

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**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY ZABÓR Z DNIA**

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 przeznaczony jest 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.

Zmiany wprowadzone w tekście wyróżniono drukiem wytłuszczonym.

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

- 1.1. Uchwała Rady Gminy Zabór Nr XXI.183.2017 Rady Gminy Zabór 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. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).
- 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 (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 przeznaczony jest 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, uwidoczony w obowiązującym „Studium...”, który nie jest przewidziany do realizacji zgodnie z dokumentami, otrzymanymi od Marszałka Województwa Lubuskiego.
3. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 642/2, 642/3 obręb Zabór. Teren przeznaczony jest 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 przeznaczony jest pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E6.M16.17.
5. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 218/5, 218/4, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9 obręb Łaz. Teren przeznaczony jest pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinym, zagrodowym i oznacza symbolem V.E5.M16.17.
6. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego działek nr 609/4, 609/5, 609/1 obręb Zabór. Teren przeznaczony jest 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 przeznaczony jest 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 przeznaczony pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinny, zagrodowy i oznacza się symbolem V.E5.M16.17.20.
9. Uzupełnienie ujednoczonego rysunku „Studium...” o zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” uchwaloną 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 przeznaczony pod funkcję związaną z mieszkalnictwem /wielorodzinnym, jednorodzinny, zagrodowy i oznacza symbolem V.E6.M16.17.20.
 - 2) Działki nr 202/3 i 203/1 obręb Przytok. Teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
 - 3) Działki nr 104/2, 105/2 obręb Przytok. Teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
 - 4) Działki nr 522, 61/3, 523, 62/1 obręb Przytok. Teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologią /lasem, oznaczony symbolem V.E2.
 - 5) Działki nr 121/3, 120/1 obręb Czarna. Teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
 - 6) Działki nr 77/1, 76/1 obręb Przytok. Teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
 - 7) Działka nr 75/1 obręb Przytok. Teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologią /lasem i oznacza symbolem V.E2.
12. Wprowadzenie do części uwarunkowań oraz kierunków 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...” 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 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. Gminna 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. Uzupelnienie 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.

Zmiany wprowadzone w tekście wyróżniono drukiem wytłuszczonym kolorem fioletowym.

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I	WPROWADZENIE	strony
	— Charakterystyka studium.	1
	— Aspekty prawne i formalne.	2
II	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	— Wstęp.	4
	— Uwarunkowania zewnętrzne.	4
	— Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.	5
	— Uwarunkowania środowiska kulturowego.	15
	— Uwarunkowania funkcjonalno — przestrzenne.	24
	— Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną.	27
	— Uwarunkowania społeczno — gospodarcze.	37
	— Uwarunkowania strukturalne.	42
	— Uwarunkowania formalno — prawne.	44
III	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	— Cele przestrzenne.	47
	— Główne funkcje.	47
	— Sfera społeczno — gospodarcza	49
	— Infrastruktura techniczna.	50
	— Problematyka komunikacyjna.	54
	— Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.	55
	— Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	58
	— Realizacja polityki przestrzennej.	61
	— Część graficzna (rysunek w skali 1: 10000 — szt. 1).	
IV	DOKUMENTY FORMALNO — PRAWNE	uchylony

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I	WPROWADZENIE	strony
-	Charakterystyka studium.	8
-	Aspekty prawne i formalne.	8
II	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
-	Wstęp.	11
-	Uwarunkowania zewnętrzne.	11
-	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.	12
-	Uwarunkowania środowiska kulturowego.	24
-	Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne.	33
-	Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną.	36
-	Uwarunkowania społeczno – gospodarcze.	46
-	Uwarunkowania strukturalne.	52
-	Uwarunkowania formalno – prawne.	53
III	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
-	Cele przestrzenne.	60
-	Główne funkcje.	60
-	Sfera społeczno - gospodarcza	62
-	Infrastruktura techniczna.	64
-	Problematyka komunikacyjna.	67
-	Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.	69
-	Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	72
-	Realizacja polityki przestrzennej.	75

IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

Gminna ewidencja zabytków

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Zabór

WPROWADZENE

Charakterystyka studium	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zgromadzony w studium materiał może być wykorzystywany do promocji gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz opracowania ofert inwestycyjnych.</p>
Aspekty prawne	<p>W celu określenia polityki przestrzennej Rada Gminy Zabór podjęła uchwałę w sprawie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór.</p>
Zespół	<p>Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu</p>

autorski

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 1986r,
- mapy sozologiczne omawianego terenu z 2002r,
- 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

WPROWADZENIE DO STUDIUM

- atlas Rzeczypospolitej 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 gminą 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. ~~ity ceramiczne~~ **uchylony, 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 nie prowadzi współpracy zagranicznej z gminą partnerską, nie należy do Związku Gmin Wiejskich.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Położenie i rzeźba

Według regionalizacji fizyczno – geograficznej Polski J. Kondrackiego gmina Zabór położona jest w podprovincji Pojezierze Południowobałtyckie w makroregionie Wzniesienia Zielono- górskie – 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 mnpm, gdzie spadki terenu nie przekraczają 3%. Wydzielona jest ona erozyjną skarpią 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 mnpm. Północno – zachodnia część gminy w rejonie Przytoku, Łaz to wysoczyzna morenowa z malowniczymi wzgórzami, porozcinana dolinkami charakteryzująca się podgórskim krajobrazem. Kulminacyjne wy -niesienie występuje w pobliżu Łaz i wynosi 151.7 mnpm.

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 jeziennej 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 ility, pyły i niekiedy gliny zalegające wśród osadów trzeciorzędowych. Czwartorzęd – plejstocen reprezentowany jest przez piaski i żwiry wodnolodowcowe, bądź gliny.

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 gliny ceramicznej w okolicy miejscowości Droszków i **uchylony** kredy jeziernej w okolicy miejscowości Zabór. Złoża są w dużej części wyeksploatowane, zaprzestano wydobywania kopalin.

