Dom	dz. 163/4		
146	Przytok	ul. Lubuska 25	Dom	dz. 145		
147	Przytok	ul. Lubuska 30	Dom	dz. 165		
148	Przytok	ul. Lubuska 32	Dom (d. karczma)	dz. 207		
149	Przytok	ul. Lubuska 39	Dom	dz. 205/3		
150	Przytok	ul. Lubuska 41	Dom z częścią gospodarczą (d. owczarnia)	dz. 233/3		
151	Przytok	ul. Lubuska 42	Dom z budynekiem gospodarczym	dz. 213/2		
152	Przytok	ul. Lubuska 46	Dom	dz. 214/30		
153	Przytok	ul. Lubuska 53	Dom	dz. 238/10		
154	Przytok	ul. Lubuska 58	Dom (d. dom zarządcy majątku)	dz. 2230/3		dawny nr 121, 129
155	Przytok	ul. Odrzańska	Cmentarz komunalny	dz. 158		
156	Przytok	ul. Odrzańska 8-10	Dom (d. kuźnia)	dz. 153/3		
157	Przytok	ul. Pałacowa 1-2	Założenie pałacowo-parkowo-folwarczne	dz. 121, 122, 123/1, 123/2, 125, 175/7, 175/8, 175/9		

158	Przytok	ul. Pałacowa 2	Pałac w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 121	3183	Oznaczony nr 1 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego. Dawny 91.
159	Przytok	ul. Pałacowa 2	Park w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 121, 175/7, 175/8, 175/9	3183	dawny nr 91
160	Przytok	ul. Pałacowa 1	Brama wzjazdowa w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 123/1	3183	Oznaczony nr 11 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego. Dawny nr 91.
161	Przytok	ul. Pałacowa 1	Mur ogrodzeniowy w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 123/1		Oznaczony nr 13 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego. Dawny nr 91.
162	Przytok	ul. Parkowa 1	Dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 175/8		Oznaczony nr 4 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego. Dawny nr 88.
163	Przytok	ul. Zacisze 3	Stodoła	dz. 115/3		
164	Przytok	ul. Zacisze 4	Dom	dz. 208/3		
165	Przytok - Rajewo	od wsi Przytok do osady Rajewo	Aleja kasztanowców	dz. 521		
166	Rajewo		Budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	dz. 72/6		
167	Tarnawa		Trafostacja	dz. 100/2		
168	Tarnawa	4	Młyn	dz. 98/1		
169	Tarnawa	4	Stodoła przy młynie	dz. 98/2		
170	Tarnawa	5	Dom (d. świetlica)	dz. 97/1		
171	Tarnawa	5	Dom	dz. 97/1		
172	Tarnawa	15	Dom	dz. 61/1 i 61/2		
173	Tarnawa	16	Dom	dz. 82/2		
174	Tarnawa	18	Dom	dz. 58/2		
175	Tarnawa	22	Dom	dz. 79		
176	Tarnawa	23	Dom	dz. 78		
177	Tarnawa	24	Dom	dz. 77/1		
178	Tarnawa	29	Dom	dz. 71/1		
179	Tarnawa	29	Budynek gospodarczy	dz. 71/1		
180	Tarnawa	32	Dom	dz. 45/1		
181	Tarnawa	35	Dom (d. karczma)	dz. 43		
182	Wielobłota	Aleja we wsi	Aleja lipowa	dz. 93/21		
183	Wielobłota		Barak obozowy, ob. stodoła	dz. 93/11		Barak jest położony na północ, ok. 100 m od zabudowań wsi.
184	Wielobłota	5	Dom (d. karczma)	dz. 93/16		
185	Wielobłota	5	Budynek gospodarczy z kuchnią letnią I	dz. 93/16		
186	Wielobłota	5	Budynek gospodaczy II	dz. 93/16		
187	Wielobłota	5	Stodoła	dz. 93/16		
188	Wielobłota	6	Dom	dz. 93/17		

189	Wielobłota	6	Budynek gospodarczy	dz. 93/17		
190	Wielobłota	6	Budynek inwentarski	dz. 93/17		
191	Wielobłota	6	Stodoła	dz. 93/17		
192	Wielobłota	7	Dom	dz. 93/8		
193	Wielobłota	10	Dom	dz. 93/9		
194	Wielobłota	10	Budynek gospodarczy	dz. 93/9		
195	Wielobłota	10	Stodoła	dz. 93/9		
196	Wielobłota	11	Dom	dz. 93/8		
197	Wielobłota	11	Budynek gospodarczy	dz. 93/8		
198	Wielobłota	12	Dom	dz. 93/7		
199	Wielobłota	12	Budynki gospodarcze	dz. 93/7		
200	Wielobłota	12	Stodoła	dz. 93/7		
201	Wielobłota	13	Dom	dz. 93/6		
202	Wielobłota	13	Budynek inwentarski	dz. 93/6		
203	Wielobłota	13	Stodoła	dz. 93/6		
204	Zabór		Układ ruralistyczny			
205	Zabór	ul. Klonowa	Kościół par. p.w. św. Józefa wraz z historycznym otoczeniem	dz. 283		
206	Zabór	ul. Klonowa	Ogrodzenie kościoła par.pw.św. Józefa	dz. 283		
207	Zabór	ul. Klonowa	Cmentarz	dz. 104/1, 104/2		
208.	Zabór	ul. Klonowa	Aleja klonowa	dz. 143		
209	Zabór	ul. Lipowa	Aleja lipowa	dz. 143		
210	Zabór-Droszków	dawna droga z Zaboru w kierunku Droszkowa	Aleja dębowa	dz. 580		
211	Zabór-Proczki	od pałacu w Zaborze i od leśniczówki	Aleja lipowa z domieszką innych gatunków	dz. 146, 180, 581, 621		
212	Zabór	ul. Lipowa	Sklep (d. zbór ewangelicki)	dz. 285/1		
213	Zabór	ul. Zamkowa	Zespół pałacowo-parkowo-folwarczny	dz. 390/2, 390/4, 390/6		
214	Zabór	ul. Zamkowa	Park w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6	24	
215	Zabór	ul. Zamkowa 1C	Pałac w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6	25	Oznaczony nr 1 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
216	Zabór	ul. Zamkowa 1	Fosa w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6		Oznaczona nr 2 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
217	Zabór	ul. Zamkowa 1	Most w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6		Oznaczony nr 4 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego
218	Zabór	ul. Zamkowa 1E	Budynek administracyjny (d. oficyna) w zespole pałacowo-parkowo-	dz. 390/6	25	Oznaczony nr 12 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.

			folwarcznym			
219	Zabór	ul. Zamkowa 1F	Dom (d. wozowania) w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/4	25	Oznaczony nr 13 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego jako stajnie.
220	Zabór	ul. Zamkowa 1G	Pracownie szkolne (d. dom zakonnicy - pielęgniarki)	dz. 390/6	25	Oznaczone nr 14 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego jako kostnica, potem dom ogrodnika.
221	Zabór	ul. Zamkowa 1H	Szkoła (d. oficyna) w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6	25	Oznaczona nr 15 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
222	Zabór	ul. Zamkowa 1	Dom (d. stajnie) w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/2	25	Oznaczony nr 18 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego. W ewidencji wojewódzkiej określony jako sanatorium.
223	Zabór	ul. Zamkowa 1B	Dom (d. oficyna)	dz. 390/2	25	Oznaczony nr 20 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
224	Zabór	ul. Zamkowa 1	Budynek gospodarczy w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6	25	Oznaczony nr 21 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
225	Zabór	ul. Zamkowa 1	Szklarnia w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6	25	Oznaczona nr 11 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
226	Zabór	ul. Zamkowa 1	Fontanna w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym	dz. 390/6		Oznaczona nr 16 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego
227	Zabór	ul. Zamkowa 1	Główna brama wjazdowa wraz z ogrodzeniem	dz. 390/6		Oznaczona nr 17 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego.
228	Zabór	ul. Błotna 1	Dom	dz. 318/2		
229	Zabór	ul. Chłapowskiego 2	Dom	dz. 142		dawny nr 46, następnie 33
230	Zabór	ul. Chłapowskiego 3	Dom	dz. 154/1		
231	Zabór	ul. Chłapowskiego 4	Dom (d. karczma "Gasthof zur goldenen Hoffnung", kino)	dz. 141/2		dawny nr 45, następnie 32
232	Zabór	ul. Chłapowskiego 5	Dom	dz. 155		
233	Zabór	ul. Chłapowskiego 6	Dom	dz. 139/2		
234	Zabór	ul. Chłapowskiego 7	Dom	dz. 156		
235	Zabór	ul. Chłapowskiego 8	Dom	dz. 138		
236	Zabór	ul. Chłapowskiego 9	Dom	dz. 157		
237	Zabór	ul. Chłapowskiego 10	Dom	dz. 137		
238	Zabór	ul. Chłapowskiego 10	Budynek gospodarczy	dz. 137		W ewidencji wojewódzkiej część parterowa nieruchomości umieszczona pod numerem 8a. Prawidłowy numer to 10.
239	Zabór	ul. Chłapowskiego 11	Dom	dz. 158		

240	Zabór	ul. Chłapowskiego 12	Dom	dz. 136		
241	Zabór	ul. Chłapowskiego 13	Dom z warsztatem	dz. 159		
242	Zabór	ul. Chłapowskiego 14	Stodoła	dz. 131/1		
243	Zabór	ul. Chłapowskiego 16	Dom	dz. 129/3		
244	Zabór	ul. Chłapowskiego 16	Budynek gospodarczy	dz. 129/3		
245	Zabór	ul. Chłapowskiego 18	Dom	dz. 128		
246	Zabór	ul. Chłapowskiego 26	Dom	dz. 124		
247	Zabór	ul. Chłapowskiego 28	Dom	dz. 123		
248	Zabór	ul. Klonowa	Brukowana droga przed wjazdem do folwarku	dz. 281		
249	Zabór	ul. Klonowa	Trafostacja	dz. 163		
250	Zabór	ul. Klonowa 3	Dom	dz. 133/3		
251	Zabór	ul. Klonowa 5	Dom	dz. 8/2		
252	Zabór	ul. Klonowa 6	Brama wjazdowa do folwarku	dz. 556		
253	Zabór	ul. Klonowa 6	Rządcówka w zespole folwarcznym	dz. 556		Oznaczony nr 29 na planie karty zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego jako stajnie.
254	Zabór	ul. Klonowa 8-10	Dom	dz. 2/3		
255	Zabór	ul. Krótka 1	Dom	dz. 7/8		
256	Zabór	ul. Krótka 4	Dom	dz. 7/5		Na karcie adresowej ewidencji wojewódzkiej nieruchomość umieszczony jest nieprawidłowy numer 3. Prawidłowy numer to 4.
257	Zabór	ul. Lipowa 2	Dom	dz. 592		
258	Zabór	ul. Lipowa 3	Dom	dz. 29		
259	Zabór	ul. Lipowa 4	Dom	dz. 339/1		
260	Zabór	ul. Lipowa 5	Dom I	dz. 288		
261	Zabór	ul. Lipowa 5	Dom II	dz. 288		
262	Zabór	ul. Lipowa 6	Dom	dz. 593		
263	Zabór	ul. Lipowa 7	Dom	dz. 289		
264	Zabór	ul. Lipowa 8	Dom	dz. 593		
265	Zabór	ul. Lipowa 11	Dom	dz. 320		
266	Zabór	ul. Lipowa 12	Dom	dz. 357/5		
267	Zabór	ul. Lipowa 16	Dom	dz. 387		
268	Zabór	ul. Lipowa 17	Dom	dz. 325		
269	Zabór	ul. Lipowa 19	Dom	dz. 327		Na karcie adresowej ewidencji wojewódzkiej przy ul. Lipowej 21 zamieszczone jest zdjęcie przedstawiające dom przy ul. Lipowej 19.
270	Zabór	ul. Lipowa 20	Dom	dz. 384		
271	Zabór	ul. Lipowa 29-29a	Dom	dz. 330/6, 330/8		Na karcie adresowej ewidencji wojewódzkiej zamieszczone jest zdjęcie przedstawiające dom przy ul. Lipowej 16. Na karcie adresowej ewidencji

						wojewódzkiej domu przy ul. Lipowej 23 zamieszczone jest zdjęcie przedstawiające dom przy ul. Lipowej 29-29a.
272	Zabór	ul. Lipowa 35	Stodoła	dz. 22/6		
273	Zabór	ul. Łąkowa 1	Dom	dz. 385/3		
274	Zabór	ul. Łąkowa 1	Stodoła	dz. 385/3		
275	Zabór	ul. Okrężna 1	Dom	dz. 153/4		
276	Zabór	ul. Okrężna 4	Dom	dz. 151/1		
277	Zabór	ul. Okrężna 6	Dom	dz. 149/1		
278	Zabór	ul. Okrężna 7	Dom	dz. 148		
279	Zabór	ul. Okrężna 8	Dom	dz. 26/1		
280	Zabór	ul. Sportowa 4	Dom	dz. 324/1		
281	Zabór	ul. Szkolna 1	Dom	dz. 30/1		
282	Zabór	ul. Szkolna 4	Dom	dz. 333		
283	Zabór	ul. Szkolna 7	Dom	dz. 352		
284	Zabór	ul. Szkolna 9	Dom	dz. 351		
285	Zabór	ul. Szkolna 11	Dom	dz. 350		
286	Zabór	ul. Szkolna 12 - ul. Pocztowa1	Dom	dz. 342		
287	Zabór	ul. Szkolna 12 - ul. Pocztowa1	Budynek gospodarczy	dz. 342		
288	Zabór	ul. Szkolna 12 - ul. Pocztowa1	Stolarnia	dz. 342		
289	Zabór	ul. Szkolna 17	Budynek nieużytkowany (d. szkoła)	dz. 347		
290	Zabór	ul. Szkolna 19	Dom	dz. 345		
291	Zabór	ul. Szkolna 21	Poczta	dz. 344		
292	Zabór	ul. Witosa 1	Dom	dz. 280/9		dawny nr 47, następnie 43
293	Zabór	ul. Witosa 3	Dom	dz. 280/7		
294	Zabór	ul. Witosa 5	Dom	dz. 280/4		
295	Zabór	ul. Witosa 6	Dom	dz. 292		
296	Zabór	ul. Witosa 7	Dom	dz. 279		
297	Zabór	ul. Witosa 8	Dom	dz. 293		
298	Zabór	ul. Witosa 9	Dom	dz. 278		
299	Zabór	ul. Witosa 10	Dom	dz. 294		
300	Zabór	ul. Witosa 10	Budynek gospodarczy	dz. 294		
301	Zabór	ul. Witosa 10	Stodoła	dz. 294		
302	Zabór	ul. Witosa 11	Dom	dz. 277/1		
303	Zabór	ul. Witosa 12	Dom	dz. 295		
304	Zabór	ul. Witosa 12	Budynek gospodarczy	dz. 295		
305	Zabór	ul. Witosa 13	Dom	dz. 276		
306	Zabór	ul. Witosa 16	Dom	dz. 298		
307	Zabór	ul. Witosa 18	Dom	dz. 299		
308	Zabór	ul. Witosa 18	Budynek gospodarczy	dz. 299		
309	Zabór	ul. Witosa 20	Dom	dz. 300/2		

310	Zabór	ul. Witosa 21	Dom	dz. 272		
311	Zabór	ul. Witosa 23	Dom	dz. 271/3		
312	Zabór	ul. Witosa 23	Budynek gospodarczy	dz. 271/3		
313	Zabór	ul. Witosa 24	Dom	dz. 303		
314	Zabór	ul. Witosa 24	Budynek gospodarczy	dz. 303		
315	Zabór	ul. Witosa 25	Dom	dz. 270/2		
316	Zabór	ul. Witosa 27	Dom	dz. 269/5		
317	Zabór	ul. Witosa 28	Dom	dz. 305/2		
318	Zabór	ul. Witosa 31	Dom	dz. 268		
319	Zabór	ul. Witosa 33	Dom	dz. 266/3		

II. Wykaz stanowisk archeologicznych

Lp.	Miejscowość:	Nr stanowiska miejscowość:	Nr stanowiska - obszar:	Funkcja:	Chronologia:	Rejestr/uwagi:	Obszar:
1.	Przytok	1	1	grodzisko	WŚ	L-10/C	61-15
2.	Przytok	2	2	osada	WŚ		61-15
3.	Przytok	3	3	?	EB, k. łużycka		61-15
4.	Przytok	4	4	cm. kurhanowe	EB, k. łużycka	arch.	61-15
5.	Przytok	5	5	cm. kurhanowe	k. łużycka	arch.	arch.
6.	Przytok	6	6	cmentarzysko?	EB, k. łużycka	arch.	61-15
7.	Przytok	7	7	cmentarzysko ? ślad osadn. cmentarzysko? cmentarzysko	EB, k. łużycka L, k. przeworska PŚ H, k. łużycka EB, k. łużycka		61-15
8.	Przytok	8	8	ślad osadn. ślad osadn.	k. łużycka PŚ		61-15
9.	Przytok	9	9	ślad osadn.	PŚ		61-15
10.	Przytok	10	10	ślad osadn. ślad osadn. osada	EK Pradzieje PŚ		61-15
11.	Przytok	11	11	ślad osadn.	N/KAK/		61-15
12	Przytok	12	12	ślad osadn.	pradzieje		61-15
13	Tarnawa	1	8	osada	EB, k. łużycka	arch.	61-16
14	Tarnawa	2	9	osada ślad osadn.	OWR PŚ	arch.	61-16
15	Tarnawa	3	10	ślad osadn.	WŚ	arch.	61-16
16	Tarnawa	4	11	ślad osadn.	k. łużycka	arch.	61-16
17	Tarnawa	5	12	ślad osadn.	pradzieje	arch.	61-16
18	Tarnawa	6	13	ślad osadn. ślad osadn.	L pradzieje	zniszczone	61-16
19	Tarnawa	7	14	cmentarzysko	EB, k. łużycka	arch.	61-16
20	Tarnawa	8	15	osada?	EB, k. unietycka	arch.	61-16
21	Tarnawa	9	16	osada osada	OWR WŚ	arch.	61-16
22	Tarnawa	10	17	osada	N	arch.	61-16
23	Tarnawa	11	19	osada?	EB-H, k. łużycka	arch.	61-16
24	Milsko	7	21	Dłubanaka lub urządzenie brzegowe	WŚ lub PŚ	arch.	61-16
25	Droszków	7	46	ślad osadn.	EB, k. łużycka	arch.	62-15
26	Droszków	8	47	cm. kurhanowe	k. łużycka		62-15
27	Droszków	3	48	cm. kurhanowe	k. łużycka		62-15
28	Droszków	2	49	osada	k. pomorska	arch.	62-15
29	Droszków	14	50	ślad osadn.	EK	arch.	62-15
30	Droszków	15	51	ślad osadn.	EK	arch.	62-15
31	Droszków	6	52	ślad osadn.	EK	444-1973	62-15
32	Droszków	4	54	osada	EB-H, k. łużycka	443-1973 arch.	62-15
33	Droszków	12	55	ślad osadn.	EK	arch.	62-15
34	Droszków	9	56	ślad osadn.	OWR, k. przeworska		62-15
35	Droszków	10	57	osada	OWR, k. przeworska		62-15

				ślad osadn.	PŚ		
36	Droszków	16	58	ślad osadn. ślad osadn. osada	OWR? Pradzieje EB, k. łużycka	446-1973	62-15
37	Droszków	17	59	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	EB, k. łużycka OWR WŚ PŚ	428-1973	62-15
38	Droszków	13	60	ślad osadn. ślad osadn.	EK PŚ		62-15
39	Droszków	18	61	ślad osadn.	P		62-15
40	Droszków	19	62	osada ślad osadn.	OWR, k. przeworska WŚ		62-15
41	Droszków	20	63	ślad osadn. osada ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	EK OWR, k. przeworska WŚ WŚ PŚ		62-15
42	Droszków	21	64	ślad osadn. osada	OWR, k. przeworska PŚ		62-15
43	Droszków	22	65	ślad osadn. ślad osadn.	EK PŚ		62-15
44	Droszków	23	66	ślad osadn. osada	OWR, k. przeworska ? PŚ		62-15
45	Droszków	24	67	osada ślad osadn.	L PŚ		62-15
46	Droszków	25	68	ślad osadn. ślad osadn.	WŚ PŚ		62-15
47	Droszków	26	69	osada ślad osadn.	OWR, k. przeworska PŚ		62-15
48	Droszków	27	70	osada ślad osadn.	OWR, k. przeworska		62-15
49	Droszków	28	71	osada osada ślad osadn.	N/KAK/ OWR, k. przeworska PŚ		62-15
50	Droszków	29	72	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	EK k. łużycka WŚ		62-15
51	Droszków	30	73	ślad osadn. ślad osadn.	OWR? PŚ		62-15
52	Droszków	31	74	ślad osadn. ślad osadn.	WEB PŚ		62-15
53	Droszków	32	75	ślad osadn. ślad osadn.	L PŚ		62-15
54	Droszków	33	76	ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PŚ		62-15
55	Droszków	11	77	cmentarzysko	L	arch.	62-15
56	Droszków	34	78	osada	H-L, k. łużycka		62-15
57	Droszków	35	79	osada ślad osadn.	H-L, k. łużycka PŚ		62-15
58	Droszków	36	80	ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PŚ		62-15
59	Droszków	37	81	osada ślad osadn.	H, k. łużycka PŚ		62-15
60	Droszków	38	82	Cmentarzysko? ślad osadn.	H-L k. pomorska		62-15

				ślad osadn.	OWR, k. przeworska PŚ		
61	Droszków	39	83	ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PŚ		62-15
62	Droszków	40	84	ślad osadn. osada ślad osadn.	N H-L PŚ		62-15
63	Droszków	41	85	ślad osadn. osada	OWR PS		62-15
64	Łaz	66	86	cmentarzysko ślad osadn. ślad osadn.	EB, k. łużycka PŚ pradzieje		62-15
65	Łaz	4	87	osada ślad osadn. ślad osadn.	EB Pradzieje PŚ	284-1970	62-15
66	Przytok	9	88	ślad osadn. osada ślad osadn.	EK OWR PŚ		62-15
67	Przytok	10	89	osada ślad osadn.	OWR, k. przeworska WŚ		62-15
68	Przytok	11	90	ślad osadn.	OWR, k. przeworska		62-15
69	Przytok	12	91	ślad osadn.	EK		62-15
70	Przytok	13	92	ślad osadn. ślad osadn.	OWR, k. przeworska PŚ		62-15
71	Droszków	42	98	ślad osadn. osada osada	EK H-L, k. łużycka PŚ		62-15
72	Dąbrowa	1	1	ślad osadn.	PŚ-NŻ		62-16
73	Dąbrowa	2	2	ślad osadn.	PŚ-NŻ		62-16
74	Dąbrowa	3	3	ślad osadn.	PŚ		62-16
75	Dąbrowa	4	4	ślad osadn.	PŚ		62-16
76	Dąbrowa	5	5	ślad osadn.	PŚ		62-16
77	Milsko	1	6	ślad osadn.	EK	arch.	62-16
78	Milsko	2	7	cmentarzysko cmentarzysko?	L PL		62-16
79	Milsko	3	8	cmentarzysko cmentarzysko ślad osadn	KŁ EB/H, k. łużycka PŚ		62-16
80	Milsko	4	9	cmentarzysko	WS-PŚ	arch.	62-16
81	Milsko	5	10	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	EK EB, k. łużycka PŚ		62-16
82	Milsko	6	11	ślad osadn.	k. łużycka	arch.	62-16
83	Milsko	8	12	ślad osadn.	PŚ		62-16
84	Milsko	9	13	ślad osadn.	KŁ-EB	badania sondażowe 2010 r.	62-16
85	Milsko	10	14	ślad osadn.	PŚ		62-16
86	Milsko	11	15	ślad osadn.	PŚ		62-16
87	Milsko	12	16	ślad osadn.	PŚ-NŻ		62-16
88	Milsko	13	17	osada obronna	EB		62-16
89	Milsko	14	18	ślad osadn.	PŚ		62-16
90	Milsko	15	19	ślad osadn.	PŚ		62-16
91	Łaz	7	20	ślad osadn. ślad osadn.	H, k. łużycka PŚ		62-16

92	Łaz	8	21	ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PŚ		62-16
93	Łaz	9	22	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	PL WS PŚ		62-16
94	Łaz	10	23	ślad osadn. ślad osadn	Pradzieje PŚ		62-16
95	Łaz	11	24	osada	EB, k. łużycka		62-16
96	Łaz	12	25	ślad osadn. ślad osadn.	WŚ PŚ		62-16
97	Łaz	13	26	ślad osadn.	PŚ		62-16
98	Łaz	14	27	ślad osadn. ślad osadn.	L, k. przeworska PŚ		62-16
99	Łaz	15	28	ślad osadn. ślad osadn.	EK PŚ		62-16
100	Łaz	3	29	cmentarzysko osada ślad osadn.	k. łużycka OWR PŚ	441-1973	62-16
101	Zabór	22	30	ślad osadn. ślad osadn.	PR PŚ		62-16
102	Łaz	16	31	ślad osadn. ślad osadn.	OWR PŚ		62-16
103	Zabór	21	32	ślad osadn. ślad osadn.	OWR PŚ		62-16
104	Zabór	17	33	ślad osadn. ślad osadn.	OWR PŚ		62-16
105	Zabór	8	34	osada ślad osadn. ślad osadn.	OWR WŚ PŚ		62-16
106	Łaz	16	35	ślad osadn. ślad osadn.	WŚ PŚ		62-16
107	Zabór	1	36	ślad osadn. cmentarzysko	EK PL-OWR	336-1971 arch.	62-16
108	Zabór	2	37	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn, osada, k. pomorska odsada odsada ślad osadn,	k. łużycka PL-OWR M L, k. pomorska WŚ OWR PŚ		62-16
109	Zabór	3	38	osada osada	L W	arch.	62-16
110	Zabór	4	39	ślad osadn,	P		62-16
111	Łaz	6	40	osada	OWR	442-1973 arch.	62-16
112	Łaz	5	41	osada	k. łużycka	285-1970 arch.	62-16
113	Zabór	9	42	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn,	EK OWR PŚ	418-1972	62-16
114	Zabór	5	43	ślad osadn,	EK	arch.	62-16
115	Zabór	6	44	osada	N.WŚ	338-1971	62-16
116	Zabór	7	45	osada	OWR	339-1971	62-16
117	Zabór	10	46	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje WŚ PŚ	420-1972	62-16
118	Zabór	11	47	ślad osadn. ślad osadn.	Pradzieje PŚ		62-16

