

BURMISTRZ MIASTA ZBĄSZYNEK

ZBĄSZYNEK

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZBĄSZYNEK
ZMIANA
(TEKST JEDNOLITY)**



**ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR2012
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU
Z DNIA2012 R.**

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XVII / 77 / 2000
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 11 MAJA 2000

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XLVIII / 39 / 2010
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 24 CZERWCA 2010

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XVII/21/ 2012
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU 29 MARCA 2012

**ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR.....2012
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU W DNIU2012**

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I	WPROWADZENIE	3
-	Charakterystyka studium,	3
-	Aspekty prawne	3
-	Aspekty formalne	3
-	Zespół autorski	3
-	Informacja porządkowa	4
II	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
-	Wstęp,	5
-	Uwarunkowania zewnętrzne,	5
-	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego,	5
-	Uwarunkowania środowiska kulturowego,	10
-	Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,	14
-	Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną,	16
-	Uwarunkowania społeczno gospodarcze,	21
-	Uwarunkowania strukturalne,	22
-	Uwarunkowania formalno-prawne,	22
III	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	24
-	Cele przestrzenne,	24
-	Główne funkcje i cele funkcjonalne,	24
-	Infrastruktura techniczna,	27
-	Problematyka komunikacyjna ,	31
-	Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	32
-	Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	34
-	Realizacja polityki przestrzennej	37
-	Część graficzna (ujednolicony rysunek studium w skali 1:10000)	
IV	DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE	
-	Uchwała Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek,	
-	Uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium,	
-	wnioski do studium	
-	opinie właściwych organów	
-	Uchwała Nr X/26/2007 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek pod potrzeby lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych /farmy wiatrowe/	
-	Uchwała Nr X/37/2011 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek	
-	Uchwała Nr2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek	

WPROWADZENIE DO STUDIUM

Charakterystyka studium	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Zbąszynek na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego a także funkcjonowanie 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 sporządzania i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Uchwalone przez Radę Miejską z Zbąszynku, stanowi zobowiązanie własne samorządu miasta i gminy do prowadzenia określonej polityki przestrzennej. Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystywany również do promocji miasta i gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych. Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek opracowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami.
Aspekty prawne	W celu określenia polityki przestrzennej gminy i miasta Zbąszynek Rada Miejska w Zbąszynku podjęła uchwałę nr IX / 22 / 99 z dnia 16 czerwca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek. Uchwałami: Nr X/26/2007 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 maja 2007 r. oraz Nr X/37/2011 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 31 sierpnia 2011 r. Rada Miejska w Zbąszynku zobowiązała Burmistrza Zbąszynka do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek.
Aspekty formalne	Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji i instytucji lokalnych, oraz wojewódzkich w tym projekt strategii rozwoju województwa lubuskiego, projekt studium zagospodarowania przestrzennego województwa zielonogórskiego. Studium było konsultowane z radami samorządowymi, zainteresowanymi osobami i Instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uwzględniono plan zagospodarowania Województwa Lubuskiego przyjęty przez sejmik Województwa Lubuskiego uchwała Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. /publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2012, poz. 155 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012r./.
Zespół autorski	Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo-Produkcyjnemu „Kapitol” z Zielonej Góry. Zespół autorski: Projektanci: arch. Julita Zdrzałik Rogóż arch. Bogdan Rogóż Współpraca mgr inż. Kinga Bułhak-Wołkowska

autorska: mgr Jolanta Zdrzałik-Bułhak
arch. Piotr Rogóż

**Zmianę studium w 2012 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo
Produkcyjne KAPITOL z Zielonej Góry w składzie:**

- arch. Bogdan Rogóż nr uprawnień 1085/90 Z-226
- mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska

**Informacja
porządkowa**

**Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr
...../...../2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia
2012 r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem.**