Na terenie gminy Zabór występuje złoża kruszywa naturalnego „Łaz I” oraz złoża 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 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, bielcowe wytworzone z pyłów bądź piasków gliniastych podścielonych pyłami i glinami. Tworzą one kompleks pszeny 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 łąkowy, 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 1997r 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 2002r:
 - 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 Tarnawa, nr rejestru woj. 7 „Napoleon” wiek ~ 655 lat
 - b. dąb szypułkowy - obręb Zabór, nr rejestru woj. 523
 - c. dąb szypułkowy - obręb Tarnawa, nr rejestru woj. 542
 - d. dąb szypułkowy - obręb Tarnawa, nr rejestru woj. 948, „Kapral” wiek ~ 300 lat
- pomniki przyrody na terenach pozostałych:
 - a. dęby szypułkowe 3 - .Miłsko (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 2- Przytok (pałac) nr rejestru klonolistne 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

~~Na terenie gminy bardzo duży procent terenu objęty jest obszarem chronionego krajobrazu – 69,6 % i zajmuje 6485,70 ha. Wyłączone są tereny na południe od wsi Zabór, Łaz, Przytok oraz wokół wsi Miłsko, Dąbrowa i Czarna.~~
uchylony

- 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

Występowanie na obszarze gminy obszarów chronionych stanowią uwarunkowania, które w rozmaity sposób ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione:

- **obszary ochrony siedlisk przyrodniczych i ochrony ptaków 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 (t.j. Dz. U.

z 2018 r. poz.142 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, kania czarna i ruda. 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, daniela, 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 kania 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 Niece 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 Niece 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” /Kolo – Odra/, jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy, ~~posiadający status~~ ~~wysokiej i najwyższej ochrony /OWO, ONO/,~~ **uchylony**
- nr 302 „Pradolina Barycz - Głogów” /W/, jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy, ~~o statusie najwyższej ochrony /OWO/.~~ **uchylony**

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 °C
-	średni temperatura zimy	+1.4 °C
-	średni temperatura lata	+16.7 °C
-	średni okres wegetacji	222 dni
-	liczba dni mroźnych poniżej 0 °C	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

Zróznicowanie morfologiczne terenu, stosunkowo duża powierzchnia arealów 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 zacisnością, 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, Miłsko, 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, Wieloblota oraz w sąsiedztwie terenów zdecydowanie niekorzystnych. Zdecydowanie niekorzystne warunki budowlane dla posadowienia obiektów kubaturowych występują głównie 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 /1290r/, Dąbrowa /1300r/, Zabór /1306r/, Łaz /1376r/, Milsko /1376r/, Przytok /1408r/, Tarnawa /1448r/, Czarna /1556r/.

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

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

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 ~~urbanistyczne~~ i **uchylone** 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 ~~urbanistyczne~~ **uchylone ruralistyczne**:

~~Miłsko – kościół św. Jadwigi nr rejestru 303~~

Przytok — ~~kościół Wniebowzięcia NMP nr rejestru 523~~
— ~~pałac w zespole pałacowo-parkowym nr rejestru~~
— ~~3183~~
— ~~dom czworak klasycystyczny nr rejestru 3183~~
— ~~park krajobrazowy nr rejestru 3183~~
— ~~brama wjazdowa nr rejestru 3183~~

Zabór — ~~pałac wraz z zabudowaniami gospodarczymi~~
— ~~nr rejestru 25~~
— ~~park pałacowy nr rejestru 24~~ **uchylony**

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
3.03.1981:
- 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:
- 3 oficyny
- oficyna, ob. szkoła
- stajnia, ob. hotel
- kostnica
- szklarnia
- 2 budynki gospodarcze
- park, nr rej.: 24 z 17.07.1951

Obiekty objęte ewidencja	<p>Ewidencją, w poszczególnych miejscowościach gminy Zabór, objęte zostały następujące obiekty :</p> <p>Czarna — - domy nr 5, 6, 12, 17÷19, 28, 29, 30, 31, - budynki gospodarcze nr 5, 9, 13, 29, 31, - dzwonnica obok hydroforni,</p> <p>Dąbrowa — - domy nr 1÷8, 10, 12, 17, 27, 28, 30, 32÷37, - stodoły nr 1÷3, 5, 10, 27, 28, 33÷35, - budynki gospodarcze nr 4, 10, 12, 28, 33÷38, - trafostacja, - wiatraki koźlaki /dwa/,</p> <p>Droszków — - domy nr 2, 4, 6, 14, 16, 23, 24, 43, 44, 51, 52, 54, — 56, 66, 69, - stodoły nr 12, 14, - budynki gospodarcze nr 2, 6, 14 /dwa/, 43, 45, 56, - szkoła podstawowa /dom/ nr 44, - kapliczka /hydrofornia/, - czworaki - cegielnia - trafostacja</p> <p>Łaz — - pierwotny układ osadniczy /częściowo zatarty/,</p> <p>Mielno — - dom, - obora,</p> <p>Miłsko — - domy nr 3, 10 /dwa/, 12, 16, 20, 22, 24, 36, 46, 48, - 50 /dwa/, 54, 56, 74 /dwa/, - budynki gospodarcze nr 56, 74 /cztery/, - budynek folwarczny nr 2, 4, - stodoła nr 54, - kościół filialny św. Jadwigi, - trafostacja, - pierwotny układ osadniczy /zatarty/,</p> <p>Proczki — —</p> <p>Przytok — - domy nr 82, 109, - budynek gospodarczy nr 109,</p>
--------------------------------	--

- czworak w zespole folwarcznym nr 26, 31,
- kościół parafialny WNMP,
- dawna plebania,
- pałac,
- brama wjazdowa na folwark
- oficyna pałacowa w zespole folwarcznym,
- park pałacowy

Rajewo ———

- Tarnawa ———
- domy nr 5, 6, 15, 16, 18÷20, 23, 24, 29, 35,
 - stodoła przy młynie
 - świetlica
 - młyn