119	Zabór	12	48	osada ślad osadn. ślad osadn.	M. OWR OWR PŚ		62-16
120	Zabór	13	49	osada ślad osadn.	OWR Pradzieje		62-16
121	Zabór	14	50	osada osada ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn, ślad osadn ślad osadn. ślad osadn,	M L, k. pomorska P OWR PŚ M EB NOW	bad. wykopalisko we 2012	62-16
122	Zabór	15	51	ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn,	P, L-OWR PR PŚ	bad. wykopalisko we 2012	62-16
123	Zabór	16	52	osada? osada ślad osadn. ślad osadn,	OWR, WŚ V w. WŚ PŚ		62-16
124	Zabór	17	53	osada? osada ślad osadn.	P, OWR WŚ PŚ		62-16
125	Zabór	18	54	osada? ślad osadn. ślad osadn,	EK, L-OWR PR PŚ		62-16
126	Zabór	19	55	osada	OWR, WŚ		62-16
127	Zabór	20	56	osada ślad osadn. ślad osadn,	EK, L-OWR H, k. łużycka PŚ		62-16
128	Zabór	23	57	ślad osadn. ślad osadn,	PR PŚ		62-16
129	Zabór	24	58	osada ślad osadn. ślad osadn,	PR WŚ PŚ		62-16
130	Zabór	25	59	ślad osadn.	PŚ		62-16
131	Zabór	26	60	ślad osadn.	PŚ		62-16
132	Zabór	27	61	ślad osadn. ślad osadn,	OWR PŚ		62-16
133	Zabór	28	62	ślad osadn.	L, k. porska		62-16
134	Zabór	29	63	ślad osadn. ślad osadn,	EB, k. łużycka PŚ		62-16
135	Łaz	19	64	ślad osadn. ślad osadn,	EB, k. łużycka PŚ		62-16
136	Czarna	1	65	osada	EB, k. łużycka	arch.	62-16
137	Czarna	2	66	osada ślad osadn.	OWR PŚ	334-1971	62-16
138	Czarna	3	67	osada osada ślad osadn.	N, WEB EB PS-NŻ	334-1971	62-16
139	Czarna	4	68	ślad osadn.	EB, k. łużycka		62-16
140	Czarna	5	69	ślad osadn.	EB-H, k. łużycka		62-16
141	Czarna	6	70	ślad osadn.	EK		62-16
142	Czarna	7	71	ślad osadn. ślad osadn,	N ?		62-16
143	Czarna	8	72	ślad osadn. ślad osadn,	EK Pradzieje		62-16

				ślad osadn,	PŚ		
144	Czarna	9	73	osada	PŚ		62-16
145	Czarna	10	74	ślad osadn. ślad osadn,	L PŚ		62-16
146	Czarna	11	75	ślad osadn.	PŚ		62-16
`147	Czarna	12	76	ślad osadn. ślad osadn,	Pradzieje PŚ		62-16
148	Czarna	13	77	ślad osadn.	PŚ		62-16
149	Czarna	14	78	ślad osadn.	PS		62-16
150	Czarna	15	79	ślad osadn.	PS		62-16
151	Czarna	16	80	ślad osadn.	PS		62-16
152	Czarna	1	81	skarb	EB-H, k. łużycka	arch.	62-16
153	Czarna	17	16	ślad osadn.	PS		63-16
154	Czarna	18	17	ślad osadn.	PS		63-16
155	Czarna	19	18	ślad osadn.	PS		63-16
156	Czarna	20	19	osada?	PŚ		63-16
157	Czarna	21	20	ślad osadn.	PŚ-NŻ		63-16
158	Czarna	1	21	cmentarzysko kurhanowe cmentarzysko ślad osadn.	EB, k. łużycka EB, k. łużycka, OWR		63-16
159	Dąbrowa	2	22	ślad osadn.	PŚ	58 kurhanów Wg skaningu laserowego 2011 r.	63-16
160	Dąbrowa	3	23	ślad osadn.	PŚ-NŻ		63-16
161	Dąbrowa	4	24	ślad osadn.	PŚ		63-16

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr VI.34.2019
Rady Gminy Zabór
z dnia 28 marca 2019 r.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W GMINIE ZABÓR

Zabór, 2018 r.

Spis treści

1. Podstawa prawna 5
2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozy demograficzne dla gminy Zabór 6
2.1. Analiza ekonomicznych aspektów rozwoju gminy Zabór 6
2.1.1. Rynek pracy 6
2.1.2. Struktura gospodarcza 11
2.1.3. Atrakcyjność inwestycyjna 12
2.1.4. Przedsiębiorczość 13
2.2. Analiza zasobów środowiska naturalnego gminy Zabór 14
2.2.1. Obszary chronione 14
2.2.2. Struktura występowania poszczególnych klas bonitacyjnych 15
2.2.3. Lasy 15
2.2.4. Wody powierzchniowe 16
2.3. Analiza społecznych aspektów rozwoju gminy Zabór 17
2.3.1. Analiza gospodarstw domowych 17
2.3.2. Szkolnictwo 18
2.3.3. Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin 19
2.4. Prognozy demograficzne 20
2.4.1. Tendencje zmian liczby ludności 20
2.4.2. Prognoza liczby ludności gminy Zabór do roku 2047 w oparciu o „Prognozę ludności na lata 2014-2050" Głównego Urzędu Statystycznego 20
2.4.3. Prognoza liczby ludności sporządzona na potrzeby opracowania 24
2.4.4 Podsumowanie prognoz liczby ludności 24
2.4.5. Migracje 25
2.4.6 Prognozowany udział ekonomicznych grup wieku ludności 27
2.4.7 Gęstość zaludnienia 30
3. Analiza dokumentów strategicznych 31
3.1. Strategia Rozwoju Gminy Zabór na lata 2015 – 2023 31
3.2. Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry (Strategia ZIT MOF ZG) 31
4. Prognoza maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy 32
4.1. Wyniki przeprowadzonych analiz 32
4.2. Zabudowa mieszkaniowa 33
4.3. Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne oraz tereny sportu i rekreacji 33

4.4. Zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa ... 34

4.5. Tereny infrastruktury technicznej ... 34

4.6. Tereny z zabudową służącą produkcji rolnej lub leśnej ... 34

5. Szacunek powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarze gminy Zabór zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi ... 34

5.1. Założenia metodologiczne ... 34

5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ... 36

5.2.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym „Studium…" ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne ... 37

5.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ... 38

5.3.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym planach miejscowych ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne i w podziale na przeznaczenia ... 39

5.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ... 42

5.5. Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w planowanym zagospodarowaniu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium…" i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowani przestrzennego ... 45

5.5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ... 45

5.5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ... 49

5.6. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy ... 52

5.6.1. Założenia przyjęte dla potrzeb szacunków chłonności ... 52

6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy zgodnie z obowiązującym „Studium…" ... 54

7. Możliwości finansowe Gminy ... 56

7.1. Założenia metodologiczne ... 56

7.2. Prognoza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego ... 56

7.2.1. Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 57

7.2.2. Obciążenia finansowe gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 58

7.2.3. Dochody gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 59

7.2.4. Założenia do prognozy finansowej ... 60

7.2.5. Koszty związane z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej 61
7.2.6. Wpływy związane z realizacją nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej 64
7.2.7. Bilans wpływów i wydatków 66
8. Wnioski końcowe 66
9. Spis ilustracji 67
10. Spis tabel 68
11. Spis wykresów 69

1. Podstawa prawna

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777). Art. 41 wyżej wymienionej ustawy wprowadził szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi liczne zmiany w art. 10 określającym zakres i problematykę określaną w studium. Zmiany wprowadzone w art. 10 koncentrują się na konieczności wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art.10 ust.1 pkt. 7). Począwszy od 18 listopada 2015 r. w oparciu o wyżej wymienione analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Ponadto w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano ustępy 5 - 7 precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w celu spełnienia wymogu ustawowego.

Zawartość bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę określona jest w art. 10 ust. 1 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu:

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:
1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5)określa się:
a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozy demograficzne dla gminy Zabór

2.1. Analiza ekonomicznych aspektów rozwoju gminy Zabór

2.1.1. Rynek pracy

Liczba ludności w wieku produkcyjnym w gminie Zabór wyniosła w 2015 roku 2687 osób.[1] Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 7,6%, czyli 204 osoby. Założyć można, że liczba osób pracujących w gminie Zabór wynosiła w roku 2015 około 2483 osoby, z czego 435 osób stanowiły osoby pracujące z wyłączeniem pracujących w podmiotach gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.[2] Przy takim założeniu, większość osób pracujących w gminie Zabór stanowią osoby pracujące w podmiotach gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

Rysunek 1 Wybrane dane o rynku pracy w 2015 r. w Gminie Zabór

WYBRANE DANE O RYNKU PRACY[a] W 2015 R.

	Powiat	Gmina
Pracujący[b]	14261	435
Bezrobotni zarejestrowani	2893	204
w tym kobiety w %	55,7	50,0
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	6,0	7,6
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	7,2	8,2

[a] Stan w dniu 31 XII. [b] Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie.

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

[1] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]
[2] *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statyczny w Zielonej Górze

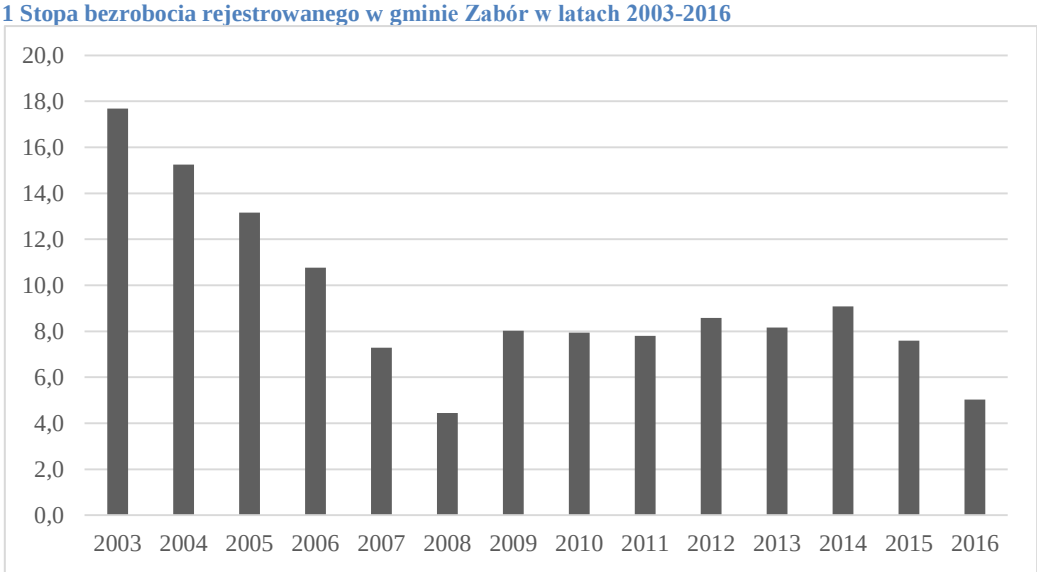
Tabela 1 Wybrane kategorie bezrobotnych według gmin woj. lubuskiego – stan na koniec kwietnia 2017 r.

Bezrobotni		Bezrobotni z prawem do zasiłku		Bezrobotni do 30. roku życia		Bezrobotni powyżej 50. roku życia		Długotrwale bezrobotni		Bezrobotni bez kwalifikacji zawodowych	
ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety
113	58	14	8	30	21	39	14	56	31	41	22
Udział w całkowitej liczbie bezrobotnych [%]	51	12	7	27	19	35	12	50	27	36	19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Na koniec kwietnia 2017 r. liczba bezrobotnych zarejestrowanych wyniosła 113 osób. Tym samym nastąpił prawie dwukrotny spadek liczby bezrobotnych w stosunku do roku 2015. W gminie Zabór większość bezrobotnych stanowiły kobiety. 27% bezrobotnych stanowiły osoby w wieku do 30 roku życia, z czego większość stanowiły kobiety.[3] Może to świadczyć o braku perspektyw zawodowych w gminie Zabór dla młodych osób wchodzących na rynek pracy. Aż 35% stanowili bezrobotni powyżej 50. roku życia[4], są to bezrobotni niemobilni, dla których utrata dotychczasowego miejsca pracy oznacza marazm i brak chęci lub możliwości do znalezienia nowego miejsca pracy poza gminą, czy też założenia własnej działalności. Jedynym rozwiązaniem jest dla nich stworzenie nowych miejsc pracy na terenie gminy Zabór.

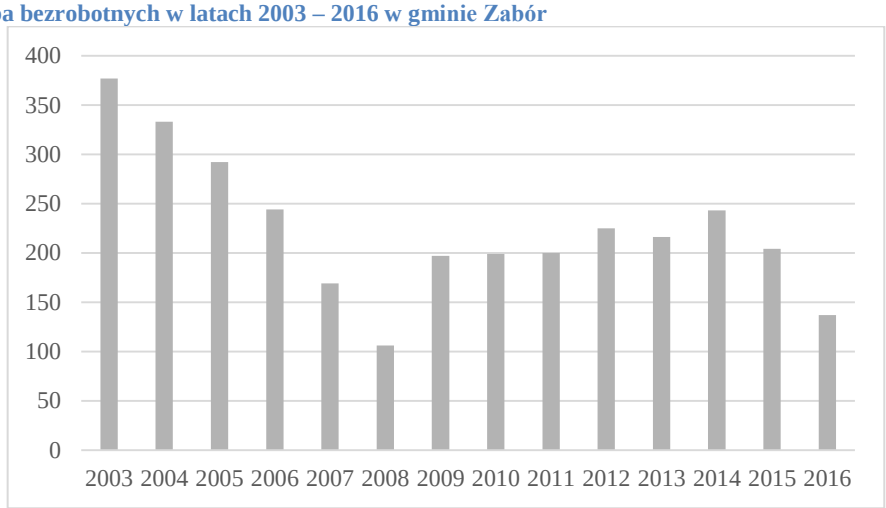
Wykres 1 Stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Zabór w latach 2003-2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

[3] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]
[4] Ibidem…

Wykres 2 Liczba bezrobotnych w latach 2003 – 2016 w gminie Zabór

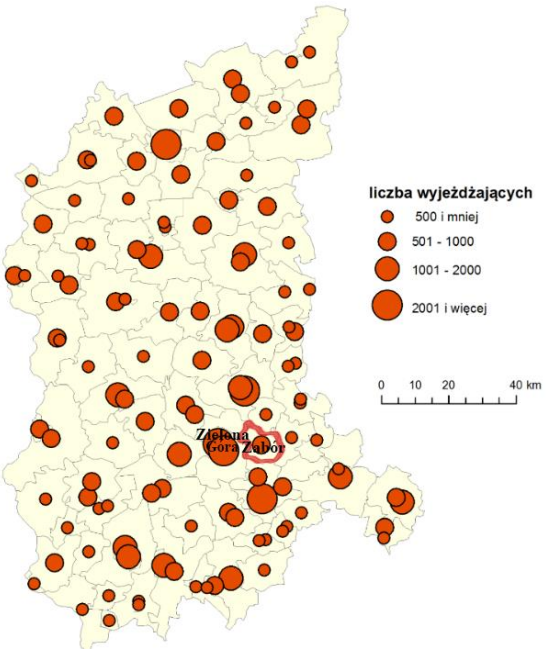


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Stopa bezrobocia rejestrowanego począwszy od roku 2014 maleje i w roku 2016 osiągnęła wartość 5%, kiedy liczba bezrobotnych wyniosła 137 osób. Tendencja spadkowa zauważalna jest w całym powiecie zielonogórskim, przy czym stopa bezrobocia w powiecie w roku 2016 wyniosła 9%.[5]

Liczba wyjeżdżających do pracy z gminy Zabór zawarta była w 2011 roku w przedziale 501 - 1000 osób. W roku 2011 liczba wszystkich pracujących wynosiła 2363 osoby. Liczba dojeżdżających do pracy do innych gmin stanowiła 21 – 42% wszystkich pracujących i 12,9 – 26% całkowitej liczby ludności. Tym samym, średnio około 31,5% wszystkich pracujących znajdowało zatrudnienie poza gminą Zabór.[6]

Rysunek 2 Wyjeżdżający do pracy z gmin województwa lubuskiego

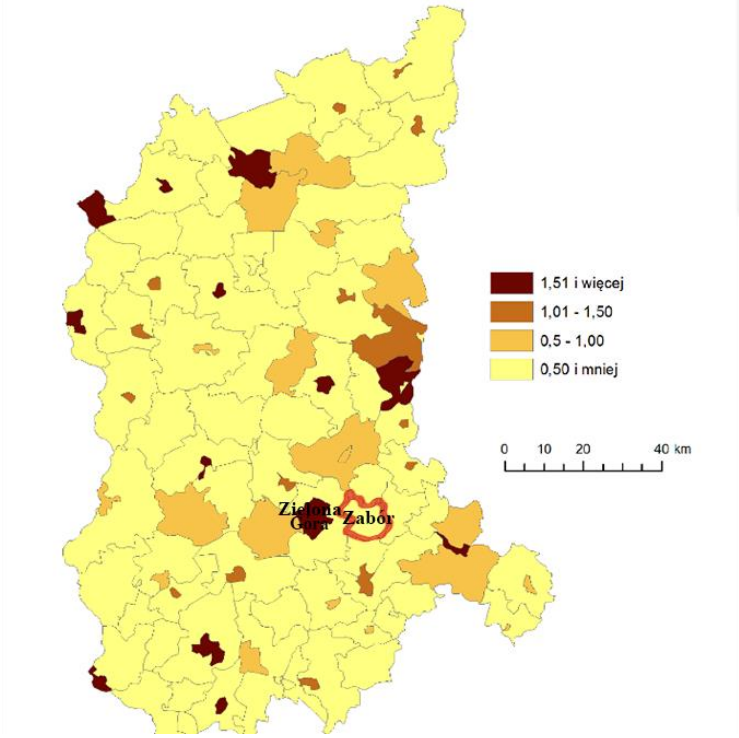


Źródło: *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

[5] Ibidem…
[6] *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

Dla gminy Zabór iloraz przepływów związanych z zatrudnieniem wyniósł poniżej 0,5[7], co oznacza, że występuje znaczna przewaga pomiędzy wyjeżdżającymi a przyjeżdżającymi do pracy do gminy.

Rysunek 3 Iloraz przepływów związanych z zatrudnieniem według gmin województwa lubuskiego



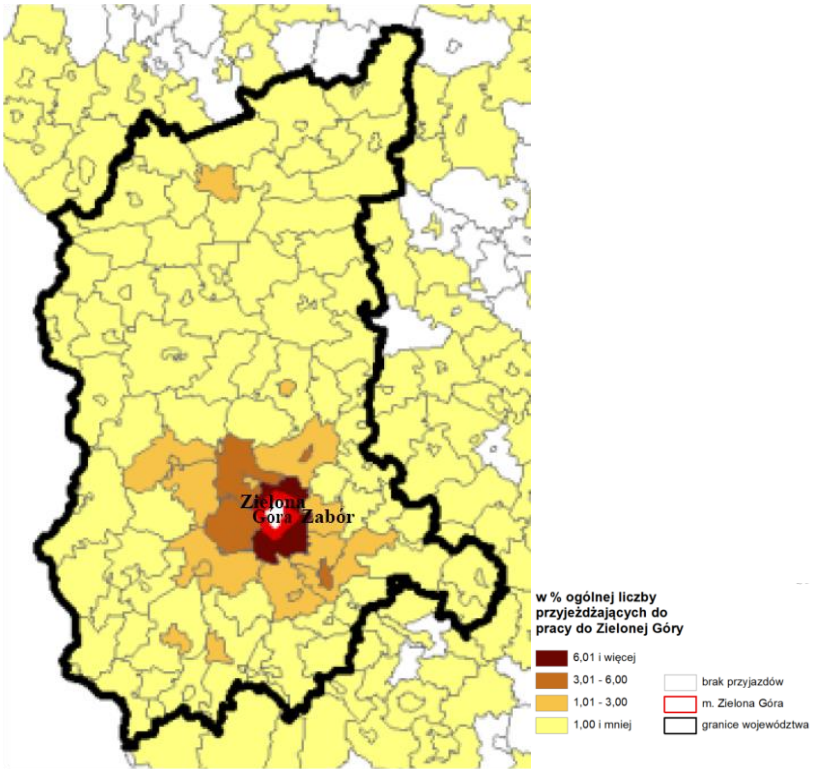
Źródło: *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

W związku z tym, że gmina Zabór bezpośrednio sąsiaduje z miastem Zielona Góra, jak również mając na uwadze współczesne trendy zamieszkiwania na terenach peryferyjnych w stosunku do miasta, w którym podejmuje się pracę, przeanalizowano strukturę dojazdów do pracy z gminy Zabór do miasta Zielona Góra, w celu zidentyfikowania trendu przenoszenia się na obszary podmiejskie w analizowany obszarze.

W 2011 roku do Zielonej Góry przyjeżdżało do pracy 17341 pracowników najemnych. Mieszkańcy gminy Zabór stanowią 1,01 – 3,00% ogólnej liczby ludności dojeżdżającej do pracy do miasta Zielona Góra, czyli 175 – 520 osób. Stanowiło to około 4,5 – 13 % całkowitej liczby ludności gminy Zabór w roku 2011 i 35 – 50 % całkowitej liczby ludności wyjeżdżającej do pracy z gminy Zabór, a także 7,4 – 22 % wszystkich pracujących w roku 2011.

[7] Ibidem…

Rysunek 4 Przyjeżdżający do pracy do Zielonej Góry

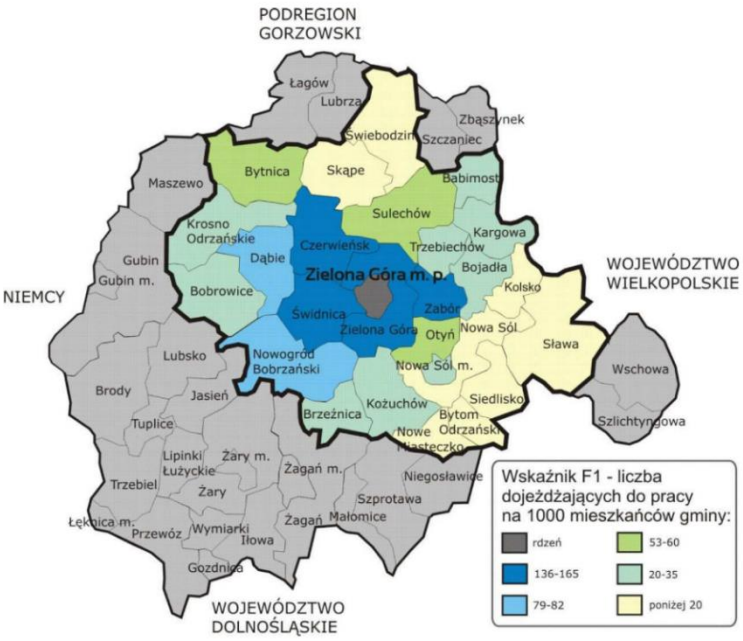


Źródło: *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

Według raportu „Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji", liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry na 1000 mieszkańców gminy zawiera się w przedziale 136 – 165 osób.[8] W roku 2013 liczba ludności gminy Zabór wynosiła 3995 osób. W wartościach bezwzględnych, liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry z gminy Zabór wynosiła 543 – 659 osób. Stanowiło to średnio 15% całkowitej liczby ludności i 23% liczby ludności w wieku produkcyjnym.

[8] Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

Rysunek 5 Liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry na 1000 mieszkańców poszczególnych gmin



Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

Porównując dane z roku 2011 z danymi z roku 2013 odnośnie dojazdów do pracy poza gminę Zabór, zauważalne jest nasilenie trendu wyrażające się we wzroście liczby ludności wyjeżdżającej do pracy z gminy do Zielonej Góry.

W związku z powiększeniem miasta Zielona Góra w roku 2015, założyć można, że przy przemieszczeniu środka ciężkości, wzrosła atrakcyjność zamieszkiwania w gminie Zabór. Założyć można, że od roku 2013 analizowane trendy przybrały na sile i większy odsetek ludności zaczął zamieszkiwać tereny peryferyjne.

2.1.2. Struktura gospodarcza

Liczba podmiotów gospodarczych w gminie Zabór w roku 2015 wyniosła 425, w tym sektory: rolniczy (5%), przemysłowy (9%) i budowlany (20%). Większość osób prowadzi własną działalność gospodarczą – ok. 333 osoby.