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 rzeczywistych zjawisk 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, konfliktów społecznych, opinii użytkowników terenów.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne	Gmina Zbąszynek położona jest w środkowo-wschodniej części województwa lubuskiego w powiecie świebodzińskim. Od wschodu graniczy z województwem wielkopolskim. Otoczona jest gminami Szczaniec, Babimost, Zbąszyń i Trzciel. Atuty rozwoju gospodarczego i przestrzennego gminy to bliskość autostrady A-2 (Berlin-Warszawa), magistrali kolejowej Warszawa-Berlin przebiegającej przez gminę Zbąszynek i lotniska w Babimoście.
Uwarunkowania społeczno gospodarcze	Gminą aktualnie zamieszkuje według stanu na 31.12.1999 r. 8665 osób, w tym miasto 5280 osób. Strefa oddziaływania gminy w zasadzie ogranicza się do administrowanych terenów. Rozbudowana infrastruktura społeczna w zakresie oświaty powoduje że mieszkańcy gmin ościennych z niej korzystają.
Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe	Warunki przyrodnicze w zasadzie nie stanowią naturalnych granic gminy. Jedynym wyjątkiem jest granica po stronie zachodniej wzdłuż rzeki Gniła Obry i Kanału Obry Leniwej. Duże kompleksy leśna wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy gminy stanowią barierę dla powiązań zewnętrznych. W najbliższym otoczeniu gminy brak znaczących obiektów kulturowych.
Uwarunkowania techniczne	Miasto posiada dogodne połączenia kolejowe w kierunku na Poznań, Zieloną Górę, Świebodzin, Międzyrzecz. Szlak kolejowy w kierunku na Poznań i Świebodzin jest o znaczeniu międzynarodowym. W kierunku na Zieloną Górę o znaczeniu krajowym, a w kierunku Międzyrzecza o znaczeniu lokalnym. Gmina powiązana jest z otoczeniem: - drogą wojewódzką Smardzewo-Zbąszyń, z odgałęzieniem na Babimost i drogami powiatowymi ze Szcząncem, Trzcielem, - liniami energetycznymi o znaczeniu regionalnym z Nowym Tomysłem i Świebodzinem, - magistralą gazociągu średniego ciśnienia ze Zbąszynia, - łączami telekomunikacyjnymi elektronicznymi praktycznie z całym światem,
Współpraca zagraniczna i krajowa	Gmina współpracuje z partnerskim miastem Bedum (Holandia). Utrzymuje kontakty kulturalne z niemieckimi miastami Porta Westfalica i Morsum. Zakres współpracy pomimo że jest ograniczony ma wpływ na życie w gminie. Gmina czynnie uczestniczy w pracach Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr, Stowarzyszenia Gmin RP Regionu Kozła. Należy do Związku Miast Polskich, Stowarzyszenia Gmin RP.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia Gmina położona jest w makroregionie Pojezierze Lubuskie, w mezoregionie Bruzda Zbąszyńska oraz w niewielkim fragmencie mezoregionu Wzgórza Osieńsko-Sulechowskie. Pod względem geomorfologicznym jest to południowy fragment Wysoczyzny Lubuskiej. Na omawianym terenie można wydzielić następujące mikroregiony o różnych typach rzeźby:

- Obniżenie Gniłej Obry (zachodnia część gminy),

- Wał Zbąszynekowski (środkowa część gminy),
- Obniżenie Obrzańskie (wschodnia część gminy),
- Wał Raków-Podmokle (południowo-zachodnia część gminy).

Rzeźba terenu

Ukształtowanie powierzchni zostało dokonane podczas ostatniego zlodowacenia. Charakteryzuje się obszarami pagórków moren czołowych oraz polami sandrowymi. Większość obszaru zajmują rozległe płaskie lub faliste równiny morenowe rozcięte dolinami rzecznyymi.