Wieloblota ———

- Zabór ———
- domy ul. Błotna 1, ul. Chłopskiego 2÷8, 8a,
 - 9÷13, 16, 18, 20/22, 26, 28, ul. Kolonowa 3, 5, 8,
 - dom na folwarku, ul. Krótka 3, ul. Lipowa 2÷8, 11,
 - 12, 14, 17, 21, 23, 29a, ul. Łąkowa 1, ul. Ogrodowa 4, ul. Okrężna 1, 4z8, ul. Polna 2, 3, ul. Szkolna 1, 3, 4, 7÷9, 11, 12, 17, 19, 19a, ul. Tylna 1, ul. Witosza 1, 3z14, 16÷21, 23÷28, 31, 33, Zabór nr 19, 45z47, 118, 119
 - budynki gospodarcze ul. Klonowa 3, ul. Lipowa 27
 - ul. Szkolna 3, ul. Witosza 14, 18,
 - kościół parafialny św. Józefa,
 - zbor ewangelicki,
 - poczta ul. Szkolna, ———
 - pałac z zespołem pałacowym
 - brama wjazdowa do pałacu
 - park z fortyfikacjami ziemno — wodnymi
 - palmiarnia
 - oficyny pałacowe /pięć/
 - stajnia
 - wozownia
 - dawny kościół

~~Pełny wykaz obiektów figurujących w ewidencji konserwatorskiej zawiera aneks dołączony do studium na końcu części opisowej.~~

uchylony

Jako obiekty objęte ochroną przyjmuje się również obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ujęto w załączniku nr 3 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 1983r 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 - 10 stanowisk
Czarna - 12 stanowisk
Dąbrowa - 9 stanowisk
Droszków - 21 stanowisk
Łaz - 10 stanowisk
Milsko - 6 stanowisk
Przytok - 8 stanowisk
Tarnawa - 3 stanowiska

Pełny wykaz stanowisk archeologicznych zawiera aneks dołączony do studium na końcu części opisowej.

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, Wieloblota
- układ ulicowo – placowy - Łaz
- wielodrożnica – Zabór, Miłsko, 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 rezydencjonalnym

Obiekty o charakterze rezydencjonalnym reprezentowane są przez:

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

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 /1905z1908/,
 - zbór poewangelicki /XIX/XXw/,
- Łaz
- kapliczka /1 poł. XXw/,
- Miłsko
- kościół filialny /XIVw/,

Przytok - zbór poewangelicki /1776z1778r/, obecnie kościół rzymsko – katolicki.

Obiekty są w dobrym stanie technicznym i są użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

**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, Wieloblota.

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**

Wśród obiektów użyteczności publicznej wyróżniono:

- gospody - Zabór /1 poł XIX w./

- | | | |
|------------|-------------|--------------------------|
| publicznej | - plebania | - Przytok /XVIII/XIX w./ |
| | - szkoły | - Zabór /k. XIX w./ |
| | | - Dąbrowa /pocz. XX w./ |
| | | - Przytok /l. 30 XX w./ |
| | - świetlice | - Droszków /pocz. XX w./ |
| | | - Łaz /pocz. XX w./ |
| | | - Przytok /l. 30 XX w./ |
| | - kuźnia | - Droszków /pocz. XX w./ |

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

Obiekty i urządzenia techniczne

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

- | | |
|---------------|----------------------------|
| - cegielnia | - Droszków /XIX/XX w./ |
| - młyn | - Przytok /pocz. XX w./ |
| | - Tarnawa /pocz. XX w./ |
| - trafostacje | - Czarna /1922r/ |
| | - Dąbrowa /1922r/ |
| | - Droszków /1922÷1936/ |
| | - Łaz /l. 20 XX w./ |
| | - Mielno /l. XX w./ |
| | - Miłsko /l. XX w./ |
| | - Przytok /1922/ |
| | - Tarnawa / l. 20 XX w./ |
| | - Wieloblota /1 ćw. XX w./ |
| - hydrofornie | - Czarna /pocz. XX w./ |
| - gorzelnie | - Łaz /XIX w./ |

Cegielnia w Droszkowie i gorzelnia w Łazie są ruinami.

Cmentarze

Z założeń cmentarnych przedstawiających wartości historyczne wyróżnić należy:

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| - cmentarze | - Dąbrowa /XIX w./, Łaz /XIX w./ |
| - cmentarze przykościelne | - Miłsko |

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 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 w ewidencji konserwatorskiej zawiera aneks dołączony do studium na końcu części opisowej.

Zachowana zielen

Wśród założeń o charakterze parkowym wymienić należy:

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

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 - nie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych.

Strefy usługowe

W żadnej wsi gminy Zabór nie wykształcił się obszar skoncentrowanej 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 głównie boiska, które znajdują się w Zaborze, Milsku, Droszkowie, Przytoku.

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

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

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 dwa ujęcia 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 $Q_{eks} = 21.2 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s=29.9\text{m}$ i promieniu leja depresji $R=532\text{m}$.

- ujęcie „pod lasem” z dwóch studni wierconych (nr 2/85 i nr 3/85). Zatwierdzone zasoby $Q_{eks} = 67 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s=3.4\div 5.7\text{m}$ i promieniu leja depresji $R=264\text{m}$,

Ujęcia eksploatowane są naprzemiennie bądź razem w zależności od potrzeb.

W 2003 r udzielono pozwolenia wodno–prawnego na pobór wód z ujęć (wszystkie cztery studnie) w ilości:

- $Q_{\text{śrd}} = 350.0 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxd}} = 400.0 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxh}} = 30,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Stan techniczny ujęcia oraz stacji uzdatniania wody ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 30% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ($Q_{\text{exp}}=88.2 \text{ m}^3/\text{h}$), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb ($Q_{\text{hmax}}=30\text{m}^3/\text{h}$).

- 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 ($2 \times 100\text{m}^3$, zlokalizowane w pobliżu wsi Przytok).

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne dla obu studni (Nr 2 wykonanej w 1982r i Nr 3 wykonanej w 1984r) wynoszą $Q_{\text{exp}}=49\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 4.0 \text{ m}$ i promieniu leja depresji $R = 159\text{m}$.

W 2003 r udzielono pozwolenia wodno–prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- $Q_{\text{śrd}} = 350.0 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxd}} = 400.0 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxh}} = 20,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Stan techniczny ujęcia ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 40% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ($Q_{\text{exp}}=49,0\text{m}^3/\text{h}$), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb ($Q_{\text{hmax}}=20\text{m}^3/\text{h}$).

- Miłsko

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 1982r i Nr 2 wykonanej w 1982r) wynoszą $Q_{exp}=60\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 1,36\text{m}$ i promieniu leja depresji $R = 136\text{m}$.