Rysunek 6 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2015 r. w Gminie Zabór

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W REJESTRZE REGON W 2015 R.

	Powiat	Gmina
Ogółem	**6784**	**425**
w tym w sektorze: rolniczym	319	22
przemysłowym	669	37
budowlanym	1027	83
na 10 tys. ludności	902	1050
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	659	821

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

2.1.3. Atrakcyjność inwestycyjna

Analizę atrakcyjności inwestycyjnej gminy Zabór przeprowadzono na podstawie publikacji „Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016. Województwo lubuskie.” sporządzonej przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie.

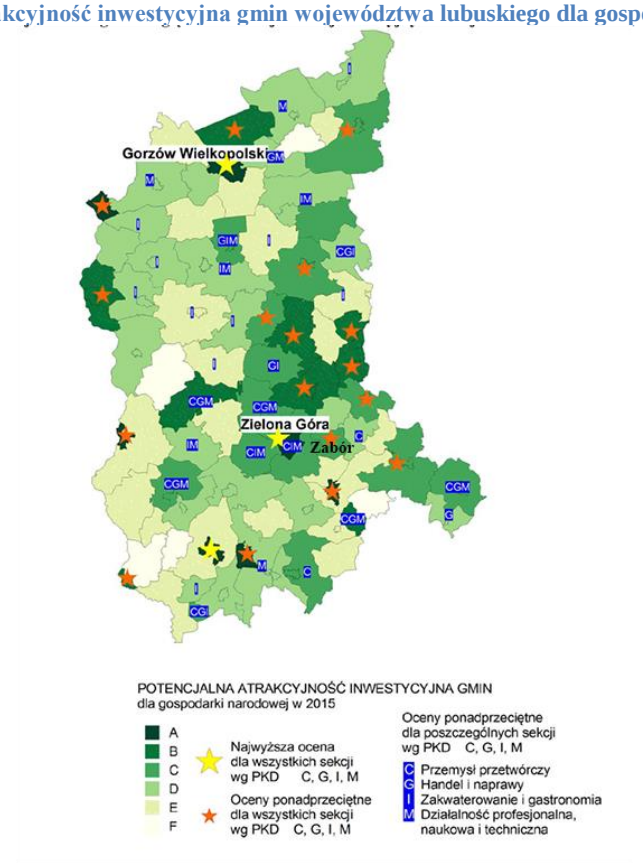
Analizując potencjalną atrakcyjność inwestycyjną gmin województwa lubuskiego dla gospodarki narodowej w roku 2015, gmina Zabór otrzymała klasę C w 6-stopniowej skali (gdzie A – najwyższa atrakcyjność, F – najniższa atrakcyjność), ponadto uzyskała ocenę ponadprzeciętną we wszystkich analizowanych obszarach (gospodarki narodowej, przemysłu, handlu, usług turystycznych oraz usług profesjonalnych). Przy czym gmina miejska Zielona Góra otrzymała najwyższą ocenę dla wszystkich sekcji.[9]

Tabela 2 Atrakcyjność inwestycyjna gminy Zabór i miasta Zielona Góra

Gmina	Gospodarka narodowa	Gospodarka narodowa	Przemysł	Handel i naprawy	Zakwaterowanie i gastronomia	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
Zabór	0,144	C	C	C	C	C
Zielona Góra	0,228	A	A	A	A	A

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Godlewska-Majkowska H., Komor A., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Typa M., Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016, Warszawa 2016

Rysunek 7 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmin województwa lubuskiego dla gospodarki narodowej w 2015 r.



Źródło: Godlewska-Majkowska H., Komor A., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Typa M., Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016, Warszawa 2016

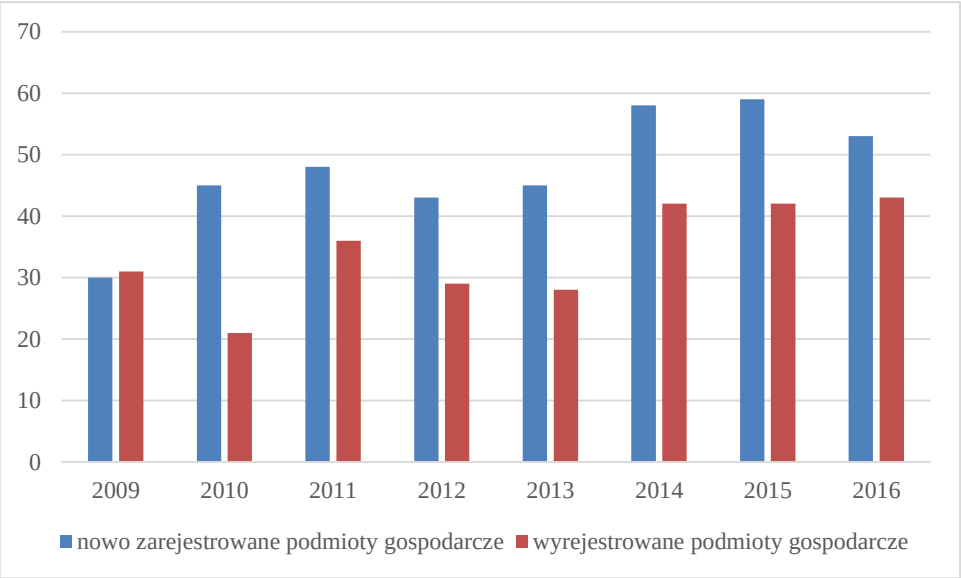
[9] Godlewska-Majkowska H., Komor A., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Typa M., *Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016*, Warszawa 2016

Wnioskując z powyższych danych, założyć można, że w związku z ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną gminy Zabór, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe i przemysłowe będzie wzrastać. Natomiast mając na uwadze najwyższą ocenę atrakcyjności inwestycyjnej miasta Zielona Góra, założyć można, że będzie ona przyciągała nowe inwestycje, a co za tym idzie nowych mieszkańców, których docelowym miejscem zamieszkania może stać się gmina Zabór.

2.1.4. Przedsiębiorczość

Począwszy od roku 2010 zauważalny jest większy udział nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do podmiotów wyrejestrowanych. Świadczyć to może o sprzyjającym rozwojowi przedsiębiorczości rynku w gminie Zabór.

Wykres 3 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych w latach 2009 – 2016 w Gminie Zabór



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Całkowita liczba podmiotów gospodarczych w gminie Zabór w 2016 roku wyniosła 441, z czego większość (95%) stanowiły podmioty zatrudniające do 9 osób. Podmioty o liczbie zatrudnionych od 10 do 249 osób stanowiły 4%. W gminie Zabór zlokalizowany jest tylko jeden podmiot gospodarczy zatrudniający od 50 do 249 osób.[10] W gminie nie ma zakładów, zatrudniających większą liczbę osób, które mogłyby stanowić miejsce pracy przede wszystkim dla bezrobotnych w wieku niemobilnym i pozostających długotrwale bez pracy. Bardzo wysoki udział podmiotów zatrudniających do 9 osób świadczy o wysokiej przedsiębiorczości mieszkańców gminy Zabór, którzy są skłonni do zakładania własnej działalności gospodarczej.

Tabela 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości w Gminie Zabór

Ogółem	0-9	10-49	50-249	250-999	1000 i więcej
441	421	19	1	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

[10] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

2.2. Analiza zasobów środowiska naturalnego gminy Zabór

2.2.1. Obszary chronione

Na terenie gminy Zabór do obszarów chronionych należą:

1) Obszar chronionego krajobrazu „21 – Nowosolska Dolina Odry", będący obszarem o powierzchni 9,852 ha, z której 2,771 ha znajduje się w granicach gminy Zabór, w jej północnej i wschodniej części. Na obszarze tym występują zakazy zawarte w rozporządzeniu nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz. 172). W kontekście przedmiotu opracowania, najważniejszym z nich jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

2) Obszary ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000, do których zalicza się specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Nowosolska Dolina Odry" i specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry" oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry", zlokalizowane w północnej i wschodniej części gminy;

3) Strefy ochronne wokół miejsc gniazdowania ptaków;

4) Użytki ekologiczne „Ostoja", „Tarnawa", „Zaborskie Bagna";

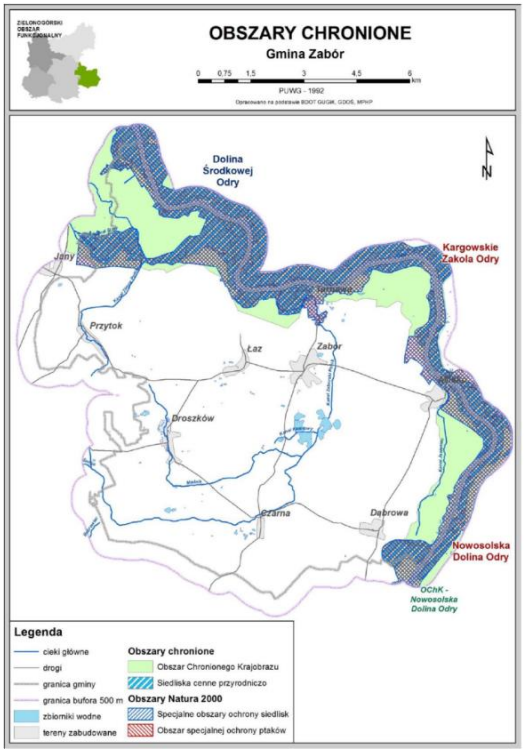
5) Lasy ochronne;

6) Pomniki przyrody.

Ponadto ochronie podlegają również gleby klas bonitacyjnych I - III o powierzchni >0,5 ha, tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich, tereny zieleni urządzonej (parki w Zaborze i Przytoku, cmentarze), tereny wzdłuż rzeki Odry związane z występowaniem ornitofauny, lasy młodych klas wieków, drzewostany nasienne i doświadczalne, tereny zalewowe i zagrożone powodzią, a także tereny objęte erozją.[11]

[11] *Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VII/49/03 Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003 r.*, Zabór, 2010

Rysunek 8 Obszary chronione w gminie Zabór



Źródło: *Ekofizjografia dla zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego. Gmina Zabór* [red. Grzonka B.], Poznań, 2015

2.2.2. Struktura występowania poszczególnych klas bonitacyjnych

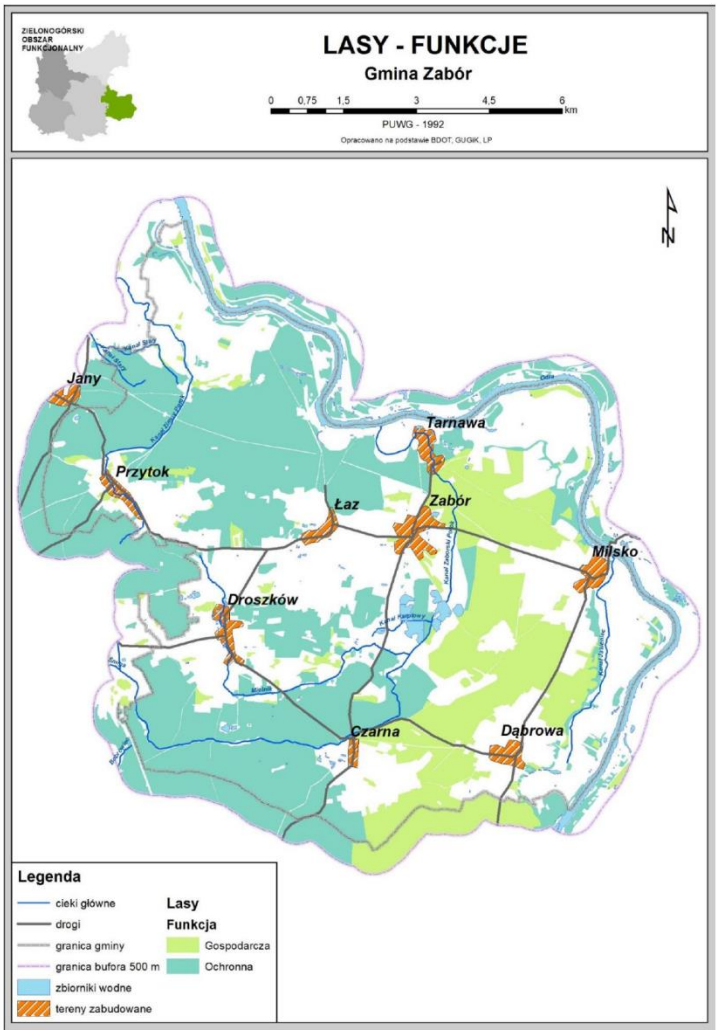
Grunty orne zajmują 2503 ha całkowitej powierzchni gminy Zabór. Gleby III klasy bonitacyjnej stanowią 12% gruntów ornych (290 ha). Pozostałe 88% to grunty niższych klas bonitacyjnych. Użytki zielone zajmują 874 ha całkowitej powierzchni gminy, z czego 0,7 ha stanowią gleby II klasy bonitacyjnej, 203,4 ha gleby III klasy bonitacyjnej (23%), pozostałe to gleby klas bonitacyjnych IV-VI.[12]

2.2.3. Lasy

Zlokalizowane w gminie lasy należą do nadleśnictwa Przytok. Zajmują one powierzchnię 4706 ha, co stanowi aż 50,42% powierzchni gminy.[13]

[12] *Ekofizjografia dla zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego. Gmina Zabór* [red. Grzonka B.], Poznań, 2015
[13] Ibidem…

Rysunek 9 Funkcje lasów Gminy Zabór



Źródło: *Ekofizjografia dla zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego. Gmina Zabór* [red. Grzonka B.], Poznań, 2015

2.2.4. Wody powierzchniowe

Występujące na terenie gminy cieki wodne stanowią dopływy Odry. Do najważniejszych z nich należą: Kanał Zaborski Potok, Mielnik, Kanał Jasieniec, Kanał Stary i Kanał Zimny Potok. Największym zbiornikiem na terenie gminy jest jezioro Liwno Duże, które zajmuje powierzchnię 28,95 ha. Na południe od niego znajdują się zbiorniki poeksploatacyjne, zajmujące łącznie około 15 ha. Sieć hydrograficzną uzupełniają liczne starorzecza zlokalizowane w rejonie Droszkowa, jak również zbiorniki pochodzenia antropogenicznego.[14]

Występowanie na obszarze gminy obszarów cennych przyrodniczo, licznych terenów leśnych i wód powierzchniowych, przy jednoczesnej bliskości Zielonej Góry, znacznie zwiększa atrakcyjność zamieszkiwania w gminie Zabór, zwłaszcza gdy rozwój zabudowy mieszkaniowej możliwy jest ze względu na występowanie dużych areałów terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych. Ponadto występowanie na obszarze gminy złóż kopalin stanowi podstawę dla rozwoju inwestycji z tym związanych.

[14] Ibidem…

2.3. Analiza społecznych aspektów rozwoju gminy Zabór

2.3.1. Analiza gospodarstw domowych

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła w 2015 roku 100,8 m^2 [15], co oznacza, że na jednego mieszkańca przypadły około 33 m^2 powierzchni użytkowej. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w 2015 roku wyniosła w gminie Zabór 139,3 m^2, przy czym wszystkie oddane do użytku mieszkania stanowiły budownictwo indywidualne.[16] Oznacza to zauważalny wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca, który wyniósł około 46 m^2 w nowo wybudowanych budynkach w roku 2015.

Według danych dla roku 2015, w gminie Zabór znajdowało się 1330 mieszkań. Wskaźnik średniej liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie wyniósł 3,04.[17]

Rysunek 10 Zasoby mieszkaniowe gminy Zabór w roku 2014 i 2015

ZASOBY MIESZKANIOWE		
	2014	2015
Mieszkania[a]	1 288	1 330
Przeciętna powierzchnia użytkowa[a] 1 mieszkania w m²	99,6	100,8
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	64	61
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	.	12,3
Liczba lokali socjalnych	16	16

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Według „Prognozy gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050" sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny, przeciętna liczba osób w gospodarstwie na wsi wyniosła w 2016 roku 3,26.[18] Tym samym, liczba mieszkańców przypadających na gospodarstwo domowe w gminie Zabór stanowi 0,93 średniej. Według prognozy na rok 2050, przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym na wsi wyniesie 2,92[19], tym samym założyć można, że w gminie Zabór wskaźnik ten wyniesie 2,72.

W roku 2016 średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w województwie lubuskim wyniosła 2,66.[20] Dla gminy Zabór była ona średnio 1,14 razy większa. Według prognoz, liczba osób w gospodarstwie domowym zmaleje do roku 2050 do wartości 2,43.[21] Szacując na podstawie przyjętych proporcji w stosunku do gminy, w roku 2050 liczba osób przypadających na jedno mieszkanie, wyniesie około 2,77.

Obie prognozy wskazują na zmniejszenie się liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie w gminie Zabór do wartości około 2,75. Na tej podstawie wnioskować można, że wzrośnie

[15] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]
[16] Potyra M., *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016
[17] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]
[18] Potyra M., *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016
[19] Ibidem…
[20] Ibidem…
[21] Ibidem…

zapotrzebowanie na nowe mieszkania, nawet przy utrzymaniu stanu ludności na poziomie podobnym do obecnego.

2.3.2. Szkolnictwo

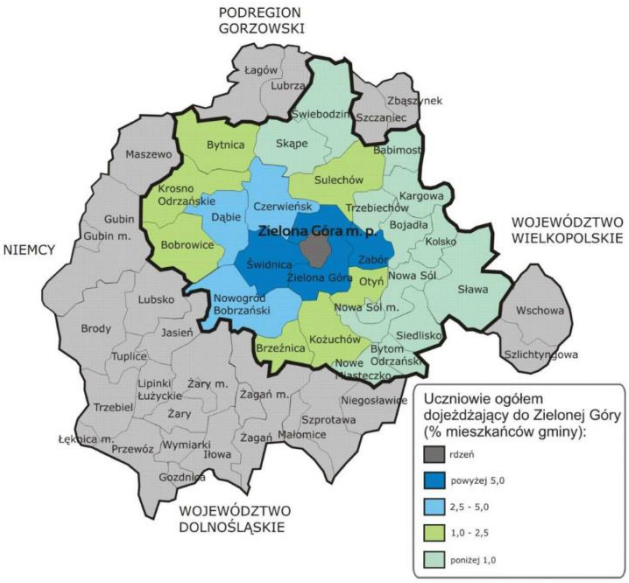
Analiza uczniów dojeżdżających do szkół w Zielonej Górze z gminy Zabór jest ważna z punktu widzenia trendów przenoszenia się z miasta Zielona Góra na obszary gmin sąsiadujących. Ma to szczególne znaczenie w przypadku dojazdów do szkół podstawowych i gimnazjów. W roku 2013 liczba uczniów dojeżdżających do tego typu szkół wyniosła 106, co stanowiło 44% wszystkich uczniów dojeżdżających z gminy Zabór do Zielonej Góry.[22] Potwierdza to zidentyfikowany trend osiedlania się na terenach podmiejskich, przy jednoczesnym dalszym uczęszczaniu dzieci do szkół w Zielonej Górze.

Rysunek 11 Uczniowie z gmin sąsiednich uczący się w Zielonej Górze w 2013 r.

Gmina	Liczba uczniów ogółem dojeżdżają-cych do ZG	Udział w liczbie mieszk. gminy w %	Liczba uczniów szkół podst. i gimnazjów dojeżdżają-cych do ZG	Udział w liczbie mieszk. gminy w %	Liczba uczniów ponadgim-nazjalnych uczących się w ZG	Udział w liczbie mieszk. gminy w %
Zielona Góra gmina	1 469	7,65	718	3,74	751	3,91
Zabór	240	6,08	106	2,69	134	3,39
Świdnica	351	5,57	138	2,19	212	3,36
Czerwieńsk	345	3,45	103	1,03	272	2,72
Sulechów	308	1,15	79	0,30	230	0,86

Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji, Zielona Góra 2014

Rysunek 12 Uczniowie ogółem dojeżdżający do Zielonej Góry (% mieszkańców gminy)



Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

[22] Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

2.3.3. Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin

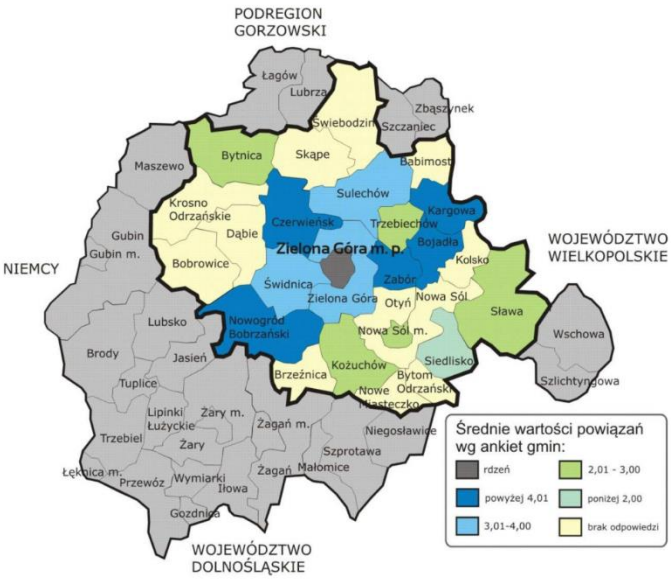
Tabela i kartogram przedstawiają powiązania gmin powiatu zielonogórskiego z miastem Zielona Góra według ankiet wypełnianych przez reprezentantów poszczególnych urzędów miast lub urzędów gmin. Na tle innych gmin, gmina Zabór charakteryzuje się wysokim powiązaniem z Zieloną Górą (średnia dla wszystkich kategorii przekraczająca 4). Najwyższe oceny (5) przyznano powiązaniom w zakresie zatrudnienia, przedsiębiorczości i innowacji, transportu i szkolnictwa.[23] Przyznane wysokie oceny świadczą o lokalizacji gminy Zabór w obszarze funkcjonalnym Zielonej Góry.

Rysunek 13 Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin

Lp.	Gmina	Zatrudnienie	Transport	Przedsiębiorczość i innowacje	Szkolnictwo	Szkoły wyższe	Ochrona środowiska	Energetyka	Rewitalizacja	Kultura	Zdrowie	Turystyka i rekreacja	Sport	Handel i usługi	Mieszkalnictwo	Zagospodarowanie przestrzenne	Administracja	Razem	Średnia
1.	Zabór	5	5	5	5	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	65	**4,06**
2.	Z.Góra gm.	4	5	4	5	5	4	3	3	5	5	3	3	4	1	3	1	58	**3,62**
3.	Świdnica	5	5	3	5	5	1		3	4	5	4	4	5	1	1	1	52	**3,47**
4.	Czerwieńsk	5	5	3	5	5	5	4	4	5	5	5	5	4	3	4	4	71	**4,44**
5.	Sulechów	4	4	4	4	5	3	2	2	4	4	3	4	4	3	3	4	57	**3,56**
6.	**Średnia dla 5 gmin MOF**	**4,60**	**4,80**	**3,80**	**4,80**	**4,80**	**3,00**	**3,25**[4]	**3,20**	**4,40**	**4,60**	**3,80**	**4,00**	**4,20**	**2,40**	**2,80**	**2,80**		
7.	Nowogród B.	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	78	**4,87**
8.	Trzebiechów	3	3	1	3	4	2	2	2	4	4	2	4	4	2	1	3	44	**2,75**
9.	Kargowa	4	3	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	5	3	3	5	65	**4,06**
10.	Bojadła	5	5	5	5	5	2	4	5	5	5	5	5	4	3	5	5	73	**4,56**
11.	Nowa Sól m.	4	3	2	3	5	1	1	1	3	3	3	3	4	2	1	2	41	**2,56**
12.	Kożuchów	3	2	3	3	5	1	1	2	4	4	4	4	4	1	1	3	45	**2,81**
13.	Siedlisko[5]	1	3	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20	**1,25**
14.	Sława	4	3	1	4	5	1	1	3	4	5	5	1	4	1	1	5	48	**3,00**
15.	Bytnica	3	2	1	3	4	2	2	2	3	4	3	2	3	2	2	4	42	**2,62**
16.	**Średnia gmin 6-15**	**3,56**	**3,22**	**2,67**	**3,56**	**4,56**	**1,89**	**2,11**	**2,89**	**3,78**	**4,00**	**3,67**	**3,33**	**3,78**	**2,22**	**2,22**	**3,67**		
17.	**Z.Góra m.**	**5**	**3**	**3**	**5**	**4**	**3**	**3**	**2**	**4**	**4**	**3**	**4**	**4**	**2**	**2**	**3**	**54**	**3,37**

Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

Rysunek 14 Średnie wartości powiązań według ankiet gmin



Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

[23] Ibidem…

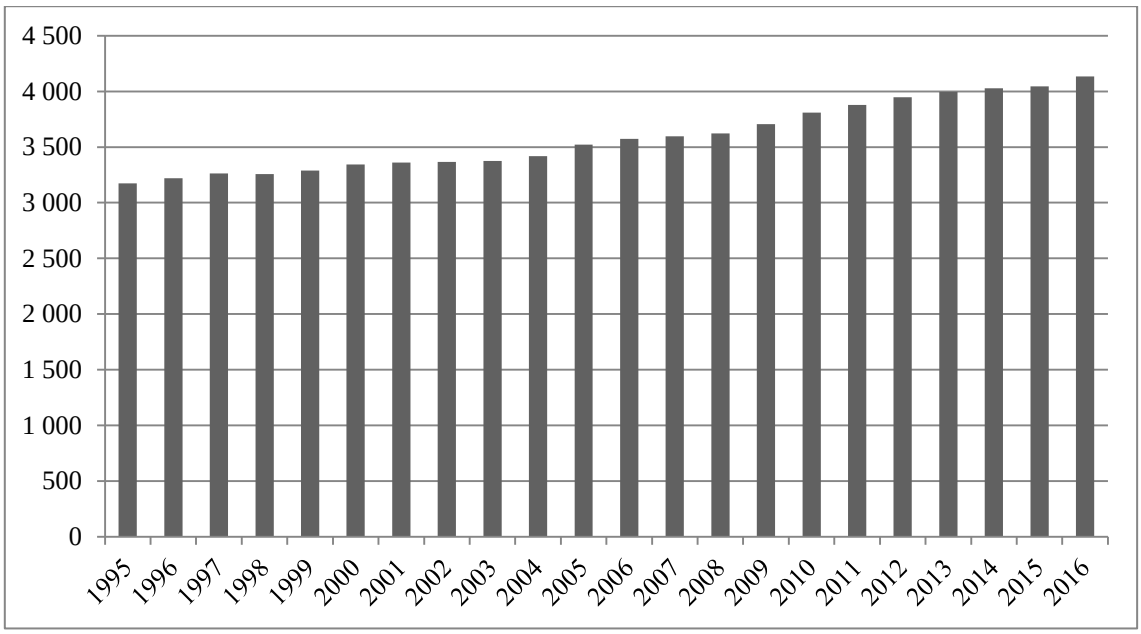
2.4. Prognozy demograficzne

Prognozy demograficzne sporządzone zostały na podstawie zidentyfikowanych tendencji występujących w obszarze gminy Zabór, uwzględniając czynniki związane z lokalizacją gminy w skali kraju, województwa i powiatu. Prognozy ludności przeprowadzone zostały na podstawie „Prognozy ludności na lata 2014-2050" sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny, a także prognozy wykonanej na potrzeby tego opracowania, mając na uwadze zarówno ruch naturalny ludności, jak i ruchy migracyjne.