Wał Zbąszyński cechuje lekko falisty typ rzeźby. Wzdłuż drogi Zbąszynek-Rogoziniec przebiega powierzchniowy dział wody. Teren opada łagodnie na wschód i zachód od obniżenia Gniłej Obry (Rów Brójecki). Wał Zbąszynekowski odcina wyraźną krawędź terenową o wysokości około 5,0m, porozcinaną licznymi dolinami erozyjnymi prowadzącymi wodę w okresie silnych ulew lub roztopów. Obniżenie Gniłej Obry to rozległa równina położona na wysokości 55÷70mnpm gdzie spadki nie przekraczają 2%, gdzie występują liczne niewielkie zagłębienia bezodpływowe. W części wschodniej Wał Zbąszynekowski ograniczony jest mało wyraźną krawędzią porozcinaną suchymi dolinkami erozyjnymi od Obniżenia Obrzańskiego. Ta jednostka morfologiczna reprezentuje typ rzeźby równiny sandrowej położonej na poziomie 50÷60mpm.

Fragment Wzgórz Osieńsko-Sulechowskich oscyluje w granicach rzędnych 65÷105mnpm, a nachylenie stoków osiąga miejscami 15%.

Budowa geologiczna

Gmina położona jest w obszarze Monokliny Przedsudeckiej zbudowanej ze skał jurajskich i kredowych. Nad nimi zalega kompleks osadów trzeciorzędowych o miąższości 200÷300m, reprezentowanych głównie przez osady miocenyjskie wykształconych w postaci piasków, pyłów, mułów i węgla brunatnego.

Do głębokości 120÷150ppt budowę geologiczną reprezentują utwory czwartorzędowe (plejstocenu i holocenu).

Wykształcone w postaci glin piaszczystych piasków gliniastych, pyłów, piasków, pospółek i żwirów. Do głębokości ~40mppt, zalegają utwory nieprzepuszczalne. Pod nimi zalegają utwory piaszczysto-żwirowe o miąższości do 30,0m.

Gleby

We wschodniej i centralnej części gminy przeważają gleby bielcowe lekkie i średnie, wytworzone z piasków i glin zwałowych. Część zachodnią, dolinę Gniłej Obry zajmują gleby bagienne, (torfowe i murszowe).

Gleby orne zajmują powierzchnię 4327ha.

Ich bonitacja przedstawia się następująco:

- klasa II - 7ha - 0,2%,
- klasa IIIA - 455ha - 10,5%,
- klasa IIIB - 1297ha - 30,1%,
- klasa IVA - 1005ha - 23,2%,
- klasa IVB - 574ha - 13,3%,

Razem gleby objęte ochroną stanowią 77,3%.

Gleby słabe:

- klasa V - 727ha - 15,7%,
- klasa VI - 252ha - 5,8%,
- klasa VIZ - 10ha - 0,2%,

Razem gleby nie objęte ochroną stanowią 22,7%.

Przeważają wyraźnie gleby chronione. Powierzchnia użytków zielonych wynosi 904 ha z czego większość znajduje się w czwartej 53,5% i trzeciej 34,6% klasie bonitacyjnej co również stwarza dobre warunki nie tylko dla rolnictwa, ale i zbiorowisk roślinnych i fauny żyjącej na tych łąkach.

Gleby na Wale Zbąszynekowskim wymagają nawodnienia bo wykazują tendencje do przesuszeń. Gleby lekkie zajmują 66% i w większości są nadmiernie zakwaszone (57% powierzchni). Niska jest zasobność gleb w magnez (59,4% powierzchni).

Należy podkreślić że bonitacja gleb gminy jest wysoka, gdyż wynosi 52,8 punktów.

Charakterystyczny jest duży udział gruntów pod lasami 38.2%, użytki rolne zajmują 50.7% powierzchni gminy.

Użytkowanie gruntów przedstawia się następująco:

- użytki rolne 4839,0ha w tym łąki 750,0ha, pastwiska 89,0ha, grunty orne 4000,0ha,
- grunty pod lasami 3608,0ha,
- grunty pod wodami 46,0ha,
- grunty zainwestowane 850,0ha

Obserwuje się stopniową degradację gleb na pastwiskach pozostających odłogiem w Obniżeniu Gniłej Obry. Łąki nie są koszone, stosunki wodne ulegają pogorszeniu.

Na skarpach o dużych spadkach miejscami można zauważyć ślady erozji.

Zjawisk zmniejszania areałów użytków rolnych z tytułu ich zajęcia pod nowe inwestycje występują na niewielką skalę, wyjątkiem jest rejon Chlastawy.