W 2003 r udzielono pozwolenia wodno-prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- $Q_{\text{śrd}} = 120.0\text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxd}} = 140.0\text{m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxh}} = 6.5\text{m}^3/\text{h}$

Stan techniczny ujęcia oraz stacji uzdatniania wody ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 10% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ($Q_{exp}=60\text{ m}^3/\text{h}$), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb ($Q_{hmax}=6,5\text{m}^3/\text{h}$).

- Dąbrowa

Ujęcie wiejskie będące źródłem wody dla wodociągu wiejskiego 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 $Q=12.0-37.0\text{ m}^3/\text{h}$.

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

$Q_{exp}=47\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 3.1\text{ m}$ i promieniu leja depresji $R = 224\text{m}$.

W 2003 r udzielono pozwolenia wodno-prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- $Q_{\text{śrd}} = 95.0\text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxd}} = 110.0\text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxh}} = 5.0\text{ m}^3/\text{h}$

Stan techniczny ujęcia oraz stacji uzdatniania wody ocenia się jako dobry. Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 10% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ($Q_{exp}=47\text{m}^3/\text{h}$), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb ($Q_{hmax}=4-5\text{m}^3/\text{h}$).

- Czarna

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

Ujęcie stanowi jedna studnia wiercona Nr 2. Na terenie wsi nie ma stacji uzdatniania wody (woda podawana jest do sieci bez procesu uzdatniania)

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne dla studni Nr 2 (wykonanej w 1983r) wynoszą $Q_{exp}=15\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s=10\text{m}$ i promieniu lejki depresji $R=280\text{m}$.

W 2003 r udzielono pozwolenia wodno-prawnego na pobór wody z ujęcia w ilości:

- $Q_{\text{rd}} = 80\text{m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxd}} = 90\text{m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxh}} = 4,0\text{m}^3/\text{h}$

Użytkownik będzie wykorzystywał ok. 30% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ($Q_{exp}=15\text{m}^3/\text{h}$), pozwoli to na pełne pokrycie potrzeb ($Q_{hmax}=4\text{m}^3/\text{h}$).

Ze względu na przekroczenie norm zawartości związków manganu i żelaza w wodzie surowej woda musi być poddawana procesowi uzdatniania. Założono, że stan techniczny ujęcia jest zły i woda z tego ujęcia nie nadaje się do spożywania przez ludzi i zwierzęta.

Woda we wszystkich ujęciach wykorzystywana jest na cele bytowo-gospodarcze, dla zwierząt, dla środków transportu, dla zakładów użyteczności publicznej, na podlewanie upraw i zieleni, na potrzeby własne wodociągu.

Tereny ujęć są zlokalizowane na obszarach niezabudowanych i nieużytkowanych rolniczo, ogrodzone i użytkowane zgodnie z obowiązującymi zasadami. Założono, więc że wszystkie studnie spełniają wymogi dotyczące strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody i wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń nie jest konieczne. W chwili obecnej ujęcia wiejskie nie posiadają aktualnych opracowań, w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych.

Dostosowanie się do zaleceń zawartych w wytycznych eksploatacji daje gwarancję zabezpieczenia ujmowanych warstw wodonośnych przed wpływami zewnętrznymi. Jakość wody kontrolowana jest przez

powiatowe służby sanitarno-epidemiologiczne, woda w sieciach wodociągowych (za wyjątkiem m. Czarna) odpowiada warunkom, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze. Niezbędne jest prowadzenie monitoringu jakości wody surowej z częstotliwością 2 razy do roku.

Ujęcia skomunalizowane /przejęte od Nadleśnictwa Przytok/:

- Wieloblota,
- Proczki

Ujęcia inne:

- Przytoczki /należące do osoby prywatnej/
- Rajewo / należące do Lasów Państwowych – Nadleśnictwo Przytok /,

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 11,3km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur PCV (6,5km), 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 16 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

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi, o długości 1,5 km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur stalowych ocynkowanych. 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.

- Miłsko

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi, o długości 2,9 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.

- Czarna

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi, o długości 1,8 km wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna z rur PVC . Trasa sieci wodociągowej przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg.

Woda ujmowana ze studni tłoczona jest poprzez zbiornik hydroforowy / bez uzdatniania / do sieci zewnętrznej wodociągu

Krótkie odcinki sieci wodociągowej posiadają miejscowości:

- Proczki,
- Wielobłota,

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy istnieje jedna oczyszczalnia ścieków (mechaniczno -biologiczna typu BOS-200) w miejscowości Zabór, i w tej miejscowości dobiega końca budowa kanalizacji sanitarnej. Przepustowość oczyszczalni wynosi: $Q_{\text{śrd}} = 200\text{m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{maxd}} = 247\text{m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{maxh}} = 11\text{m}^3/\text{h}$. 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: $Q_{\text{śrd}} = 85\text{m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{maxd}} = 122\text{m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{maxh}} = 10\text{m}^3/\text{d}$.

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 firmę do tego uprawnioną na wysypisko w Zielonej Górze, Nowej Soli, Kosieczynie.

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.

~~Do tej pory przez teren gminy nie przebiegał żaden odcinek gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Żadna miejscowość gminy nie posiada gazu ziemnego, odbiorcy korzystają jedynie z gazu bezprzewodowego propan-butan. Obszar gminy objęty jest gazyfikacją bezprzewodową.~~ **Uchylone**

~~W chwili obecnej w północnej części gminy trwa budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kościan – Zielona Góra.~~ **Uchylone** **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 umożliwi 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 miejscowości Łaz pobudowano maszt telefonii komórkowej „CENTERTEL”.
- Cmentarze** Na terenie gminy znajdują się cztery cmentarze wyznaniowe. Zlokalizowane są one w: Zaborze, Milsku, Przytoku i Droszkowie 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:

- nr F1184 Droszków – Czarna - Dąbrowa,
- nr F1029 Zabór – Czarna – Niedoradz – Zatonie,
- nr F1028 Otyń – Bobrowniki – Dąbrowa - Milsko
- nr F1185 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 :

- nr F004004 Bobrowniki –Czarna,
- nr F004010 Niedoradz – Droszków,
- nr F007001 Milsko - Tarnawa
- nr F007002 Zabór – Tarnawa - Mielno
- nr F007003 Łaz – Przełaz – Wieloblota – Rajewo – Jany,
- nr F007004 od dr. wojewódzkiej nr 279 – Przytok – Rajewo – Przytoczki - Stożne
- nr F007005 Zabór – Proczki,
- nr F007006 Czarna – Milsko,
- nr F007007 Przytok – Chynów – Łężyca,
- nr F007008 Ługowo – Droszków,
- nr F007009 wieś Zabór, droga położona na działkach nr 340, 568, 392, 565, 343/5.