2.4.1. Tendencje zmian liczby ludności

Na przestrzeni lat 1995-2016 zaobserwować można wzrost liczby ludności gminy Zabór, którego dynamika wzrosła począwszy od roku 2009.[24] Jest to zgodne ze współczesnymi trendami migrowania ludności z obszarów miejskich na tereny sąsiednich gmin. Gmina Zabór zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego Zielona Góra, dlatego też presja mieszkaniowa na teren gminy jest szczególnie zauważalna.

Wykres 4 Zmiany liczby ludności Gminy Zabór w latach 1995 – 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

2.4.2. Prognoza liczby ludności gminy Zabór do roku 2047 w oparciu o „Prognozę ludności na lata 2014-2050" Głównego Urzędu Statystycznego

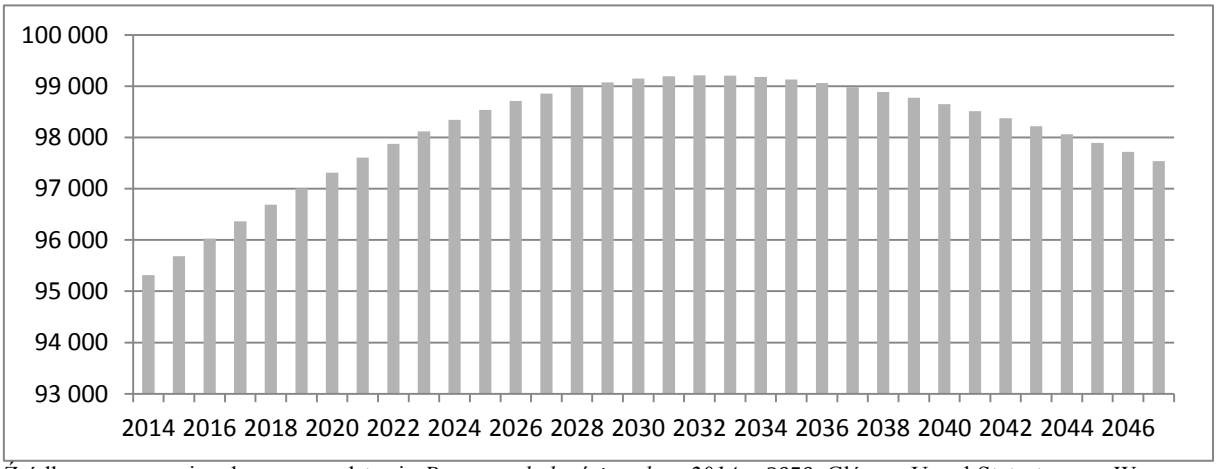
„Prognoza ludności na lata 2014-2050" sporządzona została przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Prezentuje ona dane w podziale na poszczególne powiaty.

Granice powiatu zielonogórskiego uległy zmianie w roku 2015. Z dniem 01.01.2015 r. gmina wiejska Zielona Góra została wyłączona z granic powiatu zielonogórskiego i włączona do powiatu grodzkiego Zielona Góra. W celu zachowania rzetelności prognozy, na potrzeby opracowania szacunek liczby ludności gminy Zabór ujęto w udziale procentowym liczby ludności powiatu sprzed zmiany granic.

[24] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 15.06.2017]

Stan ludności z dniem 31.12.2014 r. wyniósł dla powiatu zielonogórskiego 95316 osób. Prognoza demograficzna sporządzona przez GUS zakłada wzrost liczby ludności powiatu zielonogórskiego w perspektywie trzydziestu lat. Prognozowany stan liczby ludności na dzień 31.12.2047 oszacowany został na 97538 osób.[25] Zauważalny jest jednak początkowy wzrost liczby ludności do osiągnięcia wartości maksymalnej w roku 2032, a następnie spadek liczby ludności do roku 2047, w związku z czym niezarysowana jest wyraźna tendencja, a niepewność prognozowania rośnie.

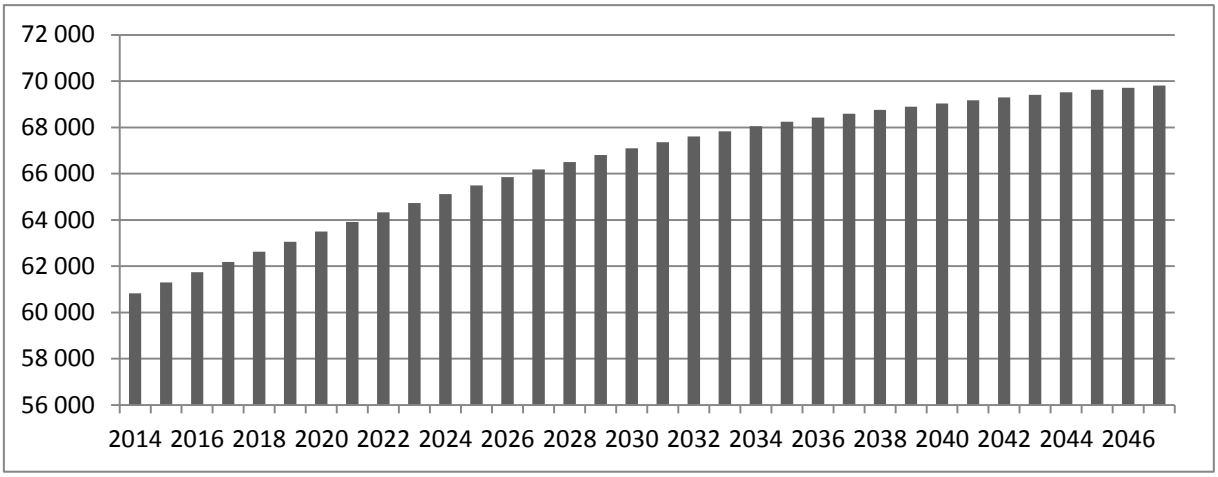
Wykres 5 Prognozowana całkowita liczba ludności powiatu zielonogórskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

Stan ludności wsi powiatu zielonogórskiego wyniósł z dniem 31.12.2014 r. 60825 osób. Prognoza demograficzna sporządzona przez GUS zakłada wzrost liczby ludności wsi powiatu zielonogórskiego do roku 2047, kiedy ma ona wynieść 70022.[26] Wyraźnie zauważalna jest tendencja wzrostowa prognozowanej liczby ludności w całym okresie prognozowania. Jednakże w związku z ujęciem w prognozie gminy wiejskiej Zielona Góra, która cechuje się największą presją napływu ludności z miasta Zielona Góra, szacunki również cechują się pewną niepewnością.

Wykres 6 Prognozowana liczba ludności wsi powiatu zielonogórskiego

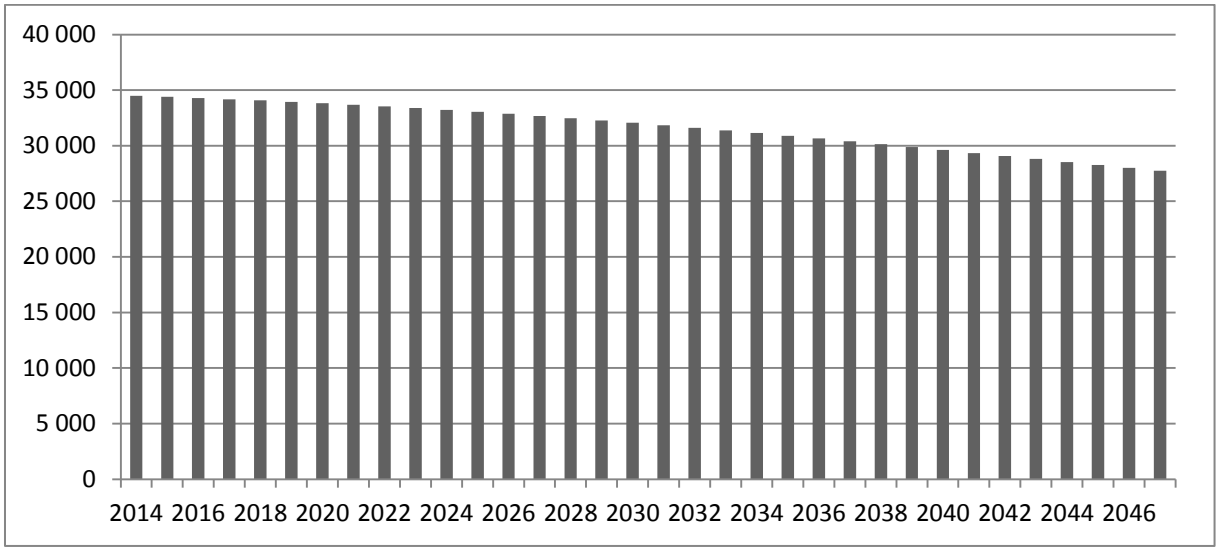


Źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

[25] *Prognoza ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014
[26] Ibidem…

Stan ludności miast powiatu zielonogórskiego wyniósł z dniem 31.12.2014 r. 34491 osób. Prognoza demograficzna sporządzona przez GUS zakłada spadek liczby ludności miast powiatu zielonogórskiego do roku 2047, kiedy ma ona wynieść 27736.[27] Zauważalna jest tendencja spadkowa prognozowanej liczby ludności miast w całym okresie prognozowania. Tym samym, założyć można, że nastąpi odpływ liczby ludności z miast na obszary wiejskie, co potwierdzają obecne tendencje migracji ludności.

Wykres 7 Prognozowana liczba ludności miast powiatu zielonogórskiego

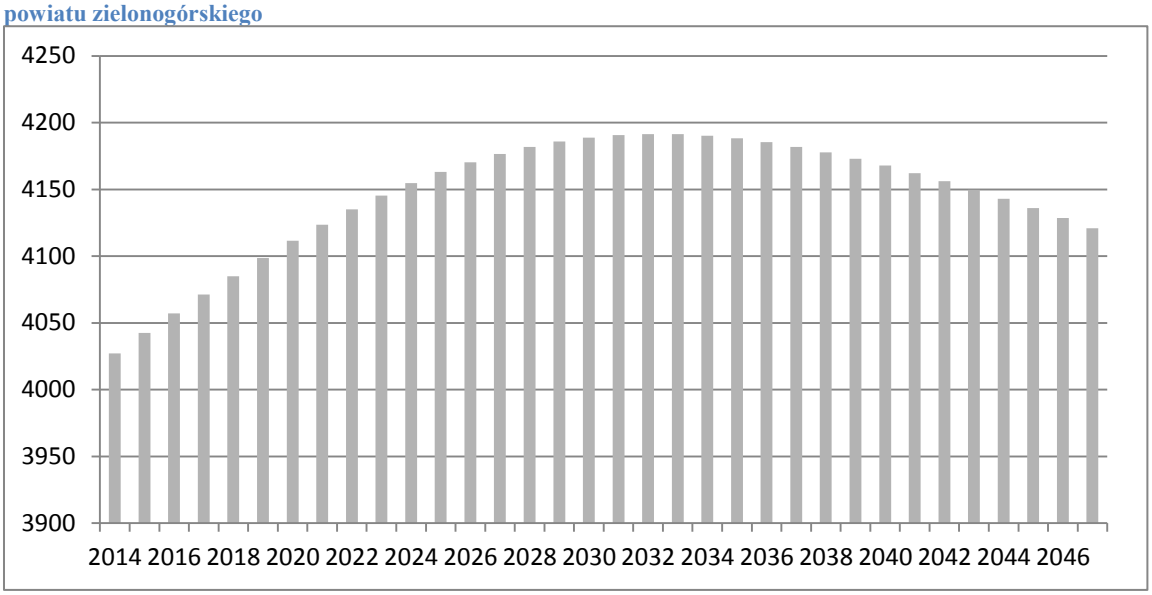


Źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

Na potrzeby obliczenia prognozowanej liczby ludności gminy Zabór, oszacowano procentowy udział ludności gminy zarówno w całkowitej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego sprzed zmiany granic powiatu, jak i w udziale ludności wsi. Stan liczby ludności gminy Zabór na dzień 31.12.2014 r. wyniósł 4027 osób[28], co stanowi 4,2% całkowitej ludności powiatu zielonogórskiego. Na tej podstawie obliczono liczbę ludności gminy Zabór w całym okresie prognozowania do roku 2047. Prognozowany jest wzrost liczby ludności, która na dzień 31.12.2047 ma wynieść 4121 osób.

[27] Ibidem…
[28] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

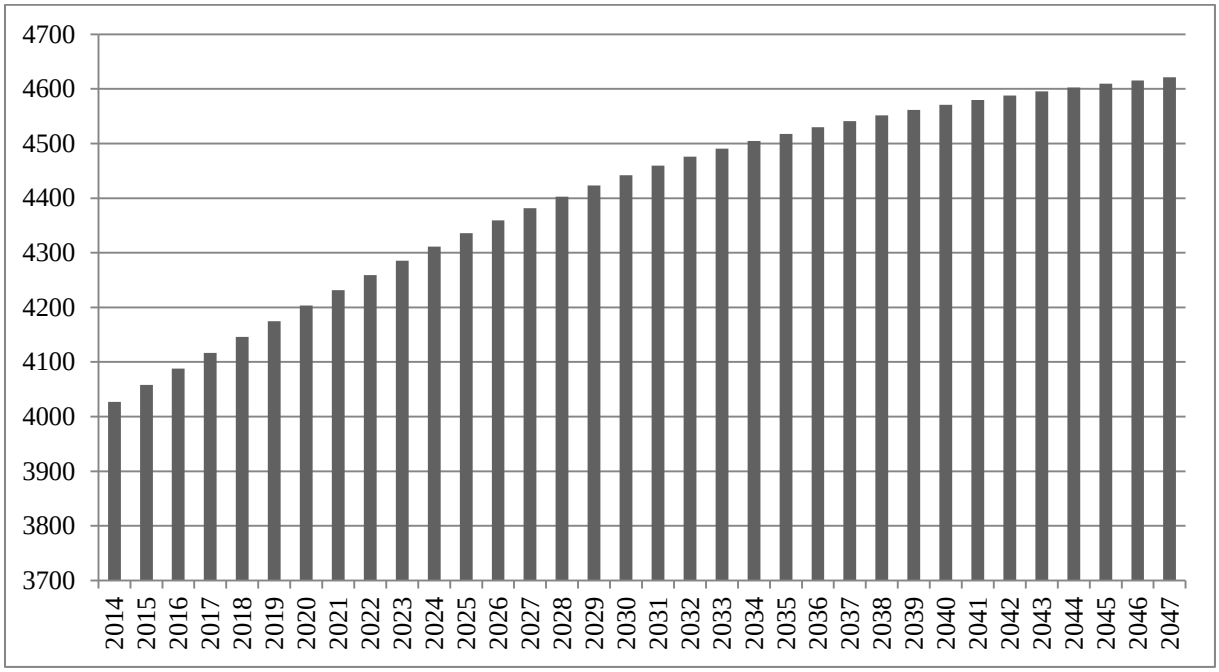
Wykres 8 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w całkowitej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego



Źródło: opracowanie własne

Stan liczby ludności gminy Zabór na dzień 31.12.2014 r. stanowi 6,62% ludności wsi powiatu zielonogórskiego. Szacując na podstawie udziału liczby ludności gminy Zabór w liczbie ludności wsi powiatu zielonogórskiego w całym okresie prognozowania do roku 2047, prognozowany jest wzrost liczby ludności, która na dzień 31.12.2047 ma wynieść 4621 osób.

Wykres 9 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w liczbie ludności wsi powiatu zielonogórskiego



Źródło: opracowanie własne

Porównując dane empiryczne, z danymi szacowanymi dla lat: 2015 i 2016, zauważyć można, że w roku 2015 prognozowana liczba ludności zbliżona była do danych szacowanych, zarówno na podstawie udziału ludności gminy Zabór w ogólnej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego, jak i

w liczbie ludności wsi powiatu. Była ona nieznacznie wyższa niż prognozowana na podstawie ogólnej liczby ludności (o ok. 0,09%) i nieznacznie niższa niż prognozowana na podstawie liczby ludności wsi (o ok. 0,02%).

W roku 2016 zauważalna jest większa rozbieżność pomiędzy danymi szacowanymi a rzeczywistą liczbą ludności gminy Zabór. Stan ludności na dzień 31.12.2016 roku znacznie przekroczył dane szacowane, a liczba ludności wyniosła 4135 osób. Był to wynik wyższy o ok. 1% porównując z danymi szacowanymi na podstawie ludności wsi powiatu i o ok. 2% porównując z danymi szacowanymi na podstawie całkowitej liczby ludności powiatu.

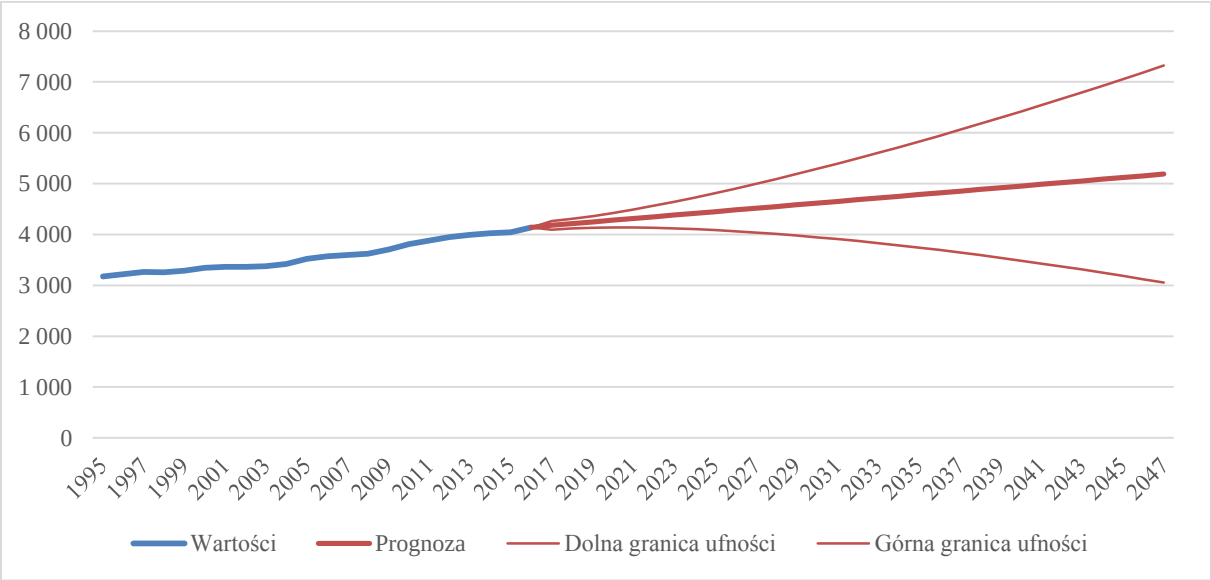
Na tej podstawie wnioskować można, że bliższym rzeczywistych danych jest szacowanie na podstawie liczby ludności wsi powiatu. Porównując dane z roku 2016 z danymi prognozowanymi na tej podstawie, w perspektywie 30-letniej szacowany jest wzrost ludności o ok. 12%.

2.4.3. Prognoza liczby ludności sporządzona na potrzeby opracowania

Na potrzeby niniejszego opracowania sporządzono własną prognozę demograficzną bazującą na kształtowaniu danych szacowanych na podstawie istniejących danych historycznych począwszy od roku 1995 do roku 2016, przy użyciu algorytmu wygładzania wykładniczego (ETS – Expotential Triple Smoothing). Stworzona na tej podstawie prognoza zakłada wzrost liczby ludności do wartości 5187 osób, jest to więcej o ok. 12% niż liczba ludności szacowana na podstawie danych GUS szacowanych na podstawie ludności wsi.

Porównując dane z roku 2016 z danymi prognozowanymi na tej podstawie, w perspektywie 30-letniej szacowany jest wzrost ludności o ok. 25%.

Wykres 10 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór



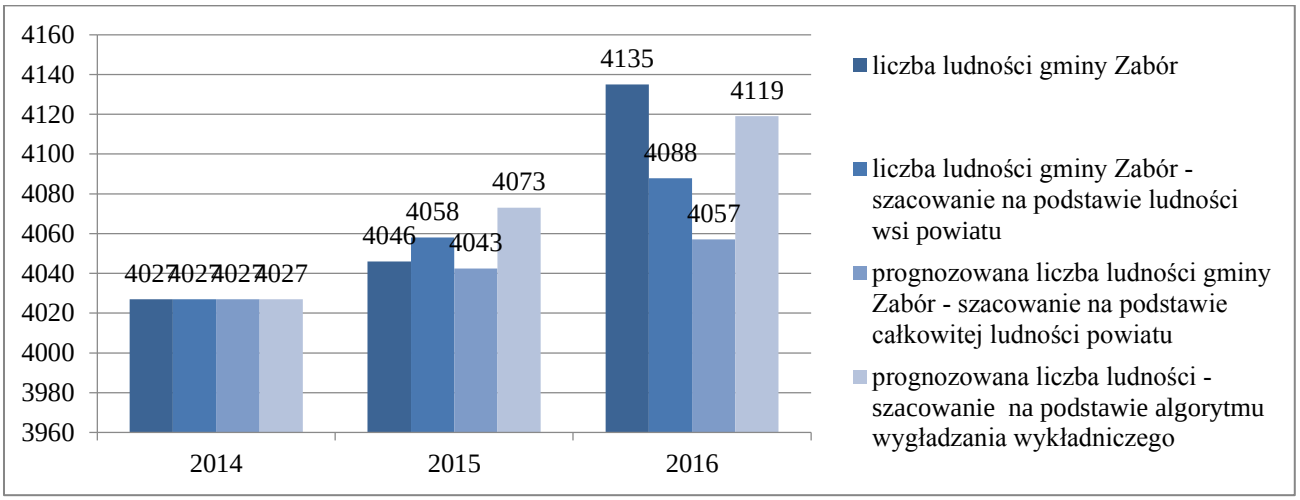
Źródło: opracowanie własne

2.4.4 Podsumowanie prognoz liczby ludności

Wszystkie przyjęte szacowania zakładają wzrost liczby ludności do roku 2047. Porównując przyjęte modele szacowania liczby ludności, zauważyć można, że o ile dla roku 2015 prognozowana liczba ludności nie różniła się znacząco dla wszystkich modeli, o tyle w roku 2016 najbliższy

rzeczywistej liczbie ludności było model oparty o algorytm wygładzania wykładniczego opracowany na potrzeby opracowania. Tym samym założyć można wysokie prawdopodobieństwo jego adekwatności, jednakże nie można wykluczyć pozostałych metod szacowań.