W pobliżu wysypisk śmieci nastąpiło lokalne zniszczenie gleby.

Wody powierzchniowe

Pagórki w środkowym pasie obszaru gminy wyznaczają dział wodny pomiędzy zlewnią rzeki Obrzycy a zlewnią rzeki Północny Kanał Obry. Przepływająca wzdłuż zachodniej granicy rzeka Gniła Obra stanowi lewostronny dopływ Obrzycy. Dopływa do niej Kanał Obry Leniwej, Rów ze Smardzewa oraz rzeka Lubnica. Sieć hydrograficzna w płaskiej dolinie Gniłej Obry jest bogata w rowy melioracyjne i małe oczka wodne. Na Wale Zbąszyńskim sieć hydrologiczna jest uboga i stanowią ją nieliczne rowy i stawy. Fragment wschodniej granicy gminy przecina rzeka Obra. Rzeki Obra i Gniła Obra prowadzą wody zaliczane do II÷III klasy czystości.

Są one zanieczyszczone ponadnormatywnie pod względem fizyczno-chemicznym jak i bakteriologicznym. Zagrożeniem jest odprowadzenie rowami otwartymi wód opadowych z terenów PKP w kierunku lagun po stronie wschodniej miasta i w kierunku rzeki Gniła Obra.

Zarządzeniem nr 76/81 Wojewody Zielonogórskiego z 11.12.1981r w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody rzeki Obrzycy dla Zielonej Góry wyznaczono na terenie gminy podstrefy ochrony pośredniej II i IV.

Wody podziemne

Na terenie gminy użytkowym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy na głębokości 50÷65mppt, ze spadkiem lustra wody w kierunku wschodnim i zachodnim. Na Wale Zbąszyńskim wody ujmowane są z przewarstwień piaszczysto-żwirowych pomiędzy warstwami międzyglinowymi (rejon Zbąszynka i Dąbrówki). W rejonie Starego Dworu nie stwierdzono czwartorzędowych poziomów wodonośnych z powodu zaburzeń glaciotektonicznych utworów miocenu i starszego plejstocenu. W obniżeniu rzeki Gniłej Obry woda ujmowana jest z warstwy międzyglinowej, gdyż poziom piasków górnych jest zbyt małej miąższości. Woda odpowiada wymogom sanitarnym dla wody pitnej po niewielkim uzdatnieniu z uwagi na fakt występowania związków żelaza i manganu. Są to wody słodkie, średnio twarde, o dobrych parametrach fizykochemicznych i bakteriologicznych. Na głębokości 5÷20mppt. występuje woda gruntowa w wyniku przesączeń z powierzchni ziemi i ujmowana jest studniami gospodarczymi.

Teren gminy objęty jest dużą regionalną strukturą hydrologiczną tzw. Wielkopolską Doliną Kopalną zaliczoną do Głównych Zbiorników Wody Podziemnej (GZWP) pod numerem 144. Zbiornik zasilany jest ze strefy na linii Sulechów-Świebodzin, rzeka Obra.

Melioracja

Stan obecny koryt rzecznych i rowów w dolinie Gniłej Obry został ukształtowany w wyniku kompleksowej melioracji przeprowadzonej w I połowie XX w. W latach 1960÷1970 koryta rzek łącznie z siecią rowów były kompleksowo odbudowane. Aktualnie rowy melioracyjne są zaniedbane, brak jest śladów konserwacji, są wypłycone i zamulone, zarosnięte roślinnością wodną, a skarpy zakrzaczone. Obiekty inżynierskie znajdują się w różnym stanie technicznym. Remontów wymagają mosty na rzece Gniła Obra, za wyjątkiem mostu kolejowego i mostu w ciągu drogi krajowej

w Kręcku Urządzenia na kanale Obry Leniwej (przepusty, jazy) są zbyt wąskie i w złym stanie technicznym. Koryto Kanału jest mocno zniekształcone. Ta sytuacja powoduje podtapianie przyległych użytków przy wyższym stanie wody. Obszar zmeliorowanych użytków zielonych wynosi 704ha w tym zdrenowanych jest 162ha gruntów ornych, oraz 1ha użytków rolnych. Obszar zmeliorowanych gruntów ornych wynosi 32ha.