Łączna długość dróg gminnych wynosi 44.0 km, z tego o nawierzchni gruntowej jest 35.0 km, a o nawierzchni twardej 9.0 km.

Sieć kołową uzupełniają ulice w poszczególnych wsiach. Na terenie gminy znajdują się dwie stacje paliw, w Droszkowie i w Zaborze.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Komunikacja kolejowa	Na terenie gminy brak jest komunikacji kolejowej.
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 ciek i nie stanowią szlaków komunikacyjnych z uwagi na zbyt mały przekrój i znikomą ilość wody.
Komunikacja piesza	<p>Na terenie gminy wytyczone i oznakowane są cztery piesze szlaki turystyczne relacji:</p> <ol style="list-style-type: none">Zielona Góra – Stary Kisielin – Łaz – Zabór ,Zielona Góra – Nowy Kisielin – Droszków – Zabór – dą „Napoleon” – Milsko,Milsko – skarpa wzdłuż rzeki Odra – Dąbrowa – „Bukowa Góra”,Zabór – Proczki – Milsko. <p>Szlaki są malownicze, przebiegają po zróżnicowanym krajobrazowo terenie, są godne polecenia turystom, nadają się na jedno lub dwudniową wędrowkę.</p>
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	<p>Charakterystyka stanu istniejącego.</p> <p>Zmiany wielkości liczby ludności gminy Zabór, w wybranych latach, kształtowały się w sposób następujący:</p>
------------	--

2002r	- 3262 mieszkańców
2001r	- 3302 mieszkańców
2000r	- 3284 mieszkańców
1999r	- 3231 mieszkańców
1998	- 3257 mieszkańców
1995r	- 3175 mieszkańców
1986r	- 3247 mieszkańców

Liczba ludności w analizowanym okresie ulega niewielkim wahaniom i nie ma stałego określonego trendu. W przedziale 13 lat prawie się nie zmieniła, co wskazuje na stabilizację demograficzną. W gminie na koniec 2001 r na 1km² przypadało 1.36 osób, podczas gdy średnia w powiecie zielonogórskim wynosiła 1.55 osób, a średnia gmin wiejskich 34 osoby.

Wg stanu na dzień 01.01 2003 r. najwięcej osób zamieszkiwało w:

- Zaborze	1000
- Przytoku	578
- Droszkowie	554
- Miłsku	324
- Łazie	261

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

- 2001r	- +14 osób
- 2000r	+26 osób
- 1999r	- -21 osób
- 1998r	- +33 osób
- 1995r	- +21 osób

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

Zatrudnienie

Porównując dane dotyczące pracujących w gospodarce społecznej odnotować należy ogólną tendencję do spadku tej liczby praktycznie we wszystkich gałęziach produkcji. Przy spadku liczby przedsiębiorstw państwowych, wzrasta rozwój gałęzi

prywatnej. W części przypadków proces ten wiąże się z prywatyzacją i przekształceniami formy prawnej istniejących jednostek.

W gospodarce narodowej pracowało osób:

- 2001r - ogółem 341, w tym w rolnictwie -, przemyśle 59, edukacji 104, ochronie zdrowia 107,
- 1999r - ogółem 359, w tym w rolnictwie 24, przemyśle 70, edukacji 74, ochronie zdrowia 133,
- 1995r - ogółem 423, w tym w rolnictwie 74, przemyśle 47, edukacji 78, ochronie zdrowia 146.

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

Problem bezrobocia w gminie Zabór, tak jak większości rejonów Polski jest ważnym problemem do rozwiązania. Należy zauważyć, że liczba bezrobotnych w gminie utrzymuje się na względnie zbliżonym poziomie. Wahania są niewielkie w 1995r - 183 osób, w 1999r – 236 osób, w 2001r – 322 osób. Niepokojącym jest fakt, iż wciąż powiększa się liczba kobiet bez pracy. Jest to dowodem na zanik w tym rejonie działalności związanych z typowymi zawodami uprawianymi przez kobiety.

W 2001 r. bezrobotnych pozostających bez pracy powyżej 24 m-cy było 90 osób. Wśród bezrobotnych dominują osoby z wykształceniem podstawowym i niepełnym podstawowym 140 osób, oraz z grupy wiekowej 35 – 44 lata tj. 94 osób.

Mieszkalnictwo

Generalnie warunki mieszkaniowe w gminie Zabór pod względem standardów powierzchniowych w 2000r były bardzo zbliżone do wielkości średnich dla obszarów wiejskich w powiecie zielonogórskim i wynosiły:

- a) pow. użytkowa mieszkania w m² na osobę - 20,3,
- b) liczba osób na mieszkanie - 3,49,
- c) liczba osób na izbę - 0,94,

W 2000 roku w gminie liczba osób na mieszkanie wynosiła 3,48, podczas gdy w 1995 roku na mieszkanie przypadało 3,49, osoby. Świadczy to o stagnacji tempa powiększania nowych zasobów mieszkaniowych.

Korzystnie oceniony obecny wskaźnik powierzchni mieszkalniowej, przypadającej na jednego mieszkańca, wynoszący w 2001 roku 20,3 m², wciąż jeszcze odbiega od standardów europejskich (gdzie wskaźnik ten przybiera wartości bliskie 30 m² na osobę). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 2001 roku wynosiła 115,7 m².

Ruch budowlany jest niewielki i utrzymuje się od lat na zbliżonym poziomie. Realizowane jest jedynie budownictwo jednorodzinne.