Wykres 11 Porównanie wyników szacowania na podstawie poszczególnych prognoz



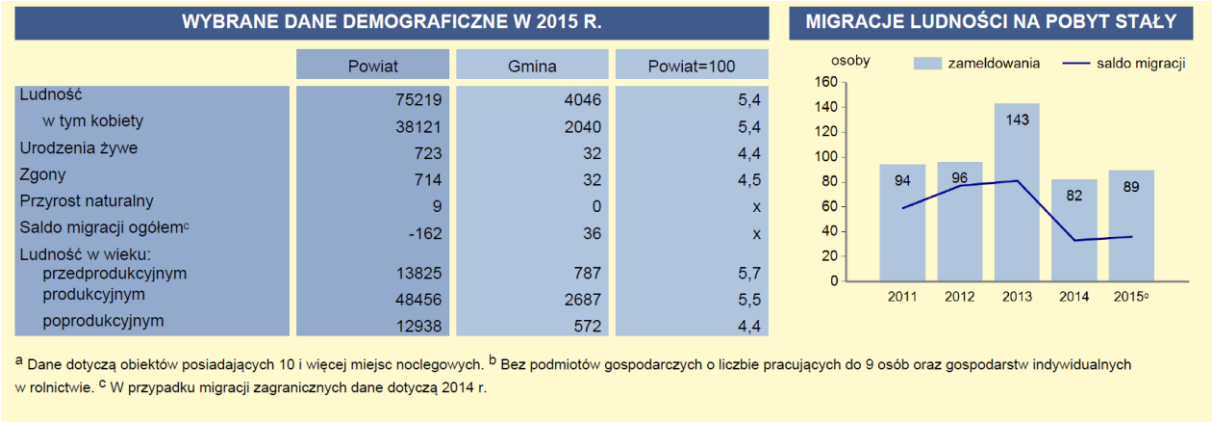
Źródło: opracowanie własne

2.4.5. Migracje

Analiza ruchów migracyjnych ludności ma zasadnicze znaczenie w związku z lokalizacją gminy Zabór, która bezpośrednio przylega do miasta Zielona Góra.

Według danych demograficznych dla roku 2015, saldo migracji dla gminy Zabór było dodatnie i wyniosło 36 osób. Analizując tendencje ruchów migracyjnych ludności gminy Zabór, zauważyć można, że saldo dla gminy utrzymuje się od kilku ubiegłych lat na dodatnim poziomie, przy czym, po wzroście współczynnika do roku 2013, nastąpił jego spadek, jednakże od roku 2014 ponownie zarysowuje się wzrost współczynnika migracji.

Rysunek 15 Wybrane dane demograficzne dla roku 2015 dla gminy Zabór



WYBRANE DANE DEMOGRAFICZNE W 2015 R.

	Powiat	Gmina	Powiat=100
Ludność	75219	4046	5,4
w tym kobiety	38121	2040	5,4
Urodzenia żywe	723	32	4,4
Zgony	714	32	4,5
Przyrost naturalny	9	0	x
Saldo migracji ogółem[c]	-162	36	x
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym	13825	787	5,7
produkcyjnym	48456	2687	5,5
poprodukcyjnym	12938	572	4,4

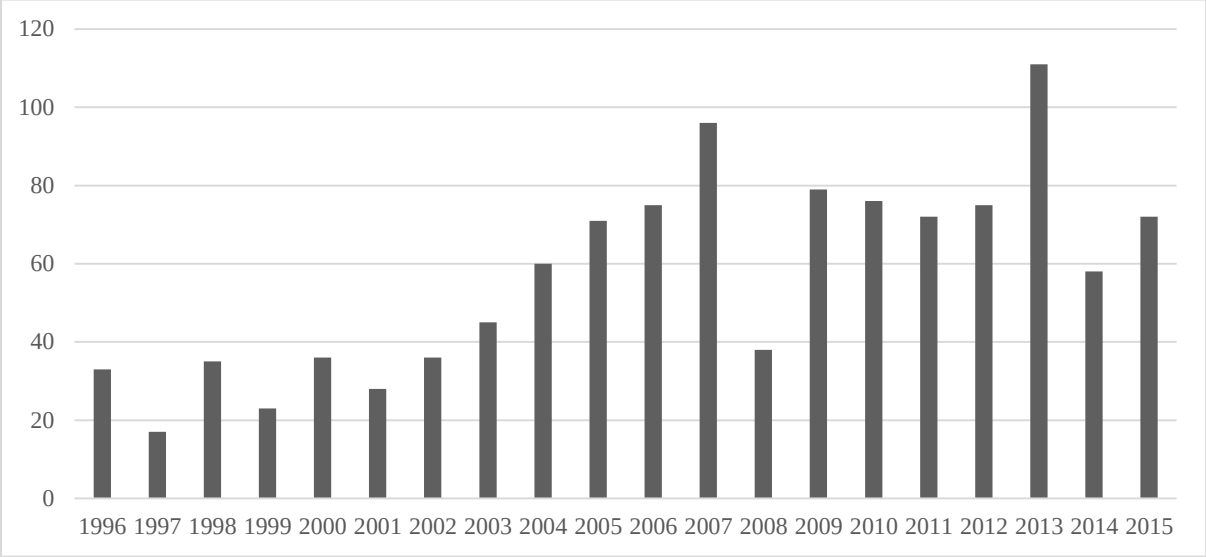
[a] Dane dotyczą obiektów posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych. [b] Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie. [c] W przypadku migracji zagranicznych dane dotyczą 2014 r.

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Analiza zameldowań z miast do gminy Zabór, począwszy od roku 1995 do roku 2015 wraz z analizą wymeldowań na wieś z miasta Zielona Góra wskazuje na korelację silną dodatnią (współczynnik Pearsona równy 0,73). Na tej podstawie można wnioskować, że miejscem docelowym migracji z Zielonej Góry jest w znacznej mierze gmina Zabór. Zakładać można, że zgodnie ze

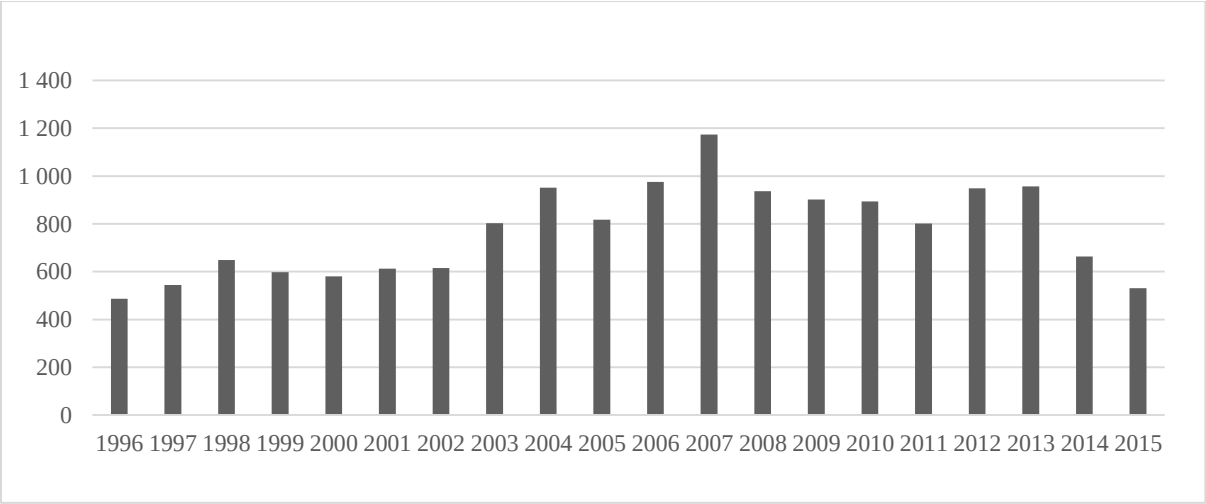
współczesnymi trendami odpływu ludności z miast do wsi położonych z gminach obrzeżnych, tendencja ta będzie się utrzymywać.

Wykres 12 Zameldowania z miast do gminy Zabór w latach 1996 - 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

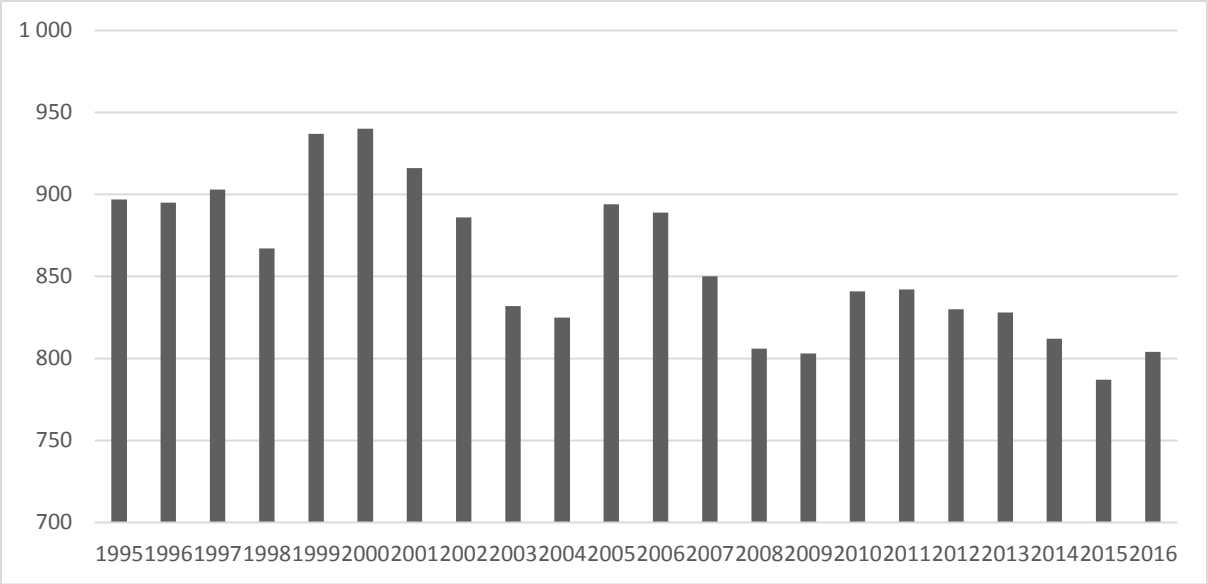
Wykres 13 Wymeldowania na wieś z Zielonej Góry w latach 1996 – 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

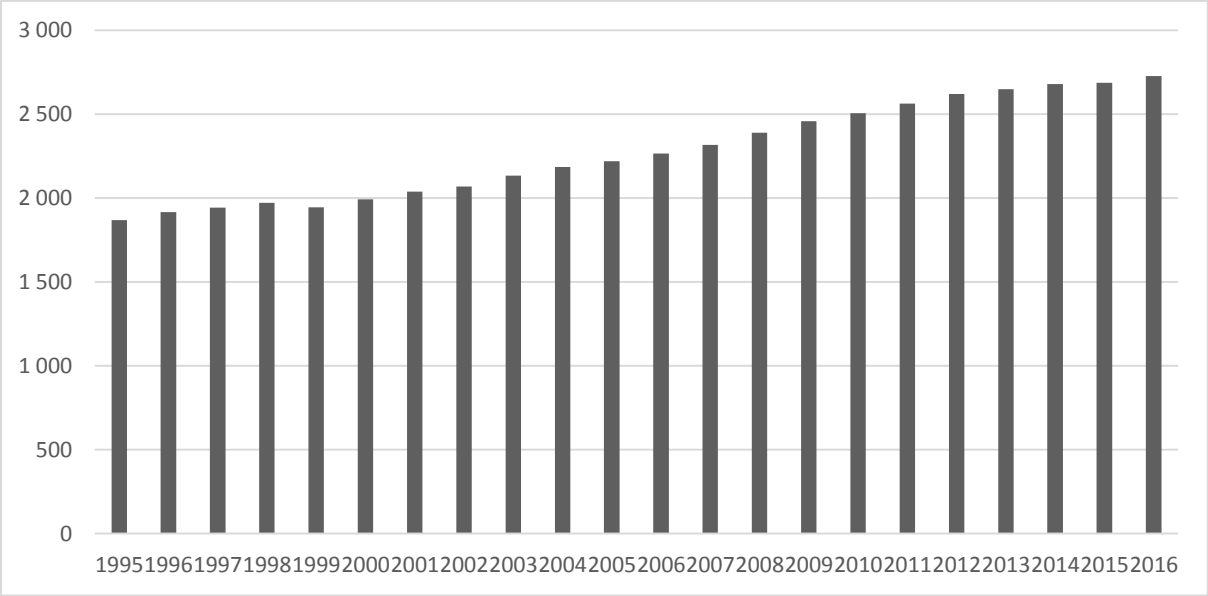
2.4.6 Prognozowany udział ekonomicznych grup wieku ludności

Wykres 14 Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016



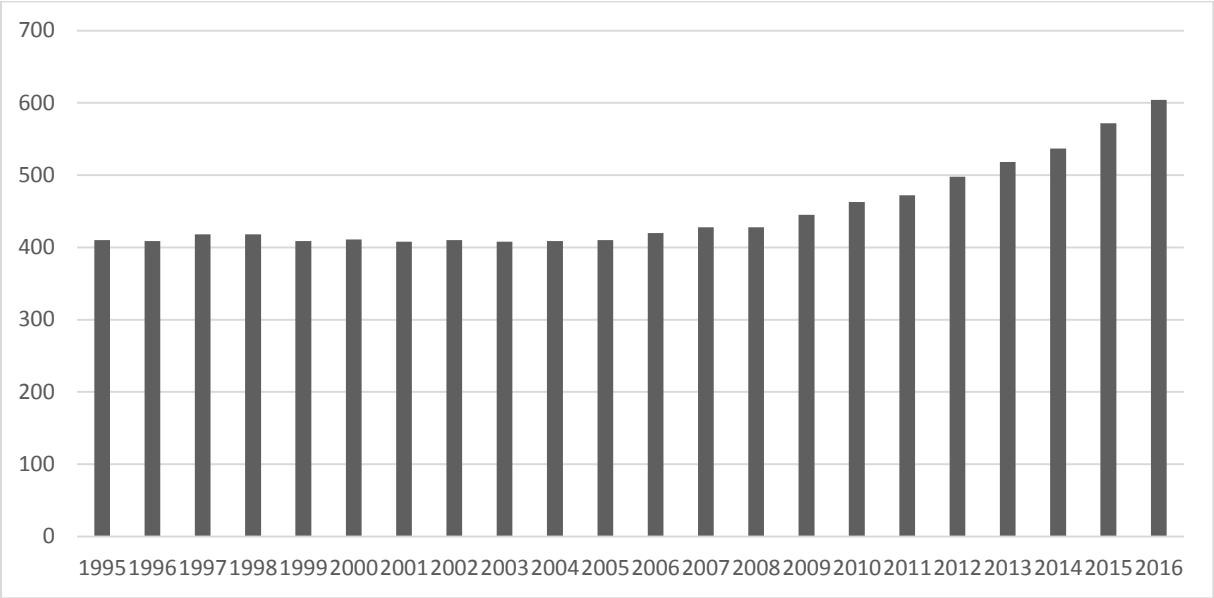
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Wykres 15 Liczba osób w wieku produkcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Wykres 16 Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016



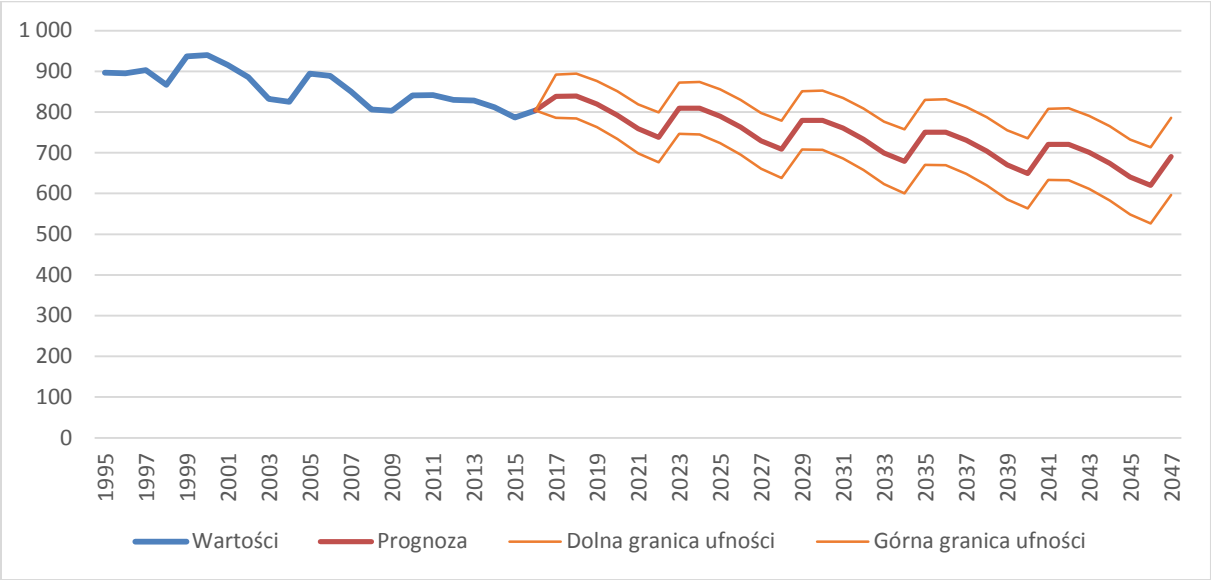
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

W latach 1995 – 2016 liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej) wahała się zgodnie z teorią niżów i wyżów demograficznych. W tym samym okresie rosła liczba osób w wieku produkcyjnym, rosła również liczba ludności w wieku poprodukcyjnym, której dynamika wzrostu wzrosła począwszy od 2012 roku.

Według „Prognozy demograficznej na lata 2014-2050" liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym dla wsi powiatu do roku 2047 zmaleje. Szacując udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w gminie Zabór w stosunku do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym wsi powiatu, prognoza zakłada spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym z wartości 812 osób w roku 2014 do wartości 712 osób w roku 2047 (spadek o ok. 14%). Prognoza zakłada natomiast wzrost liczby ludności wsi powiatu zielonogórskiego w wieku produkcyjnym. Szacując na jej podstawie, w gminie Zabór przewidywany jest wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym z wartości 2687 osób w roku 2014 do wartości 2980 osób w roku 2047. Prognoza zakłada znaczny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym dla wsi powiatu zielonogórskiego. W gminie Zabór prognozowany jest wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym z wartości 537 osób w roku 2014 do wartości 1194 osób w roku 2047.

Według prognozy sporządzonej na podstawie tego opracowania przy użyciu algorytmu wygładzania wykładniczego, liczba osób w wieku przedprodukcyjnym będzie podlegać teorii niżów i wyżów demograficznych, jednak w wartościach względnych będzie ona maleć i prognozuje się, że w roku 2047 uzyska wartość 691 osób.

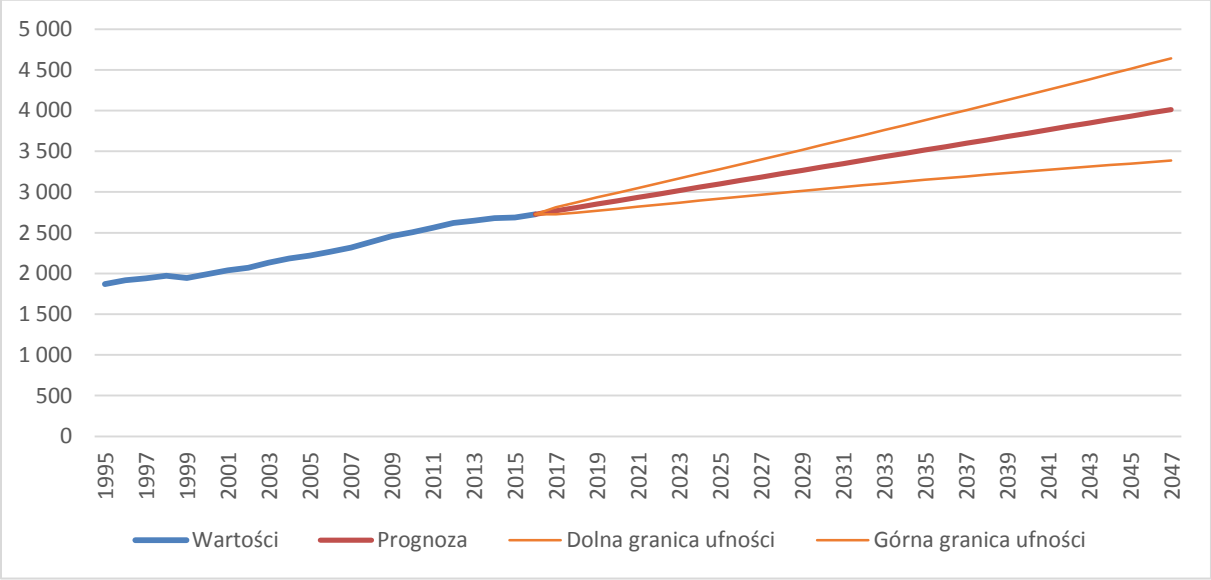
Wykres 17 Prognozowana liczba osób w wieku przedprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór



Źródło: opracowanie własne

Liczba osób w wieku produkcyjnym w Gminie Zabór ma stale rosnąć aż do osiągnięcia wartości 4013 osób w roku 2047.

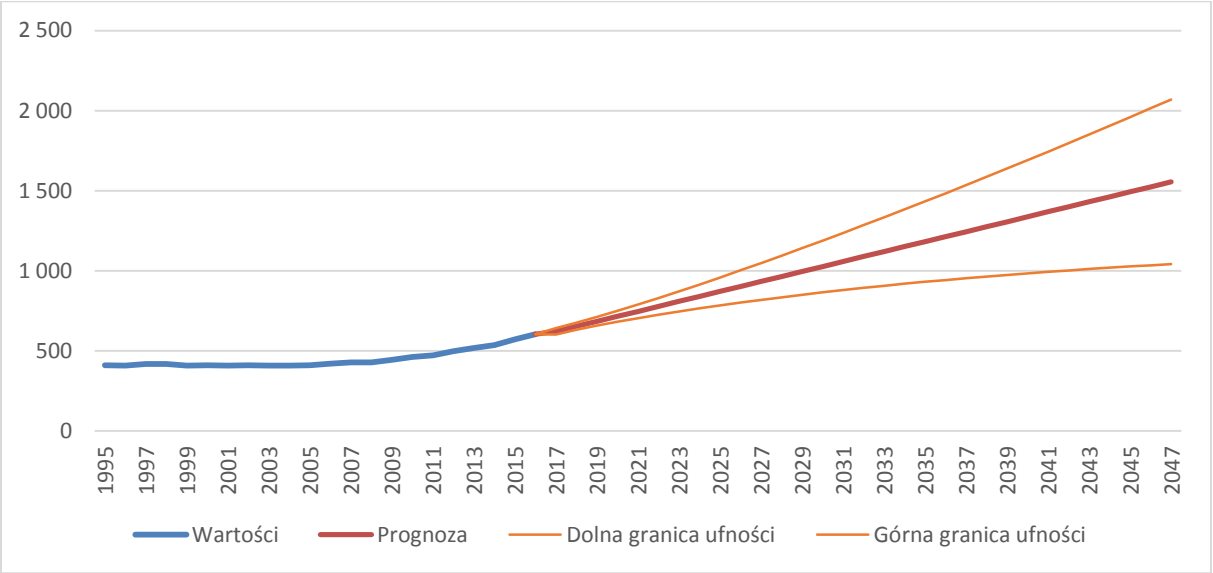
Wykres 18 Prognozowana liczba osób w wieku produkcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór



Źródło: opracowanie własne

Prognoza zakłada znaczny wzrost liczby ludności Gminy Zabór w wieku poprodukcyjnym do roku 2047 do wartości 1556 osób.

Wykres 19 Prognozowana liczba osób w wieku poprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór

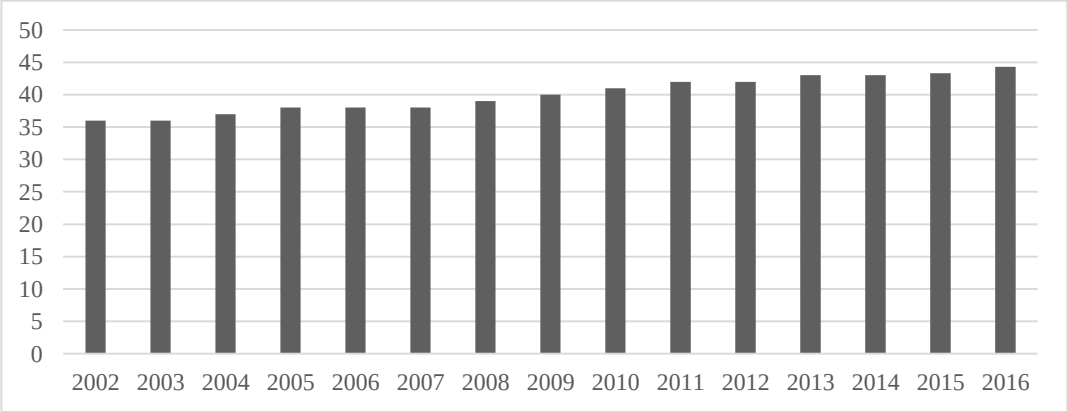


Źródło: opracowanie własne

Obie prognozy zakładają starzenie się społeczeństwa, co może nieść za sobą skutki społeczno-gospodarcze związane z przeznaczaniem terenów na określone rodzaje zabudowy. Prognozowany jest spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym do roku 2047. Na tej podstawie wnioskować można, że zmaleje zapotrzebowanie na tereny usług skierowanych na obsługę osób w wieku przedprodukcyjnym. Prognozowany wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym skutkować może wzrostem zapotrzebowania na nowe miejsca pracy. Natomiast znaczny wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym oznacza wzrost zapotrzebowania na tereny usług skierowanych dla liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

2.4.7 Gęstość zaludnienia

Wykres 20 Gęstość zaludnienia w gminie Zabór w latach 2002 – 2016 [os/km^2]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Wykres wskazuje na wzrost gęstości zaludnienia z każdym rokiem, począwszy od roku 2007. Świadczy to o rozwijaniu się zabudowy typu miejskiego i stopniowe odchodzenie od typowego dla wsi zagospodarowania działek siedliskowych.