Warunki klimatyczne

Analizowany obszar znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego w zasięgu wpływów oceanicznych. Sytuację charakteryzują następujące wybrane elementy klimatyczne:

- średnia roczna temperatura +8,2°C, najzimniejszego miesiąca -1,9°C (Luty), najcieplejszego miesiąca +18,2°C (Lipiec),
- średnia liczba dni pogodnych 60, średnia liczba dni pochmurnych 108,
- średni opad roczny 550mm, wilgotność powietrza w granicach 80%,
- średni okres wegetacji wynosi 223 dni i jest stosunkowo długi.

Często zimy są ciepłe i wilgotne co spowodowane jest cyrkulacją zachodnią (oceaniczną), a mroźne cyrkulacją wschodnią (kontynentalną). Przeważają wiatry zachodnie i północno-zachodnie. W klimacie lokalnym widoczne jest zróżnicowanie w stosunkach termiczno-wilgotnościowych pomiędzy Wałem Zbąszynowskim a dolinami Gniłej Obry i Obry. Korzystniejszy jest klimat lokalny w obrębie Wysoczyzny. Na terenach dolinnych często tworzą się mgły, zastoiny wychłodzonego powietrza, mają miejsce mrozowiska oraz obserwuje się duże wahania temperatury w ciągu doby. Stan higieny atmosfery należy uznać za poprawny. Wskaźniki charakteryzujące stan czystości powietrza mieszczą się w wymogach norm (pyły, stężenie SO₂). Jedynie wody zgromadzone w lagunach wydzielają przykrą woń.

Zagrożenie hałasem na terenie gminy pochodzi od ciągów komunikacyjnych kolejowych, szczególnie na trasie Zbąszyn-Świebodzin.

Szata roślinna

Obszar gminy znajduje się w krainie Wielkopolsko-Kujawskiej mezoregionu Ziemi Lubuskiej. Rozmieszczenie większych kompleksów leśnych na zachód i wschód od Dąbrówki i Rogozińca pokrywa się z rozmieszczeniem siedliska borowego które wytworzyło się na ubogich piaskach sandrowych zbyt ubogich, aby przekształcić je w grunty orne. Gatunkiem panującym jest sosna z niewielką domieszką brzozy i akacji, a na krawędzi doliny Gniłej Obry dęby i osiki. W podszyciu często jest jałowiec i runo z warstwy mszystej. Dno doliny Gniłej Obry zajmują siedliska najżyźniejsze łągu olszowo-jesionowego, miejscami na lokalnych wyniesieniach siedliska grądowe. Lasy zajmują niewielkie powierzchnie. Dominuje dąb, olsza i jesion. Dominującą formą użytkowania gruntów są użytki zielone w postaci łąk z wieloma rzadkimi gatunkami roślin. W podtopionych miejscach rozwinęły się zbiorowiska olsowe na glebach torfowych. Dominuje olsza, jesion, topola.

Dolina stanowi najciekawszą pod względem przyrodniczym enklawę gminy gdzie zachowała się roślinność w stanie zbliżonym do naturalnego. W okolicy wsi Kręcko istnieje rezerwat przyrody pod nazwą „Kręcki Łęg” utworzony zarządzeniem MOSiZN z dnia 18.02.1987 r. o powierzchni 65,34ha w tym powierzchnia leśna wynosi 63,62ha. Teren stanowi lokalną dolinę, zabagnioną i płaską w sąsiedztwie rzeki Gniłej Obry. Dominują czarne ziemie właściwe, gleby murszowe, poziom wody utrzymuje się na głębokości 0,5÷1,0mppt. W drzewostanie dominuje olcha i jesion, fragmentami dąb, buk, grab. Pojawia się brzoza, topole, lipa. Wiek drzewostanu waha się od 25 do 90 lat. Podszycie jest dobrze wykształcone i zróżnicowane, runo jest bardzo bogato i zróżnicowane.