Aktualne dane dotyczące demografii, zatrudnienia oraz mieszkalnictwa znajdują się w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Zabór, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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 „Ośrodek Zdrowia” w Zaborze sprawiający podstawową opiekę medyczną dla mieszkańców gminy
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Centrum Leczenia Dzieci I Młodzieży” w Zaborze wchodzący w skład docelowych publicznych zakładów psychiatrycznej opieki zdrowotnej
- apteka w Zaborze

Na terenie gminy nie ma żłobka.

Usługi
oświaty

Wychowanie przedszkolne w gminie prowadzi Publiczne Przedszkole w Zaborze.

Oddziały przedszkolne dla sześciolatków, w roku szkolnym 2002 – 2003 działały przy filialnych szkołach podstawowych w Droszkowie i w Przytoku. Od nowego roku szkolnego oddział przedszkolny w Przytoku zostanie zlikwidowany.

Baza oświatowa w gminie w roku szkolnym 2002 – 2003 to :

- Publiczna Szkoła Podstawowa w Zaborze –14 oddziałów,
- Filia Publicznej Szkoły Podstawowej w Zaborze w Droszkowie –1 oddział,
- Filia Publicznej Szkoły Podstawowej w Zaborze i w Przytoku –1 oddział. Od nowego roku szkolnego 2003 – 2004 szkoła w Przytoku zostanie zlikwidowana.

Do szkół podstawowych uczęszczało w roku szkolnym 2002/2003 269 uczniów.

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

Publiczne Gimnazjum gminne działa w Zaborze i posiada 6 oddziałów, do których uczęszcza 124 uczniów.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy w Przytoku dla dzieci ze specyficznymi trudnościami w nauce. W skład ośrodka 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.
- Gminna Biblioteka Publiczna w Zaborze skupiająca aktualnie 460 czytelników
- biblioteki szkolno-gminne w Zaborze, Droszkowie, Przytoku,
- boiska sportowe w Czarnej, Droszkowie, Milsku, Przytoku, Zaborze
- Gminny Klub Piłki Nożnej „Liwno” w Zaborze skupiający 25 członków
- miejsca noclegowe w 2 ośrodkach w Zaborze i Przytoku dysponujące ogółem 50 łózkami.

Obiekty i urządzenia w większości przypadków są w dobrym stanie technicznym. Biblioteka w Przytoku ulegnie likwidacji w roku szkolnym 2003 – 2004.

W Ośrodku Szkolno Wychowawczym w Przytoku organizowane są plenery malarskie nauczycieli, oraz koncerty symfoniczne przy współpracy z Filharmonią Zielonogóską.

Administracja

Zabór jako ośrodek gminy skupia na swoim terenie następujące jednostki administracyjne :

- Urząd Gminy w Zaborze,
- placówka pocztowa w Zaborze
- zabezpieczenie przeciwpożarowe zapewnia Ochotnicza Straż Pożarna w Zaborze zrzeszająca 35 druhów i Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zielonej Górze,
- zabezpieczenia energetyczne – Rejon Energetyczny w Zielonej Górze

- nad bezpieczeństwem ludności czuwa Komenda Miejska Policji w Zielonej Górze.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Bilans

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 93,34 km². Wg stanu na dzień 01.01.2003 r. użytki rolne zajmują 3658 ha, w tym grunty orne i sady 2588 ha, łąki i pastwiska 874 ha. Użytki leśne zajmują 4706 ha, a lesistość wynosi 50.42%. Lasy o powierzchni 4461 ha są zarządzane przez Nadleśnictwo Przytok.

Grunty zabudowane stanowią 430 ha, w tym między innymi tereny :

- mieszkaniowe 32 ha
- komunikacji 337 ha
- rekreacyjne 18 ha
- wody 281 ha

Grunty pod wodami zajmują 281 ha w tym pod wodami płynącymi 210 ha ,pod wodami stojącymi 71 ha, nieużytki 156 ha.

Tereny zajęte pod drogi kołowe wynoszą 337 ha.

Aktualne dane dotyczące powierzchni poszczególnych terenów znajdują się w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Zabór, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych, które łącznie zajmują 6653 ha tj. 71,28 % terenów, w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi 1342 ha, lasów 4609 ha, gruntów zabudowanych 100 ha. Grunty gminne i związków międzygminnych stanowią 270 ha w tym, własności komunalnej stanowią 244ha, tj. 90.4 % powierzchni. Osoby fizyczne gospodarują na 2261 ha, tj. 24,22 %

powierzchni gminy, w tym użytki rolne 2127 ha, lasy 70 ha, grunty zabudowane 9,0 ha, wody 0 ha.

Struktura gospodarstw rolnych na dzień 05.05.2003r. przedstawiała się następująco :

- | | |
|---------------------------|------------------|
| - od 1,01 ha do 2.00 ha | 100 gospodarstw, |
| - od 2.01 ha do 5.00 ha | 104 gospodarstw, |
| - od 5.01 ha do 7.00 ha | 28 gospodarstw, |
| - od 7.01 ha do 10.00 ha | 20 gospodarstw, |
| - od 10.01 ha do 15,00 ha | 17 gospodarstwa |
| - powyżej 15.01 ha | 42 gospodarstw |

Łącznie na terenie gminy znajduje się 311 gospodarstw rolnych.

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

Niewielki jest udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 70.0 ha, co stanowi 0,75 % powierzchni gminy.

UWARUNKOWANIA FORMALNO - PRAWNE

Organizacja

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 93,34 km². Siedziba organów gminy mieści się w Zaborze.

Gmina podzielona jest na 8 sołectw:

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

Organami gminy są:

- Rada Gminy Zabór, jako władza ustawodawcza,

- 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 1990r. Plan ten został zmieniony przez Radę Gminy Zabór:

- uchwałą nr III / 18 / 94 z dnia 6 grudnia 1994 roku dotyczącą miejscowości Zabór, Droszków, Przytok, Łaz, Milsko, Dąbrowa, Czarna,
- uchwałą nr VII / 35 / 99 z dnia 30 czerwca 1999 roku dotyczącą miejscowości Zabór, Droszków, Przytok, Łaz, Milsko, Dąbrowa, Czarna,
- uchwałą nr XXIII / 145 / 01 z dnia 28 grudnia 2001 roku dotyczącą miejscowości Przytoczki,
- uchwałą nr IV / 21 / 03 z dnia 10 marca 2003 roku dotyczącą miejscowości Zabór.
- uchwałą nr V / 35 / 03 z dnia 24 kwietnia 2003 roku dotyczącą lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, lotniskowej i zalesień w miejscowościach Zabór, Droszków, Przytok, Łaz, Milsko, Dąbrowa, Czarna.