3. Analiza dokumentów strategicznych

3.1. Strategia Rozwoju Gminy Zabór na lata 2015 – 2023

W roku 2015 uchwalona została „Strategia Rozwoju Gminy Zabór na lata 2015-2023", w której określonych zostało osiem celów strategicznych. Dla potrzeb niniejszego opracowania kluczowe są następujące cele strategiczne:

CEL 1. Wzmocnienie powiązań gospodarczych i społecznych z pobliskim ośrodkiem miejskim.

Utrzymanie i nasilenie powiązań gospodarczych opartych o rynek pracy i usług w Zielonej Górze, a także tworzenie atrakcyjnej dla rozwoju osadnictwa oferty usługowej, opartej przede wszystkim o turystykę i rekreację.

CEL 4. Rozwój lokalnej przedsiębiorczości.

Rozwój przedsiębiorczości przede wszystkim w oparciu o mniejsze podmioty gospodarcze o zróżnicowanym profilu.

CEL 6. Podniesienie poziomu życia mieszkańców poprzez wzrost ilości świadczonych usług publicznych i poprawę jakości tych usług.

Zgodnie ze „Strategią…" rozwój gminy opierać się będzie przede wszystkim na silnych powiązaniach z Zieloną Górą, a także na tworzeniu nowych obiektów usługowych i niewielkich powierzchniowo przedsiębiorstw.

3.2. Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry (Strategia ZIT MOF ZG)

Gmina Zabór włączona została do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry na podstawie spełnienia wszystkich kryteriów Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, którymi są:

1. Liczba wyjeżdżających do pracy najemnej do rdzenia MOF na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym, powyżej 50 osób w 2006 r.

2. Liczba zameldowań z rdzenia MOF na 1000 mieszkańców, powyżej 3 w 2009 r.

3. Udział pracujących w zawodach pozarolniczych w 2002 r., jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 75%.

4. Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w 2011 r. jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 75%.

5. Udział podmiotów gospodarczych w usługach wyższego rzędu (sekcje J-R w PKD) w 2011 r., jako stosunek do analogicznego wskaźnika obliczonego dla rdzenia MOF powyżej 50%.

6. Gęstość zaludnienia (bez lasów i wód) w 2011 r., jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 50%.

7. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców, w latach 2002 – 2011, jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 75%

Spełnienie powyższych kryteriów świadczy o wysokim stopniu powiązania z Zieloną Górą we wszystkich obszarach rozwoju.

4. Prognoza maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

4.1. Wyniki przeprowadzonych analiz

W wyniku przeprowadzonych analiz uzyskano następujące wnioski:

1. Wysoki odsetek bezrobotnych w wieku produkcyjnym niemobilnym świadczy o potrzebie stworzenia nowych miejsc pracy na terenie gminy.

2. Wysoki odsetek mieszkańców dojeżdżających do pracy i do szkół do Zielonej Góry potwierdza trend zamieszkiwania na terenach peryferyjnych w stosunku do miasta i świadczy o stale rosnącej atrakcyjności zamieszkiwania w gminie Zabór, co przejawia się również w dodatnim dla gminy saldzie migracji.

3. W związku z ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną gminy Zabór, założyć można, że wzrośnie zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe i produkcyjne.

4. W związku z najwyższą atrakcyjnością inwestycyjną miasta Zielona Góra, będzie ona przyciągać nowych mieszkańców, dla których wysoce prawdopodobnym miejscem zamieszkania będzie gmina Zabór.

5. Duża liczba podmiotów gospodarczych zatrudniających do 9 osób świadczy o wysokiej przedsiębiorczości ludności gminy Zabór, co skutkować może zapotrzebowaniem na nowe tereny mieszkaniowo-usługowe i usługowe.

6. Występowanie na obszarze gminy obszarów atrakcyjnych krajobrazowo zwiększa atrakcyjność zamieszkiwania w gminie Zabór, zwłaszcza gdy rozwój zabudowy mieszkaniowej możliwy jest ze względu na występowanie dużych areałów terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych.

7. Na koniec okresu prognozowania zmaleć ma liczba osób przypadających na 1 mieszkanie – z 3,26 do średnio 2,75.

8. W roku 2015 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wyniosła 33 m^2, przy czym w nowo wybudowanych w roku 2015 mieszkaniach powierzchnia ta wyniosła 46 m^2. Zakłada się utrzymanie tego trendu i powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca ok. 45 m^2.

9. Prognozowana zmiana liczby mieszkańców gminy w perspektywie 30. lat wynosi w zależności od metodyki prognozowania od -14 do +1052, przy czym, zakładając współczynnik niepewności wynoszący 30%, możliwy jest spadek liczby ludności o 18 osób i wzrost o 1368 osób.

10. W związku z prognozowanym starzeniem się społeczeństwa zmaleje zapotrzebowanie na tereny usług skierowanych na obsługę osób w wieku przedprodukcyjnym, wzrośnie natomiast zapotrzebowanie na nowe miejsca pracy i na tereny usług skierowanych dla liczby ludności w wieku produkcyjnym niemobilnym i poprodukcyjnym.

4.2. Zabudowa mieszkaniowa

1. Przyjęte założenia:

- zmiana liczby mieszkańców gminy w perspektywie 30 lat z założeniem 30% współczynnika niepewności: od możliwego spadku liczby ludności o 18 osób do możliwego wzrostu o 1368 osób;

- maksymalna prognozowana liczba mieszkańców na koniec okresu prognozy - 5503;

- zmiana powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca - wzrost do około 45 m^2/osobę;

- zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym: spadek z 3,26 do średnio 2,75 osób przypadających na jedno mieszkanie.

2. Wyniki:

- prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na mieszkania: 5503 : 2,75 = 2001;

- łączne prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań na terenie gminy: 5503 * 45 = 247635 m^2 = 24.76 ha.

4.3. Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne oraz tereny sportu i rekreacji

W obecnie obowiązujących aktach prawnych nie występują wskaźniki, które określałyby niezbędną powierzchnię terenów usługowych przypadających na jednego mieszkańca. W wyniku analizy dostępnej literatury i zawartych w niej normatywów, w tym polskich normatywów urbanistycznych z roku 1974, biorąc jednocześnie pod uwagę współczesne tendencje oparte na wskaźnikach obowiązujących w innych krajach europejskich, przyjęto następujące wskaźniki:

1. Powierzchnia terenu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej w przeliczeniu na 1 mieszkańca: 30 m^2

2. Powierzchnia użytkowa usług publicznych w przeliczeniu na 1 mieszkańca: 15 m^2

3. Powierzchnia użytkowa pozostałych usług w przeliczeniu na 1 mieszkańca: 15 m^2

Tabela 4 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej do roku 2047

Maksymalna liczba mieszkańców gminy na końcu okresu prognozy – w 2047 r. z niepewnością 30%	Powierzchnia terenu sportowego i zieleni urządzonej na 1 mieszkańca [m^2]	Łączna potrzebna powierzchnia terenów sportowych i zieleni urządzonej [m^2]	Powierzchnia użytkowa usług publicznych na 1 mieszkańca [m^2]	Łączna potrzebna powierzchnia użytkowa usług publicznych [m^2]	Powierzchnia użytkowa usług na 1 mieszkańca [m^2]	Łączna potrzebna powierzchnia użytkowa usług [m^2]	Łączna powierzchnia usług, w tym usług publicznych [m^2]
5503	30	165090	15	82545	15	82545	330180

Źródło: opracowanie własne

4.4. Zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa

W obecnie obowiązujących aktach prawnych nie występują wskaźniki, które określałyby niezbędną powierzchnię terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadających na jednego mieszkańca.

Stwierdzono, że dla uzyskania odpowiedniego rozwoju inwestycyjnego gminy, jak również utworzenia nowych miejsc pracy dla mieszkańców, powinno założyć się uzyskanie powierzchni zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej w wielkości 150 m^2 na mieszkańca.

Tabela 5 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej do roku 2047

Maksymalna liczba mieszkańców gminy na końcu okresu prognozy - w 2047 r. z niepewnością 30%	Powierzchnia terenu zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej na 1 mieszkańca [m^2]	Łączna powierzchnia terenów [m^2]
5503	150	825450

Źródło: opracowanie własne

4.5. Tereny infrastruktury technicznej

Powierzchnia i lokalizacja terenów infrastruktury technicznej jest bezpośrednio związana z realizacją innych inwestycji na obszarze gminy. W związku z tym, stwierdzono, że nie ma możliwości wskaźnikowego określenia zapotrzebowania na te tereny. Jako że tereny infrastruktury technicznej służą obsłudze terenów zabudowy, a także realizacji ponadlokalnych celów publicznych, możliwe jest wyznaczenie tego typu terenów w „Studium…" w uzasadnionych przypadkach.

4.6. Tereny z zabudową służącą produkcji rolnej lub leśnej

W związku z wysokim udziałem terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych, jak również ze stopniowym odchodzeniem od typowego dla wsi zagospodarowania działek siedliskowych uwidocznionym w rozwijaniu się zabudowy typu miejskiego na terenie gminy, stwierdzono, że zabudowa służąca produkcji rolnej i leśnej, w tym zabudowa zagrodowa, może zostać zrealizowana na wyznaczonych w obowiązujących „Studium…" terenach zainwestowania wiejskiego.

5. Szacunek powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarze gminy Zabór zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi

5.1. Założenia metodologiczne

Opracowując bilans przeanalizowano szczegółowo art. 10 ust.1 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który ustala zasady jego sporządzania.

Wyżej wymienione przepisy ustawy stanowią, cytując:

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:
1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a – c,

maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
5)określa się:
a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Analizując literalne brzmienie wyżej zacytowanego przepisu stwierdzono, że w bilansie nie występuje odniesienie do obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego".

Zgodnie z zacytowanym przepisem, terenami, które należy wziąć pod uwagę do wyliczenia chłonności inwestycyjnej są obszary *o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, niepołożone w granicach obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym celem sporządzenia bilansu jest określenie, czy na obszarze gminy Zabór zachodzi potrzeba wyznaczenia w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” nowych terenów, na których możliwa będzie lokalizacja zabudowy, w tym o charakterze nierolniczym.

Ustawodawca nie podał definicji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dla potrzeb niniejszego bilansu przyjęto, że obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są obszary, dla których obowiązujące "Studium..." ustala inwestycyjny kierunek zagospodarowania przestrzennego. Takie założenie wiąże

bilans terenów z obowiązującym "Studium..." i daje możliwość udzielenia prawidłowej merytorycznie odpowiedzi na pytanie, czy na obszarze gminy potrzebne jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w "Studium...".

5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W związku z niejednoznacznym określeniem granic poszczególnych terenów w obowiązującym „Studium…”, przyjęto, że granicą niedomkniętego terenu są sieci komunikacji kołowej lub granice innego obszaru. Za obszary, dla których ustalono możliwość zabudowy uznano tereny o istniejącej zabudowie, jak również tereny, dla których „Studium…” ustala możliwość zabudowy, do których zalicza się mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe, usługi publiczne (w tym zieleń urządzona) i komercyjne, wytwórczość - przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo, infrastruktura techniczna. W związku z niejednoznacznym określeniem przeznaczenia terenu P9 w obrębie wsi Czarna, przyjęto, że jest to teren przeznaczony pod mieszkalnictwo i wody powierzchniowe.

5.2.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym „Studium…” ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne

Tabela 6 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy według obrębów geodezyjnych - Studium

Funkcje obszarów	Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii [ha]								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Czarna	Dąbrowa	Droszków	Łaz	Milsko	Przytok	Tarnawa	Zabór	Łącznie
Tereny mieszkalnictwa: wielorodzinnego/jednorodzinnego/zagrodowego	64.29	38.56	219.95	90.84	14.58	99.63	9.12	137.01	**673.98**
Tereny mieszkaniowo-usługowe				2.77	2.31	76.35		6.50	**87.93**
Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych	8.24								**8.24**
Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe	3.61								**3.61**
Tereny usług publicznych i komercyjnych			6.84	10.10	16.47	4.01	0.29	19.36	**57.07**
Tereny zieleni publicznej		1.52		4.55		2.47	0.33	21.98	**30.85**
Tereny wytwórczości: przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo	2.58		35.71	25.76	18.68	10.22	2.80	11.70	**107.45**
Tereny infrastruktury technicznej			2.31	1.00					**3.31**
ŁĄCZNIE	**78.72**	**40.08**	**264.81**	**135.02**	**52.04**	**192.68**	**12.54**	**196.55**	**972.44**

Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabór

5.2.2. Tereny włączone do „Studium…” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych gminy Zabór w projekcie V zmiany „Studium…”

Zakres projektu V zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” obejmuje m.in. wprowadzenie prawidłowej granicy administracyjnej gminy Zabór. W związku z tym, na jej obszarze znalazły się tereny, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami „Studium…”. Dla tych terenów w projekcie V zmiany „Studium…” ustalono kierunki zgodne z kierunkami ustalonymi w Studium gmin sąsiadujących –

miasta Zielona Góra i gminy Otyń. Poniżej przedstawiono zestawienie tych terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy.

Tabela 7 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium…" w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych

Funkcja obszaru	Obręb	Powierzchnia brutto [ha]
Tereny mieszkalnictwa: wielorodzinnego/jednorodzinnego/zagrodowego	Droszków	1.27

źródło: opracowanie własne

5.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 3, należy dokonać szacunku chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

5.3.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym planach miejscowych ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne i w podziale na przeznaczenia

Tabela 8 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy wg obrębów geodezyjnych – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

		Obręby							
		Czarna	**Dąbrowa**	**Droszków**	**Łaz**	**Milsko**	**Przytok**	**Zabór**	**Łącznie [ha]**
	Numer planu	001, 012, 020, 022	004	001, 004, 006, 011, 014, 016, 018, 019	001, 004, 021	001, 004, 005	001, 004, 007, 013	001, 003, 004, 009, 010, 015, 017	
Przeznaczenie terenu	**symbol**								
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN, MJ	20.82	1.09	100.86	1.16	2.03	97.09	34.45	**257.5**
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	MN/U/P	3.33							**3.33**
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej	MNU, MN-U, U/MN, MN+UR, MU			7.03	1.29	1.59	0.41	9.39	**19.71**
tereny usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	UH, UG, MN						0.28		**0.28**

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wód powierzchniowych	MN/WS			2.29					**2.29**
zabudowa usługowa	U			0.52	8.14			1.54	**10.2**
zabudowa usług handlowych	UH			0.91					**0.91**
zabudowa usług gastronomicznych	UG			1.14					**1.14**
zabudowa usług turystycznych	UT			1.44	0.2			1.87	**3.51**
usługi sportu i rekreacji	US			1.05			0.29		**1.34**
usługi komunikacyjne	KS			1.3	1.51			0.39	**3.2**
tereny zieleni parkowej z urządzeniami rekreacji, turystyki, usług	ZP, U							35.88	**35.88**
tereny zieleni leśnej i usług turystyki	ZL, UT							0.24	**0.24**

zieleń publiczna	ZP			0.65				0.39	**1.04**
tereny zieleni leśnej i zieleni parkowej	ZL, ZP							4.85	**4.85**
zabudowa zagrodowa	MR			2.79	0.57				**3.36**
obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	RU	0.07							**0.07**
tereny przemysłu i tereny usług rzemiosła; tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej	P+UR, P-U	0.75							**0.75**
zabudowa magazynowo-składowa	S			2.92					**2.92**
tereny stacji elektroenergetycznej	E	0.01		0.01			0.01	0.01	**0.04**
ŁĄCZNIE		**24.98**	**1.09**	**122.91**	**12.87**	**3.62**	**98.08**	**89.01**	**352.56**

Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór

5.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Stwierdzając, że część decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu została wydana na tereny znajdujące się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, założono, że zasadnym jest włączenie tych terenów do „Studium…". W związku z tym dokonano wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy w wydanych na przestrzeni lat 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy. Podstaw szacowania dokonano bazując na liczbie i powierzchni decyzji o warunkach zabudowy wydanych w rok 2014 i 2015 (tabela 8).

Tabela 9 Powierzchnia i liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014 i 2015

Rok	Liczba wydanych dwz	Sumaryczna powierzchnia wydanych dwz [ha]	Średnia powierzchnia jednej dwz [ha]	Średnia powierzchnia jednej dwz z lat 2014 i 2015 [ha]
2014	41	19.00	0.46	0.38
2015	22	6.70	0.30	

źródło: opracowanie własne

Na podstawie sumarycznej liczby decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010 – 2016 (235 decyzji) obliczono średnią liczbę decyzji wydawanych w jednym roku (34 decyzje). Bazując na przedstawionych wyliczeniach, oszacowano sumaryczną powierzchnię decyzji wydanych na przestrzeni lat 2004 – 2016, która wyniosła 165.58 ha. Dla obliczenia powierzchni użytkowej wydanych decyzji, przyjęto następujące założenia:

- 30% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na te same tereny,
- 30% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na inwestycje niepowodujące wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (m.in. rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania),
- 60% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na terenach przeznaczonych w „Studium…" pod zabudowę,
- 20% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy – 0.50.

Sposób wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy został przedstawiony w tabeli 9.

Tabela 10 Sposób wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy w wydanych w latach 2004 - 2016 decyzjach o warunkach zabudowy

procent decyzji wydanych na rozłączne tereny	powierzchnia decyzji wydanych na rozłączne tereny [ha]	procent decyzji wydanych na inwestycje powodujące wyznaczenie nowych obszarów zabudowy	powierzchnia decyzji wydanych na inwestycje powodujące wyznaczenie nowych obszarów zabudowy [ha]	procent decyzji wydanych poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w Studium	powierzchnia decyzji wydanych poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w Studium [ha]	procent decyzji wydanych dla obszarów zwartej zabudowy	powierzchnia decyzji wydanych dla obszarów zwartej zabudowy [ha]	realna intensywność zabudowy	powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]
70%	118.01	70%	82.60	40%	33.04	20%	6.61	0.5	3.30

źródło: opracowanie własne

Podziału powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy dokonano bazując na proporcji liczby decyzji wydanych na poszczególne przeznaczenia (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa inna) w roku 2015 (tabela 10).

Tabela 11 Udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych na poszczególne przeznaczenia w roku 2015

	Liczba wydanych dwz dotycząca zabudowy mieszkaniowej	Liczba wydanych dwz dotycząca zabudowy usługowej	Liczba wydanych dwz dotycząca zabudowy innej	Sumaryczna liczba wydanych dwz
	16	2	4	22
Udział w sumarycznej liczbie wydanych decyzji	73%	9%	18%	100%

źródło: opracowanie własne

Na podstawie wskaźników zawartych w tabeli 10, wyliczono powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy w wydanych w latach 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy (tabela 11).

Tabela 12 Powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy w wydanych w latach 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy

	Sumaryczna powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	Zabudowa mieszkaniowa [ha]	Zabudowa usługowa [ha]	Pozostała zabudowa [ha]
	3.30	2.41	0.30	0.59
Udział w sumarycznej liczbie wydanych decyzji	100%	73%	9%	18%

źródło: opracowanie własne

W tabeli 12 przedstawiono wyliczenie powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, w przypadku których uzasadnione jest przeznaczenie tych terenów w „Studium…" pod zabudowę.

Tabela 13 Powierzchnia „brutto" obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych decyzjami o warunkach zabudowy w podziale na funkcje zabudowy

	Sumaryczna powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Sumaryczna powierzchnia „brutto" [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2.41	2.00	4.82
Zabudowa usługowa	0.30	2.00	0.6
Zabudowa produkcyjna	0.59	1.33	0.78

źródło: opracowanie własne

5.5. Tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

W obszarze „Studium…" występują tereny przeznaczone na cele rolnicze, które znajdują się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Poniżej przedstawiono zestawienie takich obszarów w „Studium…".

Tabela 14 Zestawienie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeznaczonych na cele rolnicze

Funkcja obszaru obecna	Symbol	Obręb	Powierzchnia brutto [ha]
Ekologia/las, park. tereny otwarte – tereny rolne	E5	Przytok	1.52
Ekologia/las, park. tereny otwarte – tereny rolne	E5	Przytok	0.43
SUMA			1.95

źródło: opracowanie własne

W związku z tym, że przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę powinno następować na zasadzie uzupełniania zabudowy istniejącej, za zasadne uznaje się ustalenie dla nich nierolniczego kierunku zagospodarowania – zgodnego z kontynuacją funkcji wiodącej terenów sąsiednich.

5.5. Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w planowanym zagospodarowaniu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium…" i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowani przestrzennego

5.5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Biorąc pod uwagę dużą generalizację ustaleń "Studium...", w tym skalę rysunku, stwierdzono, że w granicach terenów inwestycyjnych, które docelowo mają być zabudowane znajdują się także tereny dróg i infrastruktury dla obsługi planowanej zabudowy, tereny rolnicze które ze względu na wysoką przydatność rolniczą nie będą podlegały zabudowie oraz tereny zieleni i rowów.

Dla potrzeb niniejszego bilansu stwierdzono, że niezbędne jest ustalenie udziału terenów inwestycyjnych "netto" w ogólnej powierzchni terenów, wyznaczonej na rysunku "Studium..." - "brutto".

Wskaźniki przyjęto na podstawie posiadanej wiedzy fachowej.

Tabela 15 Udział terenów inwestycyjnych „netto" w ogólnej powierzchni poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy - Studium

Funkcje obszarów	Łączna powierzchnia obszarów brutto [ha]	Udział terenu, możliwego do zabudowy w powierzchni terenu brutto	Łączna powierzchnia terenu netto [ha]
Tereny mieszkalnictwa: wielorodzinnego/jednorodzinnego/zagrodowego	**673.98**	0.6	**404.39**
Tereny mieszkaniowo-usługowe	**87.93**	0.6	**52.76**
Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych	**8.24**	0.7	**5.77**
Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe	**3.61**	0.6	**2.17**
Tereny usług publicznych i komercyjnych	**57.07**	0.5	**28.54**
Tereny zieleni publicznej	**30.85**	0.1	**3.09**
Tereny wytwórczości: przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo	**107.45**	0.7	**75.22**
Tereny infrastruktury technicznej	**3.31**	0.7	**2.32**
ŁĄCZNIE	**972.44**		**574.26**

Źródło: opracowanie własne

Dla większości terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym "Studium..." ustalono więcej niż jeden możliwy kierunek zagospodarowania przestrzennego. Dla potrzeb bilansu, który powinien dokonać wyliczenia potrzebnych terenów z podziałem na poszczególne przeznaczenia, niezbędne było założenie udziału procentowego poszczególnych przeznaczeń w granicach danej jednostki "netto".

Wskaźniki przyjęto na podstawie aktualnej struktury wykorzystania terenów oraz na podstawie posiadanej wiedzy fachowej.

Tabela 16 Założenia przyjęte do obliczania powierzchni poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium…"

	Teren mieszkaniowo-usługowy			**Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych**		**Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe**				**Tereny usług publicznych i komercyjnych**	
powierzchnia [ha]	**52.76**			**5.77**		**2.17**				**28.54**	
Przeznaczenie terenu	mieszkaniowy	usługowy		mieszkaniowy	wody powierzchniowe	mieszkaniowy	produkcyjny	usługowy		usługi komercyjne	usługi publiczne
Udział poszczególnych terenów w przeznaczeniu terenu [%]	75	25		25	75	33.3	33.3	33.3		50	50
Powierzchnia [ha]	**39.57**	**13.19**		**1.44**	**4.33**	**0.72**	**0.72**	**0.72**		**14.27**	**14.27**
		komercyjne	publiczne					komercyjne	publiczne		
		6.595	**6.595**					**0.36**	**0.36**		

Źródło: opracowanie własne

Tabela 17 Łączna powierzchnia „netto” poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium…”

	Teren mieszkaniowy	**Teren mieszkaniowo-usługowy**		**Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych**		**Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe**			**Tereny usług publicznych i komercyjnych**		**Tereny zieleni publicznej**	**Tereny produkcyjne**	**Tereny infrastruktury technicznej**
powierzchnia [ha]	**404.39**	**52.76**		**5.77**		**2.17**			**28.54**		**3.09**	**75.22**	**2.32**
Przeznaczenie terenu		mieszkaniowy	usługowy	mieszkaniowy	wody powierzchniowe	mieszkaniowy	produkcyjny	usługowy	usługi komercyjne	usługi publiczne			
Udział poszczególnych terenów w przeznaczeniu terenu [%]	100	75	25	25	75	33.3	33.3	33.3	50	50	100	100	100
Powierzchnia [ha]	**404.39**	**39.57**	**13.19**	**1.44**	**4.33**	**0.72**	**0.72**	**0.72**	**14.27**	**14.27**	**3.09**	**75.22**	**2.32**
			komercyjne / publiczne					komercyjne / publiczne					
			6.595 / 6.595					**0.36 / 0.36**					

Źródło: opracowanie własne

Tabela 18 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w zagospodarowaniu terenu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

	gmina	Kategorie przeznaczenia terenów					
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	produkcyjne	infrastruktury technicznej	pozostałe, w tym K, R, Z i W
Powierzchnia [ha]	9334	446.12	21.23	24.32	75.94	2.32	8764.07
Udział w powierzchni gminy [%]	100	4.78	0.23	0.26	0.81	0.02	93.90

Źródło: opracowanie własne

Tabela 19 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w terenach inwestycyjnych gminy Zabór, zgodnie ze „Studium…”

	tereny inwestycyjne	Kategorie przeznaczenia terenów				
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	produkcyjne	infrastruktury technicznej
Powierzchnia [ha]	569.93	446.12	21.23	24.32	75.94	2.32
Udział w powierzchni terenów inwestycyjnych [%]	100	78.28	3.73	4.27	13.32	0.40

Źródło: opracowanie własne

5.5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla wielu terenów zostało ustalone więcej niż jedno przeznaczenie. Dla potrzeb bilansu, który powinien dokonać wyliczenia potrzebnych terenów z podziałem na poszczególne przeznaczenia, niezbędne było założenie udziału procentowego poszczególnych przeznaczeń w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Tabela 20 Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenów

	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa			**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wód powierzchniowych**		**Zabudowa mieszkaniowo-produkcyjno-usługowa**				**Zabudowa usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej**			**Zabudowa produkcyjna i usługowa**		
	mieszkaniowa	usługowa		mieszkaniowa	wody śródlądowe	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa		usług handlu	usług gastronomicznych	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	
Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenu [%]	75	25		25	75	33.3	33.3	33.3		30	30	40	50	50	
Powierzchnia [ha]	**14.78**	**4.93**		**0.57**	**1.72**	**1.11**	**1.11**	**1.11**		**0.08**	**0.08**	**0.12**	**0.375**	**0.375**	
		komercyjne	publiczne					komercyjne	publiczne					komercyjne	publiczne
		4.44	**0.49**					**1**	**0.11**					**0.34**	**0.04**

Źródło: opracowanie własne

Założono, że do terenów usług publicznych należą następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług rekreacji i sportu,
- tereny zieleni parkowej z urządzeniami rekreacji, turystyki i usług,
- tereny zieleni leśnej i usług turystyki,
- zieleń publiczna,
- tereny zieleni leśnej i parkowej.