Ciekawe pod względem składu gatunkowego są 3 parki podworskie i zadrzewienie o charakterze parkowym (cmentarz ewangelicki w Rogozińcu). Największy, interesujący i najlepiej zachowany jest park w Dąbrówce z 7 pomnikami przyrody i kilkoma drzewami kwalifikującymi się do objęcia taką ochroną. Park w Kosieczynie kiedyś o dużej wartości, obecnie zdewastowany zabudową z jednym pomnikiem przyrody. W Kręcku park jest zdewastowany i nie przedstawia żadnej wartości.

Interesujące jest zadrzewienie przy Technikum Leśnym w Rogozińcu, gdzie w latach 70-tych rozpoczęto prace zmierzające do utworzenia arboretum.

Na uwagę zasługuje zieleń miasta Zbąszynka posadzona wraz z powstaniem miasta. System tworzą trzy parki (Plac Wolności, zbieg ulic Wojska Polskiego i PCK, plac przy Urzędzie Miasta), oraz nasadzenia wzdłuż ulic gdzie dominuje lipa, platany i kasztanowce a także topole, klony i wierzby. Niewielkie parki są stosunkowo dobrze utrzymane. Drzewostan w mieście jest ubogi gatunkowo.

Według rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie gminy jest 16 pomników przyrody (6 dębów, 6 lip, 3 wiązy, 1 sosna). Według stanu obecnego brak dwóch obiektów tj. lipy z parku w Kosieczynie (nr 1) i w parku w Kręcku (nr 4). Zły jest stan 3 lip które w dużej części uschły. Pozostałe drzewa wymagają zabiegów konserwatorskich. Pomniki przyrody stanowią wartość lokalną. Zarządzeniami MOŚZWIL nr 81 z dnia 24.03.1995 i nr 92 z dnia 30.06.1997 uznano za ochronne lasy w obrębie leśnym:

- Trzciel w północno-wschodniej części gminy jako lasy glebochronne oraz wodochronne,
- Dąbrówka w północno-zachodniej części gminy jako lasy wodochronne,

Lasy w gminie Zbąszynek zajmują 3608ha, co stanowi 38,2% powierzchni. Stanowią w większości monokultury sosnowe.

Fauna

Świat zwierząt na terenie gminy jest umiarkowany w zakresie jego gatunków, zbadany jest stosunkowo słabo. Stwierdzono występowanie około 160 gatunków ptaków w tym około 120 gatunków lęgowych. Ilościowo wyróżniają się zięby, szpaki, pierwiosniki, bogatki, rudniki, kosy.

Ssaki reprezentowane są między innymi przez sarny, dziki, jeże, krety, lisy.

Płazy i gady są gatunkami częstymi w pobliżu wód powierzchniowych.

Są to jaszczurki, zaskrońce, ropuchy, grzebiuszki. Ryby (płoc, ukleja) występują w niewielkich ilościach w Gniłej Obrze. Owady występują głównie w rejonie wód powierzchniowych.

Stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt koncentrują się głównie w dolinie Gniłej Obry i na jej obrzeżach. Wśród nich na szczególną uwagę zasługuje bocian biały, orlik krzykliwy którego gniazdo jest chronione poprzez utworzenie strefy ochronnej, żuraw, czajka, dzięcioły, pójdzka.

Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyodrębnić cztery obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

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

Warunki korzystne bez ograniczeń cechuje występowanie piasków: żwirów średnio ziarnistych zagęszczonych o miąższości ~2.0m, wodę gruntową na głębokości większej niż 2.0mppt, dobrym klimatem. Takie warunki występują w formie kompleksów po stronie zachodniej miasta Zbąszynka i wsi Dąbrówka Wielkopolska oraz wokół Rogozińca i Kosieczyna. Warunki korzystne z ograniczeniami zbudowane są głównie z piasków i żwirów z przewarstwieniami glin piaszczystych, woda gruntowa na głębokości poniżej 2.0mppt, mogą wystąpić lokalne sączenia. Takie warunki występują głównie w rejonie wsi Rogoziniec, Dąbrówka Wielkopolska, Chlastawa, Stradzewo i miasta Zbąszynka. Warunki mało korzystne to wynik podłoża o zmieniających się warunkach geotechnicznych w zależności od stopnia zawilgocenia oraz podłoża piaszczystego przewarstwionej piaskami gliniastymi.