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

Ponadto gmina jest w posiadaniu aktualnie już nieobowiązujących miejscowych planów szczegółowych uchwalonych przez Radę Gminy Zabór:

- uchwałą nr III / 25 / 85 z dnia 12 stycznia 1985 roku dotyczącą zabudowy jednorodzinnej wsi Zabór przy drodze na Tarnawę , zmienionego uchwałą nr XIV / 81 / 94 z dnia 29 kwietnia 1992 roku,

- uchwałą nr IV / 24 / 90 z dnia 24 października 1990 roku dotyczącą zabudowy jednorodzinnej i usługowej wsi Milsko,
- uchwałą nr XX / 116 / 93 z dnia 3 sierpnia 1993 roku dotyczącą zabudowy jednorodzinnej wsi Droszków, zmienionego uchwałą nr VII / 35 / 99 z dnia 30 czerwca 1999 roku,

Rada Gminy Zabór podjęła uchwałę nr V / 43 / 03 z dnia 24 kwietnia 2003r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Milsko który jest w trakcie opracowywania.

Plan ogólny gminy został opracowany według zasad wynikających z wymogów ustawy o planowaniu przestrzennym sprzed 1994r., w której nie w pełni były poszanowane prawa właścicieli gruntów. Redakcja uchwały dotyczącej tego planu w swej treści nie odpowiada ponadto zasadom obecnie obowiązującym, stąd oceniając jego przydatność przy rozstrzyganiu spraw w trybie decyzji administracyjnych była ograniczona i mogła być negatywnie oceniona przez zainteresowanych wnioskodawców. W świetle aktualnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym plan ten utracił ważność z dniem 31.12. 2002 roku. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku miejscowych planów szczegółowych uchwalonych przed 01.01.1995r. Mając na uwadze wielkość gminy i ilość jednostek osadniczych odnosi się wrażenie, że ilość posiadanych planów miejscowych jest wystarczająca.

W granicach administracyjnych gminy Zabór obowiązuje (stan na rok 2016) 22 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które opracowano na przestrzeni lat 1999 – 2015 r.

Obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawarto w tabeli nr V.2

TABELA V.2

Lp.	Tytuł planu	Teren objęty planem - obręb geodezyjny	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, lotniskowej, 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

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 zagospodarowania przestrzennego 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

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej

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

Wyróżniono następujące cele:

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

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

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

GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne

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

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

Strefy polityki przestrzennej

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

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

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

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

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

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

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 – złoża kruszywa naturalnego „Tarnawa”.** Część złoża położona jest na terenie, na którym planowana jest budowa drogi wojewódzkiej. Obecnie trwa przygotowanie wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację tej inwestycji drogowej. 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, Miłsko, 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 – 30m w celu dogodnego dostępu do drzewostanów i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

SFERA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA

Demografia

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.

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.

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 nie komercyjnym 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 chwili obecnej dobiega końca budowa kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Zabór* (wykreślono – inwestycję zakończono w 2006r). 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.

Zakłada się modernizację i rozbudowę ujęć i odcinków sieci w miejscowości Proczki i Wielobłota. Zakłada się również przejście ujęć wody od dotychczasowych właścicieli w miejscowościach Rajewo i Przytoczki oraz ich modernizację i rozbudowę.

Ze względu na złą jakość wody z ujęcia w miejscowości Czarna zakłada się doprowadzenie tam wody z miejscowości Dąbrowa. Natomiast ujęcie w Czarnej pozostawia się jako awaryjne.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia w miejscowości Dąbrowa ($E_{xpo}=47m^3/h$), pozwolą na pełne pokrycie potrzeb obu wsi ($Q_{hmax}=9.0m^3/h$). (wykreślono ze względu na dezaktualizację)

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 celowe 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 wariantcie 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.

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 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 na wysypisko w Zielonej Górze i Nowej Soli. 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 opalnymi 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 relacji Kościan – Zielona Góra.~~
uchylone 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, Miłsko. Zakłada się instalowanie u poszczególnych odbiorców reduktorów gazowych.

Wariant II

W tym wariantcie zakłada się doprowadzenie gazu na teren gminy Zabór gazociągiem średniego ciśnienia z miejscowości Nowy Kisielin (gmina Zielona Góra) do m. Droszków, a następnie rozprawdzenie 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 mb 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 mieszkalność 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 pozwalające.

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 Miłsko.**

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.

Do adaptacji przeznacza się istniejące stacje paliw w Droszkowie i Zaborze. Zakłada się możliwość pobudowania tego typu obiektów głównie wzdłuż projektowanej drogi Zielona Góra – Poznań w rejonie skrzyżowań w Miłsku, Zaborze, Łazie.

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 – Miłsko- 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 zielen w tych obszarach,**
- b) o znaczeniu lokalnym, o przebiegu:
 - Zielona Góra – Stary Kisielin – Przytok – Łaz,
 - Przytok - Droszków – Czarna – Dąbrowa,
 - Miłsko – Dąbrowa – Bobrowniki,
 - Zabór – jeziora i stawy – Czarna – Niedoradz,
 - Zabór – dąb „Napoleon” – Miłsko.

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, Miłsko, Tarnawa, Wieloblota, Rajewo, Przytok.

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

Komunikacja wodna

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

Pozostałe przepływające przez gminę ciek 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 Miłska 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 – Wieloblota – 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-jezdnym.