Założono, że do terenów usług komercyjnych należą następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług handlowych,
- zabudowa usług gastronomicznych,
- zabudowa usług turystycznych,
- tereny usług komunikacyjnych.

W wyniku analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono, że tereny usługowe stanowią przede wszystkim własność prywatną, na której realizowane będą usługi komercyjne, dlatego też przyjęto, że 90% terenów usługowych stanowią tereny usług komercyjnych, a 10% tereny usług publicznych.

Tabela 21 Łączna powierzchnia poszczególnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych

																Usługi komercyjne				**Usługi publiczne**					**Produkcyjne**		**Obsługa rolnictwa**		
	Zabudowa mieszkaniowa	**Zabudowa mieszkaniowo-usługowa**		**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wód powierzchniowych**		**Zabudowa mieszkaniowo-produkcyjno-usługowa**			**Zabudowa usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej**			**Zabudowa produkcyjna i usługowa**		**Zabudowa usługowa**		**Zabudowa usług handlowych**	**Usługi gastronomiczne**	**Usługi turystyczne**	**Usługi komunikacyjne**	**Usługi sportu i rekreacji**	**Tereny zieleni parkowej**	**Tereny zieleni leśnej i usług turystyki**	**Zieleń publiczna**	**Tereny zieleni leśnej i zieleni parkowej**	**Zabudowa przemysłowa**	**Zabudowa magazynowo-składowa**	**Zabudowa zagrodowa**	**Obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych**	**Tereny infrastruktury technicznej**
		mieszkaniowa	usługowa	mieszkaniowa	wody śródlądowe	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	usług handlu	usług gastronomicznych	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	komercyjne	publiczne															
Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenu [%]		75	25	25	75	33.3	33.3	33.3	30	30	40	50	50	90	10															
Powierzchnia [ha]	**257.5**	**14.78**	**4.93**		**0.57**	**1.72**	**1.11**	**1.11**	**1.11**		**0.08**	**0.08**	**0.12**	**0.375**	**0.375**		**9.18**	**1.02**	**0.91**	**1.14**	**3.51**	**3.2**	**1.34**	**35.88**	**0.24**	**1.04**	**4.85**	**0.75**	**2.92**	**3.36**	**0.07**	**0.04**
			komercyjne	publiczne					komercyjne	publiczne					komercyjne	publiczne																
			4.44	**0.49**					**1**	**0.11**					**0.34**	**0.04**																

Źródło: opracowanie własne

Tabela 22 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

	plany	Kategorie przeznaczenia terenów						
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	obsługa rolnictwa	produkcyjne	infrastruktury technicznej	pozostałe, w tym K, R, Z i W
Powierzchnia [ha]	713.7	274.08	23.88	43.99	3.43	4.41	0.04	363.87
Udział w powierzchni objętej m.p.z.p. [%]	100	38.4	3.35	6.16	0.48	0.62	0.01	50.98

Źródło: opracowanie własne

Tabela 23 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni terenów inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

	Tereny inwestycyjne	Kategorie przeznaczenia terenów					
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	obsługa rolnictwa	produkcyjne	infrastruktury technicznej
Powierzchnia [ha]	349.83	274.08	23.88	43.99	3.43	4.41	0.04
Udział w powierzchni terenów inwestycyjnych [%]	100	78.35	6.83	12.57	0.98	1.26	0.01

Źródło: opracowanie własne

5.6. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

5.6.1. Założenia przyjęte dla potrzeb szacunków chłonności

1. Nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie przede wszystkim jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.

2. Nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Obecnie obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają zróżnicowane wskaźniki dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to związane m.in. ze zmianą orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego sposobu obliczania intensywności zabudowy. W związku z tym, stwierdzono, że dla prawidłowości obliczenia powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do zrealizowania na obszarach objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego właściwe będzie zastosowanie realnych wskaźników intensywności zabudowy.

Realne wskaźniki intensywności zabudowy zostały obliczone na podstawie analizy obecnego stanu zagospodarowania gminy i w oparciu o posiadane doświadczenie planistyczne.

Tabela 24 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia zabudowy na podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie „Studium…"

L.p.	rodzaje terenów	łączna powierzchnia [ha]	realna intensywność zabudowy na działkach	łączna możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy [ha]
1.	tereny zabudowy mieszkaniowej	446.12	0.45	**200.75**
2.	tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych	45.55	0.50	**22.78**
3.	tereny zabudowy produkcyjnej	75.94	0.75	**56.96**
4.	tereny infrastruktury technicznej	2.32	0.4	**0.93**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 25 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

	Kategorie przeznaczenia terenów					
	mieszkaniowe	**usługowe**	**w tym usługi publiczne**	**zabudowa zagrodowa**	**produkcyjne**	**infrastruktura techniczna**
Powierzchnia [ha]	274.08	67.87	43.99	3.43	4.41	0.04
Realna intensywność zabudowy	0.4	0.45	0.45	0.07	0.525	0.4
Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	**109.63**	**30.54**	**19.8**	**0.24**	**2.32**	**0.016**

Źródło: opracowanie własne

6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy zgodnie z obowiązującym „Studium…”

Tabela 26 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie „Studium…”

Przeznaczenie terenu	Łączna możliwa powierzchnia zabudowy, zgodnie ze "Studium..." [ha]	Zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej [ha]	Zapotrzebowanie na tereny sportowe i zieleni urządzonej [ha]	Łączne zapotrzebowanie w ramach terenów [ha]	Różnica powierzchni terenów [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	200.75	24.76		41.27	**- 159.48**
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	22.78		16.51	33.02	**+ 10.24**
Tereny zabudowy produkcyjnej	56.96			82.55	**+ 25.59**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 27 Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium…”

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie netto [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Wskaźnik przeliczenia terenu „netto” na teren „brutto”	Wskaźnik zbiorczy	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**+ 10.24**	**2.00**	**2.00**	**4.00**	**+ 40.96**
Tereny zabudowy produkcyjnej	**+ 25.59**	**1.33**	**1.43**	**1.90**	**+ 48.62**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 28 Zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium…” dla terenów, dla których wydane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów

	Sumaryczna powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Sumaryczna powierzchnia „brutto” [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2.41	2.00	**4.82**
Zabudowa usługowa	0.30	2.00	**0.6**
Zabudowa produkcyjna	0.59	1.33	**0.78**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 29 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium…" w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych

Funkcja obszaru	Powierzchnia brutto [ha]	Udział terenu, możliwego do zabudowy w powierzchni terenu brutto	Łączna powierzchnia terenu netto [ha]	Realna intensywność zabudowy na działkach	Łączna możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**1.27**	0.6	0.76	0.45	**0.34**

źródło: opracowanie własne

Tabela 30 Zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium…" dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze, znajdujących się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Funkcja obszaru	Powierzchnia „brutto" [ha]	Udział terenu, możliwego do zabudowy w powierzchni terenu brutto	Łączna powierzchnia terenu netto [ha]	Realna intensywność zabudowy na działkach	Łączna możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**1.95**	0.6	1.17	0.45	**0.53**

źródło: opracowanie własne

Tabela 31 Łączne zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium…" dla terenów o poszczególnych funkcjach

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**+ 8.04**
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**+ 40.96**
Tereny zabudowy produkcyjnej	**+ 48.62**

Wnioski z zestawień:

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową może zostać zrealizowane na wyznaczonych w obowiązującym „Studium…" terenach. W związku z tym nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami wyznaczonymi w „Studium…" i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarami.
2. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową, w tereny usług publicznych i tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie może być zaspokojone na obszarach inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym "Studium...", dlatego też, mając na uwadze potrzeby rozwojowe gminy, zasadne jest wyznaczanie nowych terenów pod tego typu zabudowę.
3. Zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną (w tym również magazynową i składową) i usługową nie może być zaspokojone na obszarach inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym "Studium...", dlatego też, mając na uwadze potrzeby rozwojowe gminy, zasadne jest wyznaczanie nowych terenów pod tego typu zabudowę.
4. W związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w

granicach jednostki osadniczej, poza terenami wyznaczonymi w „Studium…” pod zabudowę, za zasadne uznaje się włączenie ich do terenów przeznaczonych pod zabudowę w „Studium…”.

5. W związku z korektą granic administracyjnych Gminy, dla terenów, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami „Studium…” w projekcie V zmiany „Studium…” za zasadne uznano ustalenie kierunków zgodnych z kierunkami ustalonymi w Studium gmin sąsiadujących – miasta Zielona Góra i gminy Otyń.
6. W związku z występowaniem terenów przeznaczonych w obowiązującym „Studium…” na cele rolnicze, a znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, za zasadne uznaje się ustalenie dla nich nierolniczego kierunku zagospodarowania.

7. Możliwości finansowe Gminy

7.1. Założenia metodologiczne

W wyniku bilansu stwierdzono, że w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" gminy Zabór nowe tereny podlegające zabudowie mieszkaniowej można wyznaczyć jedynie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyznaczonych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów i w obszarach zwartej zabudowy, przeznaczonych na cele rolnicze.
W wyniku bilansu stwierdzono, że dla zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy potrzebne jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, terenów sportowo-rekreacyjnych i zieleni urządzonej oraz nowych terenów produkcyjnych.
Podczas analizowania kwestii możliwości finansowych stwierdzono, że zgodnie z obowiązującym stanem prawnym wyznaczenie terenów inwestycyjnych w "Studium..." nie powoduje żadnych konsekwencji finansowych dla gminy. Żaden z obowiązujących przepisów prawnych nie zobowiązuje Gminy do realizacji inwestycji, stanowiących cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należących do zadań własnych Gminy, zapisanych w "Studium..."
Dla merytorycznego zbadania możliwości finansowych gminy założono, że nowe tereny inwestycyjne, wyznaczone na podstawie bilansu zostaną objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Takie założenie pozwala na zbadanie obciążeń i dochodów gminy, wynikających z wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych.

7.2. Prognoza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego

Dokumentem, w którym dokonuje się oceny skutków finansowych uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prognoza finansowa uchwalenia planu miejscowego.
Wykonanie prognozy skutków finansowych ustaleń planu miejscowego ma umocowanie prawne. Wynika ono z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych, a także z przepisów ustawy o samorządzie gminnym.
Do głównych przepisów prawnych w tym względzie należą:

1) Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) - art. 1 i art. 7.;
2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – art. 17 ust. 5, art. 36, art. 37, art. 58, art. 63);

3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w brzmieniu:

„§ 11. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

1) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;*
2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
3) *wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”*

Podczas sporządzania prognozy stwierdzono, że obciążenia finansowe dla Gminy będą zależne od dokładnej lokalizacji nowych terenów w stosunku do istniejącego układu osadniczego.

Biorąc pod uwagę długi horyzont czasowy, cel dokumentu oraz niemożliwość uzyskania dokładności takiej, jak w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza finansowa została sporządzona w sposób uproszczony.

7.2.1. Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Następstwa uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planu pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem.
Skutki uchwalenia planu lub zmiany planu w sposób schematyczny przedstawiono w poniższym zestawieniu.

Tabela 32 Skutki uchwalenia planu lub zmiany planu

Kryterium podziału	Opis skutków
Zasięg występowania	- teren objęty planem (skutki wewnętrzne) - teren w zasięgu oddziaływania (skutki zewnętrzne)
Zakres skutków przestrzennych	- ustalenie przeznaczenia terenu - ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów - wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z terenu
Zakres skutków ekonomicznych	- uniemożliwienie dotychczasowego korzystania z nieruchomości - zwiększenie wartości nieruchomości - zmniejszenie wartości nieruchomości
Czas wystąpienia	- skutki aktualne – po uchwaleniu planu - skutki przyszłe – po realizacji ustaleń planu
Forma wystąpienia	- bezpośrednie – jako następstwo planu - pośrednie – jako następstwo powiązań pośrednich z

	planem
Miernik, w jakim skutek się wyraża	- skutki ekonomiczne (mierniki finansowe) - skutki pozaekonomiczne (mierniki społeczne, ekologiczne i przestrzenne)
Podmiot, którego skutki dotyczą	- skutki dotyczące praw rzeczowych - skutki dotyczące władz samorządowych (gminnych)
Przedmiot, do którego skutki się odnoszą	- skutki dotyczące nieruchomości (zmiana wartości) - skutki dotyczące działalności prowadzonej na nieruchomości

Źródło: opracowanie własne

Szczegółowej analizie zostaną poddane te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem rozważań; są trudno mierzalne, ale nie można o nich zapominać przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

7.2.2. Obciążenia finansowe gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego.
Schematyczne zestawienie różnych obciążeń finansowych przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 33 Obciążenia finansowe ponoszone przez gminę w związku z uchwaleniem planu

Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	*Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego:* - korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, zamiany nieruchomości na inną - następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu jej wartości
Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: - drogi - tereny zieleni publicznej - inne lokalne cele publiczne
Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: - dróg - sieci wodociągowej - sieci kanalizacji sanitarnej

	- sieci kanalizacji deszczowej - sieci oświetlenia ulic - urządzenia terenów zielonych
Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina musi ponieść koszty: - opracowania planu - wykonania wycen dla ustalania różnych rekompensat i nabycia nieruchomości

Źródło: opracowanie własne

7.2.3. Dochody gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 34 Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy

Opłata planistyczna	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w terminie 5 lat od wejścia planu w życie – naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego
Opłaty adiacenckie	Z tytułu podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalana przez organ w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości)
	Z tytułu podziału i scalenia nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana przez organ w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości nowo otrzymanej w porównaniu z poprzednią)
	Z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizację drogi – ponosi właściciel nieruchomości (ustalana przez organ w drodze decyzji w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości)
Dochody z podatku od nieruchomości	- zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości - podatki od gruntu, budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Podatki od czynności cywilno-prawnych
Inne dochody	Dochody z podatków od działalności gospodarczej

Źródło: opracowanie własne

7.2.4. Założenia do prognozy finansowej

Za podstawę do obliczenia prognozy finansowej przyjęto łączne zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej oraz tereny zabudowy produkcyjnej:

- dla potrzeb wyliczenia kosztów związanych z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej – łączne zapotrzebowanie brutto;

- dla potrzeb wyliczenia przychodów z tytułu podatku gruntowego – łączne zapotrzebowanie na powierzchnię działek;

- dla potrzeb wyliczenia przychodów z tytułu podatku od budynków – łączne zapotrzebowanie na realną powierzchnię zabudowy na działkach;

- zakłada się, że dla terenów znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyznaczonych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów i w obszarach zwartej zabudowy, przeznaczonych na cele rolnicze, nie będą występowały koszty związane z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej;

- zakłada się, że w przypadku terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, nie nastąpi dodatkowy przyrost powierzchni zabudowy.

Tabela 35 Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie netto [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [ha]	Wskaźnik przeliczenia terenu „netto” na teren „brutto”	Wskaźnik zbiorczy	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	**+ 0.87**	**2.22**	**1.93**	**1.67**	**3.71**	**+3.23**
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**+ 10.24**	**2.00**	**20.48**	**2.00**	**4.00**	**+ 40.96**
Tereny zabudowy produkcyjnej	**+ 25.59**	**1.33**	**34.03**	**1.43**	**1.90**	**+ 48.62**

Źródło: opracowanie własne

Przyjęto następujące założenia:

1. Udział terenów dróg publicznych w powierzchni terenów usługowych - 8%.

2. Udział terenów dróg publicznych w powierzchni terenów produkcyjnych - 5%.

3. Udział terenów sportowych i zieleni urządzonej i terenów usług publicznych w całkowitej powierzchni usług – 75%.

3. Udział terenów sportowych i zieleni urządzonej w powierzchni terenów usługowych – 50%.

5. Udział terenów sportu i rekreacji w powierzchni terenów sportowych i zieleni urządzonej – 50%.

6. Brak obowiązku wykonania uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej dla terenów produkcyjnych.

7. Obowiązek wykonania uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej dla terenów usług, w tym usług publicznych i terenów sportowo rekreacyjnych.

8. Założenie, że sieci infrastruktury technicznej realizowane będą w liniach rozgraniczających dróg.

9. Dla potrzeb wyliczenia kosztów realizacji sieci infrastruktury technicznej przyjęto łączny koszt wykonania sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

10. Oszacowania kosztów realizacji sieci infrastruktury technicznej dokonano poprzez wyliczenie kosztu budowy sieci w 1 m^2 drogi, przyjmując szerokość drogi dla terenów usługowych – 10 m.

11. Wartość rynkowa gruntów przeznaczonych na drogi oraz przeznaczonych na zieleń parkową, usługi sportu i rekreacji – do wykupu przez Gminę – brak danych, przyjęto wartość w wysokości jak wartość rynkową działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nieuzbrojonych - 55 zł/m^2.

12. Koszt budowy drogi publicznej – 120 zł/m^2.

13. Koszt urządzenia terenów zieleni parkowej – 30 zł/m^2.

14. Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji – 120 zł/m^2.

15. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej – 350 zł/m^2 drogi w liniach rozgraniczających.

16. Stawki podatków przyjęto zgodnie z Uchwałą NR XXI.142.2016 Rady Gminy Zabór z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2017, następująco:

- stawka podatku gruntowego dla zabudowy mieszkaniowej: 0.21 zł od 1m^2 powierzchni;
- stawka podatku gruntowego dla zabudowy usługowej: 0.76 zł od 1 m^2 powierzchni;
- stawka podatku gruntowego dla zabudowy produkcyjnej: 0.76 zł od 1 m^2 powierzchni;
- stawka podatku od budynków dla zabudowy mieszkaniowej: 0.69 zł od 1 m^2 powierzchni;
- stawka podatku od budynków dla zabudowy usługowej: 20.00 zł od 1 m^2 powierzchni;
- stawka podatku od budynków dla zabudowy produkcyjnej: 20.00 zł od 1 m^2 powierzchni.

17. Zakłada się, że nowe tereny zabudowy zostaną zrealizowane w perspektywie 30-letniej, a przyrost powierzchni nowo zagospodarowanych gruntów będzie stały w każdym roku.

7.2.5. Koszty związane z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej

Tabela 36 Koszt wykupu terenu pod drogi publiczne

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [m^2]	Udział terenów dróg publicznych	Powierzchnia terenów dróg publicznych [m^2]	Koszt wykupu 1 m^2 terenu pod drogi [zł]	Całkowity koszt wykupu terenu pod drogi [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług	**409600**	**0.08**	**32768**	**55**	**1802240**

publicznych i obsługi komunikacji samochodowej					
Tereny zabudowy produkcyjnej	**486200**	**0.05**	**24310**	**55**	**1337050**
SUMA					**3139290**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 37 Koszt budowy dróg publicznych

Funkcje obszarów	**Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]**	**Udział terenów dróg publicznych**	**Powierzchnia terenów dróg publicznych**	**Koszt budowy 1 m^2 drogi [zł]**	**Całkowity koszt budowy dróg [zł]**
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**409600**	**0.08**	**32768**	**120**	**3932160**
Tereny zabudowy produkcyjnej	**486200**	**0.05**	**24310**	**120**	**2917200**
SUMA					**6849360**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 38 Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [m^2]	Udział terenów dróg publicznych	Powierzchnia terenów dróg publicznych [m^2]	Szerokość drogi [m]	Łączna powierzchnia użytkowa	Koszt budowy sieci/1 m^2 drogi	Całkowity koszt budowy sieci [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**409600**	**0.08**	**32768**	**10**	**3276.8**	**350**	**1146880**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 39 Koszt wykupu terenu pod tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [m^2]	Udział terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [m^2]	Koszt wykupu 1 m^2 terenu pod tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [zł]	Całkowity koszt wykupu terenu pod tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**409600**	**0.50**	**204800**	**55**	**11264000**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 40 Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji

Funkcje obszarów	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [m^2]	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [m^2]	Udział terenów sportu i rekreacji	Powierzchnia terenów sportu i rekreacji [m^2]	Koszt urządzenia 1m^2 terenów sportu i rekreacji [zł]	Całkowity koszt urządzenia terenów sportowo-rekreacyjnych [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**204800**	**102400**	**0.5**	**51200**	**120**	**6144000**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 41 Koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej

Funkcje obszarów	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [m^2]	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [m^2]	Udział terenów zieleni urządzonej	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej [m^2]	Koszt urządzenia 1m^2 terenów zieleni urządzonej [zł]	Całkowity koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**204800**	**102400**	**0.5**	**51200**	**30**	**1536000**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 42 Zestawienie kosztów realizacji zabudowy

Koszt wykupu terenu pod drogi publiczne [zł]	Koszt budowy dróg publicznych [zł]	Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej [zł]	Koszt wykupu terenu pod tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej [zł]	Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji [zł]	Koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej [zł]	Suma wydatków w perspektywie 30-letniej [zł]	Średnie roczne wydatki [zł]
3139290	**6849360**	**1146880**	**11264000**	**6144000**	**1536000**	**30079530**	**1002651**

Źródło: opracowanie własne

7.2.6. Wpływy związane z realizacją nowej zabudowy

Szacując wpływy związane z realizacją nowej zabudowy, osiągane przede wszystkim z tytułu podatku gruntowego i podatku od budynków, założono, że będą one rosły rokrocznie, przyjmując taką samą powierzchnię nowo zagospodarowywanych gruntów w każdym roku w 30-letniej perspektywie.

Tabela 43 Przychody z tytułu podatku gruntowego

Funkcje obszarów	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [m^2]	Udział terenów usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej [m^2]	Powierzchnia realizowana każdego roku [m^2]	Stawka podatku od nieruchomości [zł]	Wysokość podatku w 1. roku [zł]	Wysokość podatku w 30. roku [zł]	Skumulowana wartość podatków po 30. latach [zł]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**19300**			**643.33**	**0.21**	**135.10**	**4052.98**	**62821.17**
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**204800**	**0.25**	**51200**	**1706.67**	**0.76**	**1297.07**	**38912.00**	**603137.18**

Tereny zabudowy produkcyjnej	**340300**			**11343**	**0.76**	**8620.68**	**258628.00**	**4008616.20**
SUMA						**10052.85**	**301593**	**4674575**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 44 Przychody z tytułu podatku od budynków

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie netto [m^2]	Udział terenów usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej [m^2]	Powierzchnia realizowana każdego roku m^2]	Stawka podatku od nieruchomości [zł]	Wysokość podatku w 1. roku [zł]	Wysokość podatku w 30. roku [zł]	Skumulowana wartość podatków po 30. latach [zł]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**8700**			**290**	**0.69**	**200.10**	**6003**	**93046.50**
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	**102400**	**0.25**	**25600**	**853.33**	**20.00**	**17066.60**	**512000**	**7935969**
Tereny zabudowy produkcyjnej	**255900**			**8530.00**	**20.00**	**107600.00**	**5118000**	**79329000**
SUMA						**124866.70**	**5636003**	**87358016**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 45 Zestawienie przychodów z tytułu podatków od nieruchomości

Suma przychodów z tytułu podatku gruntowego w perspektywie 30-letniej	Suma przychodów z tytułu podatków od budynków w perspektywie 30-letniej	Suma przychodów z tytułu podatków od nieruchomości w perspektywie 30-letniej
4674575	**87358016**	**92032591**

Źródło: opracowanie własne

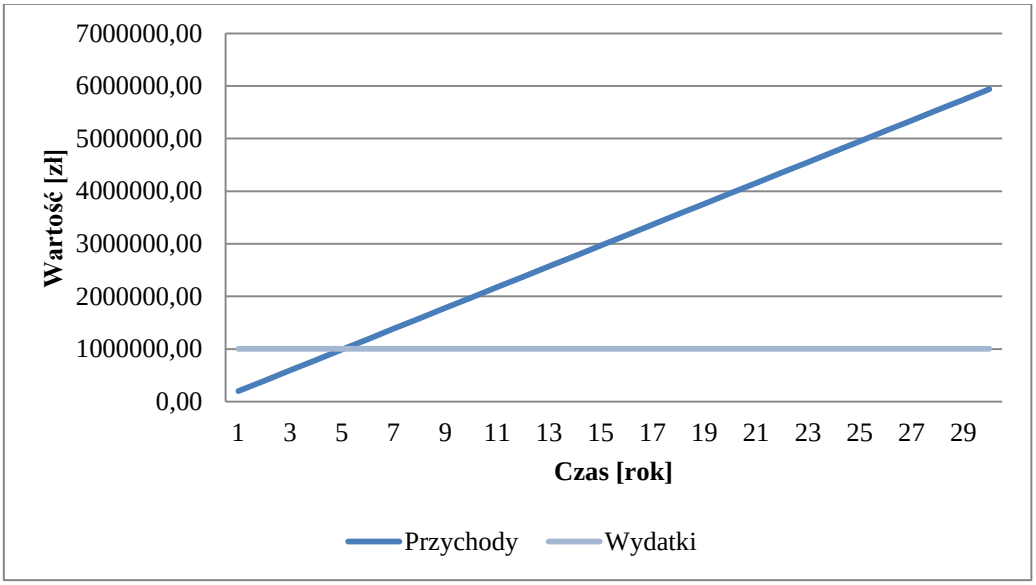
7.2.7. Bilans wpływów i wydatków

Tabela 46 Zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie 30-letniej

Wpływy [zł]	Wydatki [zł]	Bilans [zł]
92032591	30079530.00	**+ 61953061**

Źródło: opracowanie własne

Wykres 21 Porównanie przychodów i wydatków w kolejnych latach w perspektywie 30-letniej



Źródło: opracowanie własne

Zakładając stały przyrost nowo zagospodarowywanych terenów, w perspektywie 30-letniej wpływy przekroczą wydatki o 61 953 061 zł. Zakładając stałe koszty przeznaczane na nową zabudowę w każdym kolejnym roku, wpływy przekroczą wydatki już w 5. roku perspektywy.