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:

~~- obszar chronionego krajobrazu o nazwie „21 – Nowosolska Dolina Odry – obszar o powierzchni 9.852ha położony w gminach: Bojadła – 1.727ha, Nowa Sól – 2.985ha, Siedlisko – 380ha, Otyń – 271ha, Sulechów – 287ha, Trzebiechów – 1.133ha, Zabór – 2.771ha, Zielona Góra – 298ha;~~

~~▪ obszar obejmuje północną i wschodnią część gminy,~~

~~▪ na wymienionym obszarze obowiązują zakazy wyszczególnione w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz.172), a w szczególności zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; **uchylony**~~

- 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”,

- 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 Odry,
- lasy młodych klas wieków (do 4m wysokości),
- drzewostany nasienne i doświadczalne,
- tereny zalewowe i zagrożone powodzią,
- tereny objęte erozją,
- **GZWP nr 302 Pradolina Barycz-Głogów (W) wraz z jego projektowanym obszarem ochronnym- uchylony**
- **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

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

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

- ~~5 – 10m od zlikwidowanych odwiertów gazowych.~~
W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu). **Uchylone**

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 6,3MPa, rok budowy 2004) odległości podstawowe (tj. odległości obiektów budowlanych od gazociągów) wyznacza się na podstawie Zarządzenia Nr 25/2004 Prezesa Zarządu Spółki PGNiG S.A. z dnia 23.08.2004r. „w sprawie określania stref kontrolowanych i odległości gazociągów oddziałów górnictwa nafty i gazu od obiektów terenowych” w czasie kiedy gazociąg był projektowany i budowany.~~

~~Odległości te przykładowo wynoszą:~~

- ~~— dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 15m,~~
- ~~— dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej – 15m,~~
- ~~— dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 7m,~~
- ~~— dla obiektów zakładów przemysłowych – 7m od granicy terenu.~~

- ~~dla przedmiotowego gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, która wynosi 6 metrów (tj. 3 metry w każdą stronę od osi gazociągu), w strefie kontrolowanej zabrania się wznoszenia budynków, urzędzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.~~
uchylone

- 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 posiada 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 obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), 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 powódzie (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:

- zmodernizować wały chroniące tereny użytkowane rolniczo zgodnie z parametrami dla III klasy,
- zrezygnować z zabudowywania obiektami mieszkalnymi, usługowymi, hodowlanymi, urządzeniami komunalnymi itp.,
- wyeliminować magazynowanie surowców o charakterze toksycznym, odpadów niebezpiecznych i ropopochodnych,
- w sposób szczególny zabezpieczyć ujęcia i stacje uzdatniania wody, urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne. **Uchylone 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 wyciekami 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 ochroną 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 zachodniej |
| Milsko | - widoki od strony rzeki Odra i od strony zachodniej |
| Łaz | - widoki od strony południowej i wschodniej |
| Przytok | - widok od strony zachodniej |
| Droszków | - widok od strony wschodniej |
| Czarna | - widok od strony zachodniej |
| Dąbrowa | - 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, Wieloblota.

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 konserwatorskiego **uchylone zabytków** wymienione w uwarunkowaniach studium.

Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu **uchylone 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

~~Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się również założenia, obiekty i urządzenia opisane w niniejszym opracowaniu w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – uwarunkowania środowiska kulturowego”- **uchylone**~~

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 zmiany „Studium...”.

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

Obiekty przeznaczone do zewidencjonowania

Do obiektów i założeń przeznaczonych do zewidencjonowania zaliczono:

- Czarna - trafostacja, hydrofornia,
- Dąbrowa - szkoła (dawna szkoła), trafostacja,
- Droszków - świetlica (obecnie lokal i dyskoteka), trafostacja, dawna kuźnia, trafostacja murowana,
- Łaz - kapliczka, trafostacja,
- Przytok - trafostacja,
- Tarnawa - dawny młyn, trafostacja,
- Wieloblota - trafostacja

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

Obiekty, dla których planuje się wykonanie studium historyczno-urbanistycznego

Zasadne jest opracowanie studium historyczno-ruralistycznego wraz z wytycznymi konserwatorskimi dla następujących zasobów:

- Zabór – historyczne rozplanowanie wsi (wielodrożnica),
- Dąbrowa – historyczne rozplanowanie wsi (owalnica).

Obiekty i założenia, dla których planuje się opracowanie karty założenia

Celowe jest też opracowanie kart dla następujących założeń:

- Czarna – historyczne rozplanowanie wsi,
- Dąbrowa – historyczne rozplanowanie wsi
- Dreszków – folwark,
- Miłsko – historyczne rozplanowanie wsi, folwark,
- Przytoczki – folwark,
- Przytok – historyczne rozplanowanie wsi, folwark **uchylone**

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 urbanistyczne **uchylone 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 czynności, 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

Zadania Samorządu Województwa Lubuskiego służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ujęte w załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego dotyczące gminy Zabór zmienione uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012r. poz. 1533).

Rekomendacje dla Gminy Zabór w zakresie zadań proponowanych w Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego:

1. w zakresie struktury przestrzennej:

- *podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania degradacji,*
- *stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej,*
- *podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią,*
- *stworzenie warunków pozwalających na kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań przestrzennych,*
- *podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof,*
- *dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie.*

2. w zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa:

- położenie terenu gminy w pobliżu jednej z głównych osi rozwoju przestrzennego województwa – Środkowoeuropejskiego korytarza Transportowego CETC, wzdłuż S3, generującej rozwój społeczno-gospodarczy.

3. Pozostałe rekomendacje:

- modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej – w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej,
- usprawnienie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prywatnego,
- uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy międzyregionalnej,
- wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej,
- wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki,
- promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej,
- podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek regionu i województwa,
- podniesienie jakości kształcenia i dostosowanie do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE,
- wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
- wspieranie działań na rzecz społeczeństwa informacyjnego,
- ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży,
- rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu,
- wspieranie wzrostu zatrudnienia i mobilności zawodowej,
- poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie procesów społecznych i przestrzennych dla poprawy jakości życia,
- rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

W Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego umieszczono zadania samorządu województwa w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawarte w programach przyjętych przez Sejmik Województwa Lubuskiego i Zarząd Województwa Lubuskiego. Należą do nich:

- Ważniejsze inwestycje w zakresie przebudowy ciągów komunikacyjnych i budowy obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich:
 - droga woj. nr 282 (Zielona Góra –Wolsztyn –Poznań),
 - budowa obwodnicy w m. Łaz, Przytok, Zabór, Miłsko, Bojadła, Droszków w ciągu drogi woj. nr 282;
- Mała Retencja Wodna w Województwie Lubuskim
 - Zbiorniki retencyjne.