Wykonana na potrzeby określenia możliwości finansowych gminy realizacji nowej zabudowy, na którą zapotrzebowanie zostało zidentyfikowane w powyższym opracowaniu, prognoza finansowa, wskazuje na ponad 3-krotnie wyższą wartość wpływów w porównaniu do wydatków w perspektywie 30-letniej. W początkowych 5. latach realizacji inwestycji wydatki przekraczać będą wpływy, jednak już w 6. roku wpływy przekroczą wydatki, rosnąc z każdym kolejnym rokiem 30-letniej perspektywy.

8. Wnioski końcowe

1. W wyniku analiz społecznych, ekonomicznych i środowiskowych, stwierdzono, że w perspektywie 30-letniej wzrośnie zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

2. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wskazało zapotrzebowanie na wyznaczenie w obowiązującym „Studium…” nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, w tym usługi publiczne i tereny rekreacyjne i zieleni urządzonej, jak również pod zabudowę produkcyjną.

3. Stwierdzono, że uzasadnione jest wyznaczenie w obowiązującym „Studium…” terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, a które znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

4. W związku z występowaniem terenów przeznaczonych w obowiązującym „Studium…: na cele rolnicze, a znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, za zasadne uznaje się ustalenie dla nich nierolniczego kierunku zagospodarowania.

5. Stwierdzono, że nie ma możliwości wskaźnikowego określenia zapotrzebowania na tereny infrastruktury technicznej. Założono możliwość wyznaczenia tego typu terenów w „Studium…” w uzasadnionych przypadkach, w związku z tym, że tereny infrastruktury technicznej służą obsłudze terenów zabudowy, a także realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

6. W związku z wysokim udziałem terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych, jak również ze stopniowym odchodzeniem od typowego dla wsi zagospodarowania działek siedliskowych uwidocznionym w rozwijaniu się zabudowy typu miejskiego na terenie gminy, stwierdzono, że zabudowa służąca produkcji rolnej i leśnej, w tym zabudowa zagrodowa, może zostać zrealizowana na wyznaczonych w obowiązujących „Studium…” terenach zainwestowania wiejskiego.

7. W wyniku analizy wpływów i wydatków związanych z realizacją nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, zakładając jej etapowość i realizację w długiej perspektywie czasowej, stwierdzono, że nie będzie ona przekraczać możliwości finansowych gminy, w związku z dodatnim bilansem wpływów i wydatków osiąganym w krótkiej perspektywie czasowej.

9. Spis ilustracji

Rysunek 1 Wybrane dane o rynku pracy w 2015 r. w Gminie Zabór 6
Rysunek 2 Wyjeżdżający do pracy z gmin województwa lubuskiego 8
Rysunek 3 Iloraz przepływów związanych z zatrudnieniem według gmin województwa lubuskiego ... 9
Rysunek 4 Przyjeżdżający do pracy do Zielonej Góry..... 10
Rysunek 5 Liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry na 1000 mieszkańców poszczególnych gmin..... 11
Rysunek 6 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2015 r. w Gminie Zabór 11
Rysunek 7 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmin województwa lubuskiego dla gospodarki narodowej w 2015 r. 12
Rysunek 8 Obszary chronione w gminie Zabór 15
Rysunek 9 Funkcje lasów Gminy Zabór 16
Rysunek 10 Zasoby mieszkaniowe gminy Zabór w roku 2014 i 2015 17
Rysunek 11 Uczniowie z gmin sąsiednich uczący się w Zielonej Górze w 2013 r. 18
Rysunek 12 Uczniowie ogółem dojeżdżający do Zielonej Góry (% mieszkańców gminy)..... 18
Rysunek 13 Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin 19
Rysunek 14 Średnie wartości powiązań według ankiet gmin 19
Rysunek 15 Wybrane dane demograficzne dla roku 2015 dla gminy Zabór 25

10. Spis tabel

Tabela 1 Wybrane kategorie bezrobotnych według gmin woj. lubuskiego – stan na koniec kwietnia 2017 r. ... 7
Tabela 2 Atrakcyjność inwestycyjna gminy Zabór i miasta Zielona Góra ... 12
Tabela 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości w Gminie Zabór ... 13
Tabela 4 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej do roku 2047 ... 33
Tabela 5 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej do roku 2047 ... 34
Tabela 6 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy według obrębów geodezyjnych - Studium ... 37
Tabela 7 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium…" w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych ... 38
Tabela 8 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy wg obrębów geodezyjnych – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ... 39
Tabela 9 Powierzchnia i liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014 i 2015 ... 42
Tabela 10 Sposób wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy w wydanych w latach 2004 - 2016 decyzjach o warunkach zabudowy ... 43
Tabela 11 Udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych na poszczególne przeznaczenia w roku 2015 ... 43
Tabela 12 Powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy w wydanych w latach 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy ... 43
Tabela 13 Powierzchnia „brutto" obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych decyzjami o warunkach zabudowy w podziale na funkcje zabudowy ... 44
Tabela 14 Zestawienie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeznaczonych na cele rolnicze ... 44
Tabela 15 Udział terenów inwestycyjnych „netto" w ogólnej powierzchni poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy - Studium ... 45
Tabela 16 Założenia przyjęte do obliczania powierzchni poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium…" ... 46
Tabela 17 Łączna powierzchnia „netto" poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium…" ... 47
Tabela 18 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w zagospodarowaniu terenu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" ... 48
Tabela 19 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w terenach inwestycyjnych gminy Zabór, zgodnie ze „Studium…" ... 48
Tabela 20 Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenów ... 49
Tabela 21 Łączna powierzchnia poszczególnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych ... 51
Tabela 22 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ... 52
Tabela 23 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni terenów inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ... 52
Tabela 24 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia zabudowy na podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie „Studium…" ... 53

Tabela 25 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ... 53
Tabela 26 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie „Studium…” ... 54
Tabela 27 Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium…” ... 54
Tabela 28 Zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium…” dla terenów, dla których wydane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów ... 54
Tabela 29 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium…” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych ... 55
Tabela 30 Zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium…” dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze, znajdujących się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej ... 55
Tabela 31 Łączne zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium…” dla terenów o poszczególnych funkcjach ... 55
Tabela 32 Skutki uchwalenia planu lub zmiany planu ... 57
Tabela 33 Obciążenia finansowe ponoszone przez gminę w związku z uchwaleniem planu ... 58
Tabela 34 Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy ... 59
Tabela 35 Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy ... 60
Tabela 36 Koszt wykupu terenu pod drogi publiczne ... 61
Tabela 37 Koszt budowy dróg publicznych ... 62
Tabela 38 Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej ... 63
Tabela 39 Koszt wykupu terenu pod tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej ... 63
Tabela 40 Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji ... 63
Tabela 41 Koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej ... 64
Tabela 42 Zestawienie kosztów realizacji zabudowy ... 64
Tabela 43 Przychody z tytułu podatku gruntowego ... 64
Tabela 44 Przychody z tytułu podatku od budynków ... 65
Tabela 45 Zestawienie przychodów z tytułu podatków od nieruchomości ... 65
Tabela 46 Zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie 30-letniej ... 66

11. Spis wykresów

Wykres 1 Stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Zabór w latach 2003-2016 ... 7
Wykres 2 Liczba bezrobotnych w latach 2003 – 2016 w gminie Zabór ... 8
Wykres 3 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych w latach 2009 – 2016 w Gminie Zabór ... 13
Wykres 4 Zmiany liczby ludności Gminy Zabór w latach 1995 – 2016 ... 20
Wykres 5 Prognozowana całkowita liczba ludności powiatu zielonogórskiego ... 21
Wykres 6 Prognozowana liczba ludności wsi powiatu zielonogórskiego ... 21
Wykres 7 Prognozowana liczba ludności miast powiatu zielonogórskiego ... 22
Wykres 8 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w całkowitej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego ... 23

Wykres 9 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w liczbie ludności wsi powiatu zielonogórskiego 23
Wykres 10 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór 24
Wykres 11 Porównanie wyników szacowania na podstawie poszczególnych prognoz 25
Wykres 12 Zameldowania z miast do gminy Zabór w latach 1996 - 2015 26
Wykres 13 Wymeldowania na wieś z Zielonej Góry w latach 1996 – 2015 26
Wykres 14 Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016 27
Wykres 15 Liczba osób w wieku produkcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016 27
Wykres 16 Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016 28
Wykres 17 Prognozowana liczba osób w wieku przedprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór . 29
Wykres 18 Prognozowana liczba osób w wieku produkcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór 29
Wykres 19 Prognozowana liczba osób w wieku poprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór 30
Wykres 20 Gęstość zaludnienia w gminie Zabór w latach 2002 – 2016 [os/km^2] 30
Wykres 21 Porównanie przychodów i wydatków w kolejnych latach w perspektywie 30-letniej 66

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr VI.34.2019

Rady Gminy Zabór

z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór", dla obszaru gminy w granicach administracyjnych

Na podstawie art. 12 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Gminy Zabór uchwala, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 26.02.2019 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór", dla obszaru gminy w granicach administracyjnych, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący

Rady Gminy Zabór

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" dla obszaru gminy w granicach administracyjnych

Rada Gminy Zabór przystąpiła do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy" dla obszaru gminy w granicach administracyjnych ze względu na potrzebę zaktualizowania dokumentu w następujących obszarach:

1.Spełnienia obowiązku wprowadzenia udokumentowanego i zatwierdzonego złoża kopaliny pospolitej na części działki nr 261 obręb Tarnawa;

2.Umożliwienia rozwoju zakładu firmy NeonLight sp. z o. o. Sp. k., na działce nr 642/2 obręb Zabór;

3.Wprowadzenia aktualnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282 na obszarze gminy Zabór i równoczesnego usunięcia tej części przebiegu drogi, która jest uwidoczniona w obowiązującym 'Studium…", a która nie jest przewidziana do realizacji, zgodnie z dokumentami, otrzymanymi od Marszałka Województwa Lubuskiego.

Do Wójta Gminy Zabór wpłynął wniosek o dokonanie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" dla części działki nr 261 obręb Tarnawa w związku z udokumentowaniem i zatwierdzeniem złoża kopaliny pospolitej przez Marszałka Województwa Lubuskiego.

Art. 95 ust 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze stanowi, cytując: **„**W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

Tym samym, Wójt Gminy Zabór uznał za zasadne przystąpienie do sporządzania zmiany „Studium…" dla części działki, na której występuje zatwierdzone złoże Tarnawa.

Do Wójta Gminy Zabór wpłynął wniosek o dokonanie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy" dla działki nr 642/2 obręb Zabór. Sporządzenie zmiany „Studium…" ma na celu umożliwienie zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 642/2 obręb Zabór, zgodnie z obowiązującym „Studium…" jest położona w granicach strefy osadniczo-rolniczej o funkcji mieszkalnictwa (wielorodzinnego, jednorodzinnego, zagrodowego). W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych i rzemiosła. Obecnie działka jest własnością firmy NeonLight sp. z o. o. Sp. k., ul. Chłapowskiego 32, 66-003 Zabór. Właściciel terenu chce rozbudować istniejący na działkach sąsiednich zakład produkcyjny. W tym celu niezbędna jest zmiana planu oraz zmiana „Studium…".

Wójt Gminy Zabór stwierdził, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany „Studium…" tak, aby możliwa była realizacja planowanego przez Wnioskodawcę zamierzenia inwestycyjnego.

Do Wójta Gminy Zabór wpłynęły dokumenty, które wskazują na planowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 282 na obszarze gminy.

Przebieg drogi, ustalony w obowiązującym „Studium…", jedynie częściowo pokrywa się z wariantem drogi, który zgodnie z dokumentami ma być realizowany. W związku z tym zachodzi potrzeba wprowadzenia aktualnych ustaleń, dotyczących przebiegu drogi, zarówno w części opisowej jak i w części graficznej „Studium…". Potrzebne jest także usunięcie z rysunku „Studium…" tej części projektowanego przebiegu drogi, która zgodnie z aktualnymi dokumentami nie będzie realizowana.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" gminy Zabór zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003 r.

Wyżej wymienione „Studium…" zostało zmienione Uchwałą Nr VII/42/07 z dnia 15 czerwca 2007 r., Uchwałą Nr XXXVII/218/10 z dnia 28 września 2010 r., Uchwałą Nr XXVI.175.2013 z dnia 27 września 2013 r. oraz Uchwałą Nr XXXI.218.2014 z dnia 14 lutego 2014.

Rada Gminy Zabór uchwałą nr XXXI.183.2017 z dnia 9 czerwca 2017 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" gminy Zabór dla obszaru gminy w granicach administracyjnych.

Zmiana studium została sporządzona w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz na podstawie aktu wykonawczego do ustawy – Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana „Studium…" została sporządzona również w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1405 z późniejszymi zmianami).

W toku prac nad projektem zmiany „Studium…" Wójt Gminy Zabór przeanalizował obowiązujący stan prawny.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami). Art. 41 wyżej wymienionej ustawy wprowadził szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi liczne zmiany w art. 10 określającym zakres i problematykę określaną w studium. Zmiany wprowadzone w art. 10 koncentrują się na konieczności wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art.10 ust.1 pkt. 7) . Począwszy od 18 listopada 2015 r. w oparciu o wyżej wymienione analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Ponadto w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano ustępy 5 - 7 precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

Wójt stwierdził, że niezbędne jest sporządzenie bilansu, o którym mowa powyżej.

Sporządzony "Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Zabór", stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W toku opracowania dokumentu wpłynęły wnioski, które wymagały uwzględnienia w tekście i na rysunku „Studium…".

W toku opiniowania i uzgodnienia projektu zmiany „Studium…" do Wójta Gminy Zabór wpłynęło Postanowienie znak DN.III.7639.1.6.2018 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 24.05.2018 r. odmawiające uzgodnienia projektu zmiany „Studium…", Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WZŚ.610.19.2018.EK z dnia 25.05.2018 r. uzgadniające projekt zmiany „Studium…" z uwagami, Decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu znak WR.RPP.610.1851.2018.ag z dnia 29.05.2018 r. odmawiające uzgodnienia projektu zmiany „Studium…", pismo EWE Energia sp. z o. o. z dnia 21.05.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…" z uwagami, pismo Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. znak TK.072.-S.41.(9).18 z dnia 22.05.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…" z uwagami, opinia Marszałka Województwa Lubuskiego znak DW.III.7639.15.2018 z dnia 24.05.2018 r. opiniująca projekt zmiany „Studium…" z uwagami, opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim znak WZŚ.410.115.2018.EK z dnia 25.05.2018 r. opiniująca projekt zmiany „Studium…" z uwagami, pismo Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZN.5150.45.2018 z dnia 30.05.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…" z uwagami. Przeanalizowano uwagi, zawarte w wyżej wymienionych stanowiskach.

Organ szczegółowo przeanalizował uzasadnienie decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu znak WR.RPP.610.1851.2018.ag z dnia 29.05.2018 r. odmawiającej uzgodnienia projektu zmiany „Studium…". Podlegająca uzgodnieniu zmiana „Studium…" dotyczy obszaru całej gminy w granicach administracyjnych, ze względu na to, że jednym z jej celów jest zmiana przebiegu planowanej drogi wojewódzkiej na obszarze całej gminy. Natomiast zmiana „Studium…" wprowadza zmiany do obowiązującego dokumentu, wymienione na stronach 3 – 5 dokumentu. Żaden z terenów o ustalonym w niniejszej zmianie „Studium…" nierolniczym kierunku zagospodarowania przestrzennego nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wprowadzenie

postulowanych przez organ uzgadniający zmian w obowiązującym „Studium…”stanowiłoby istotne ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy, w stosunku do obowiązującego dokumentu. Tym samym organ, w celu zachowania konsekwentnej polityki przestrzennej, nie zmienił projektu we wskazanym zakresie.

Organ szczegółowo przeanalizował opinię Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZN.5150.45.2018 z dnia 30.05.2018 r., i stwierdził, że wprowadzenie części postulowanych zmian, takich jak oznaczenie w części rysunkowej „Studium…” obszarów alei ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ze względu na skalę rysunku „Studium…” jest niemożliwe. Oznaczenie graficzne wyżej wymienionych obszarów i obiektów mogłoby sprawić, że rysunek „Studium…” mógłby być mniej czytelny. Wykaz obiektów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Organ szczegółowo przeanalizował opinię Prezydenta Miasta Zielona Góra znak DR-PL.030.8.2017.PS z dnia 24.05.2018 r., w którym wniesiono o uwzględnienie w opracowanym dokumencie cieku „Zaborski Potok”, jako odbiornika wód opadowych z Lubuskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego oraz terenów sąsiednich. Organ stwierdził, że rysunek „Studium…” nie zawiera oznaczeń graficznych odpowiadających elementowi jak wyżej wymieniony. Ze względu na generalizację rysunku „Studium…” nie wprowadzono postulowanego cieku.

Skorygowany projekt zmiany „Studium…” przesłano ponownie do zaopiniowania i uzgodnień.

W toku opiniowania i uzgodnienia projektu zmiany „Studium…” do Wójta Gminy Zabór wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WZŚ.610.48.2018.EK z dnia 11.12.2018 r. uzgadniające projekt zmiany „Studium…”, postanowienie znak DN.III.7639.1.6.2018 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 27.11.2018 r. uzgadniające projekt zmiany „Studium…”, decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu znak WR.RPP.610.2931.1851.2018.ag z dnia 28.11.2018 r. uzgadniająca projekt zmiany „Studium…”, opinia Starosty Zielonogórskiego znak OŚ.644.81.2018 z dnia 21.11.2018 r., opinująca projekt zmiany „Studium…” z uwagami, postanowienie Marszałka Województwa Lubuskiego znak DW.III.7639.15.2018 z dnia 26.11.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…”, pismo Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. znak TK.072.-S.41.(11).18 z dnia 30.11.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…”, pismo Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZN.5142.120.2018 z dnia 03.12.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…” z uwagami, pismo EWE Energia sp. z o. o. z dnia 05.12.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…” z uwagami, postanowienie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej znak DGWiZS.WSR.0220.7.7.2018.LP z dnia 07.12.2018 r. opiniujące projekt zmiany „Studium…” z uwagami, opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim znak WZŚ.410.276.2018.EK z dnia 11.12.2018 r. opiniująca projekt zmiany „Studium…”. Przeanalizowano uwagi, zawarte w wyżej wymienionych stanowiskach.

Organ szczegółowo przeanalizował opinię Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZN.5142.120.2018 z dnia 03.12.2018 r., i stwierdził, że część postulowanych zmian zawartych w treści opinii została zawarta w skorygowanym projekcie zmiany „Studium…” przekazanym do ponownego opiniowania. Organ przenalizował pozostałe uwagi zawarte w treści opinii i skorygował częściowo projekt zmiany „Studium…”.

W projekcie zmiany studium wprowadzono następujące zmiany, w stosunku do obowiązującego dokumentu:

1.Naniesienie udokumentowanego i zatwierdzonego złoża kopaliny na części działki nr 261 obręb „Tarnawa”. Przedmiotowy teren przeznacza się pod funkcję związaną z wydobyciem surowców naturalnych i oznacza symbolem V.E5.PG18.19.

2.Wprowadzenie aktualnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282 na obszarze gminy Zabór. Równocześnie uchyla się przebieg drogi, uwidoczniony w obowiązującym „Studium...”, który nie jest przewidziany do realizacji zgodnie z dokumentami, otrzymanymi od Marszała Województwa Lubuskiego.

3.Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 642/2, 642/3 obręb Zabór. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z wytwórczością, przemysłem, składem, transportem, hodowlą, ogrodnictwem oraz usługami /publicznymi i komercyjnymi/ i oznacza symbolem V.E6.20.PU16.17.

4.Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 551/1, 551/4, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/12, 551/13, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18 obręb Zabór. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem/wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza symbolem

V.E6.M16.17.20.

5.Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 218/5, 218/4, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9 obręb Łaz. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem/wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E5.M16.17.20.

6.Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 609/4, 609/5, 609/1 obręb Zabór. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z usługami /publicznymi i komercyjnymi i oznacza symbolem V.E4.5.U16.17.

7.Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 354/1 obręb Droszków. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z wytwórczością, przemysłem, składem, transportem, hodowlą, ogrodnictwem oraz usługami /publicznymi i komercyjnymi/ i oznacza symbolem V.E2.6.20.PU16.17.

8.Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem/wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza się symbolem V.E5.M16.17.20.

9.Uzupełnienie ujednoliconego rysunku „Studium…" o treść załącznika graficznego zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" uchwalonej Uchwałą nr XXXI.218.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 14 lutego 2014 r.

10.Wprowadzenie prawidłowej granicy administracyjnej gminy Zabór i równoczesne uchylenie przebiegu granicy administracyjnej gminy Zabór, który uwidoczniony jest w obowiązującym „Studium…".

11.W wyniku wprowadzenia prawidłowej granicy administracyjnej gminy na jej obszarze znalazły się tereny, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami „Studium…" Dla tych terenów ustalono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1)Działka nr 352 obręb Droszków. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E6.M16.17.20.

2)Działki nr 202/3 i 203/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.

3)Działki nr 104/2, 105/2 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.

4)Działki nr 522, 61/3, 523, 62/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem, oznaczoną symbolem V.E2.

5)Działki nr 121/3, 120/1 obręb Czarna. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.

6)Działki nr 77/1, 76/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.

7)Działka nr 75/1 obręb Przytok. Teren przeznacza się pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.

12.Wprowadzenie do części uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących prawnej ochrony środowiska.

13.Wprowadzenie do części uwarunkowań informacji o obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (stan na rok 2016).

14.Wprowadzenie do ujednoliconego tekstu „Studium…" aktualnych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zakazów wynikających z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.

15.Wprowadzenie do „Studium…" obszarów i terenów górniczych.

16.Wprowadzenie w tekście oraz na załączniku graficznym granic głównych zbiorników wód podziemnych wraz z ich projektowanymi strefami ochronnymi:

1)W północnej części gminy - GZWP nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych;

2)We wschodniej części gminy - GZWP nr 302 Pradolina Barycz – Głogów gromadzącego wodę

w czwartorzędowych utworach porowych.

Równocześnie uchylono przebieg granicy zbiornika wód podziemnych o najwyższej ochronie oraz zbiornika wód podziemnych o wysokiej ochronie.

17.Zaktualizowanie informacji dotyczących uwarunkowań środowiska kulturowego i ochrony i kształtowania środowiska kulturowego w tym:

1)Wprowadzenie aktualnych informacji dotyczących obiektów wpisanych do rejestru zabytków w gminie Zabór.

2)Wprowadzenie aktualnych informacji dotyczących obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków. Wykaz obiektów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków stanowi załącznik nr 3 do zmiany „Studium...”.

3)Wprowadzenie na załączniku graficznym obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz układów ruralistycznych, cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

18.Zaktualizowanie w części opisowej studium pozostałych informacji o gminie, które utraciły ważność, boądz uległy zmianie.

19.Uzupełnienie na załączniku graficznym obszaru „C” oraz skorygowanie obszaru „B” dla złoża kredy „Zabór”. Równocześnie uchylono nieaktualny przebieg obszaru „B” dla złoża kredy „Zabór”.

20.Wprowadzenie na załączniku graficznym nazw udokumentowanych złóż kopalin (kruszywa „Łaz I” i „Tarnawa” oraz kredy „Zabór”).

21.Wprowadzenie do części uwarunkowań aktualnych informacji o surowcach mineralnych.

22.Wprowadzenie do części uwarunkowań i kierunków aktualnych informacji dotyczących zaopatrzenia w ciepło i gaz.