Występują w rejonie wsi Kręcko. Niekorzystne warunki budowlane to wynik występowania wody tuż pod powierzchnią terenu, podłoża torfiastego i wybitnie niekorzystnych warunków klimatycznych.

Na terenie gminy brak jest złóż kwalifikujących się do wydobywania na skalę przemysłową.

Kruszywa naturalne tj. piaski średnie i drobne z przewarstwieniami pospółki i żwiru stwierdzono w odkrywkach eksploatowanych na potrzeby lokalne (Kosieczyn, Dąbrówka Wlkp.). W Kosieczynie eksploatowany jest złoża w starym wyrobisku częściowo przeznaczonym na wysypisko odpadów. Zasoby określa się na 25tys m³. Złóża w Dąbrowie Wlkp. położone około 800m na zachód od wsi Samsonki. Eksploatuje się tu głównie żwir. Zasoby szacowane są na 75tys m³. Złóża te posiada kartę rejestrującą.

W zachodniej części gminy występują złoża torfu typu niskiego torf trzcinowy o średnim stopniu rozkładu około 30%. Szacunkowa wielkość zasobów około 4,3mln m³. Jego wartość energetyczna jest znikoma. Również na zachodzie gminy występuje kreda detrytusowa. Wielkość złoża około 30tys m³. Jego przydatność jest znikoma.

W Kosieczynie znajduje się ponadto złoża kruszywa naturalnego „Kosieczyn” o zasobach określonych na 752 tysiące ton, nadające się do celów budowlanych, drogowych i ziemnych udokumentowane geologicznie”

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys
historyczny

Według najstarszych źródeł historycznych obecny obszar gminy związany był z Wielkopolską. Wzdłuż rzeki Gniła Odra w okresie od

XV wieku do XVIII wieku przebiegała granica pomiędzy Wielkopolską a Śląskiem.

Po drugim rozbiórce Polski 1793 r. ziemie te wcielono do zaboru pruskiego jako fragment Prus Południowych, następnie Księstwa Warszawskiego (1806-1815), Wielkiego Księstwa Warszawskiego (1815-1848), Marchii granicznej Poznań-Prusy Zachodnie (1920-1932), Prowincji Brandenburgii (1933-1945). W 1919 r. wytyczono granicę pomiędzy Polską a Niemcami wzdłuż obecnej granicy gminy łącznie z sołectwem Nowa Wieś-Zamek.

W 1945 r. omawiany obszar znalazł się na terytorium Polski. Początkowo w ramach województwa poznańskiego (1945-1950), następnie województwa zielonogórskiego, od 1999 r. w województwie lubuskim. W 1972 r. utworzona została gmina Zbąszynek w ramach powiatu międzyrzeckiego.

W 1991 r. z obszaru gminy Zbąszynek wyłączono obszar sołectwa Nowa Wieś-Zamek. Od 1999 r. gmina Zbąszynek wchodzi w skład powiatu świebodzińskiego. Według udokumentowanych wiadomości źródłowych osadnictwo na tym terenie istniało w postaci wsi Kręcko (1293), Kosieczyn (1396), Dąbrówka Wielkopolska (1406), Chlastawa (1418), Rogoziniec (1425) i miasta Zbąszynek (1922-1930). W XVIII wieku prawdopodobnie powstały folwarki w Samsonkach i Nowym Gościńcu. W XIX wieku powstają folwarki w Stradzewie, Bronikowie, Depocie oraz przysiółek Kręcko-Winnica.

Z jednostek osadniczych prawa miejskie otrzymały:

- Kręcko w 1440 r, lecz lokacja miasta nie doszła do skutku,

- Zbąszynek w 1945r.

Do wsi, które powstając stanowiły własność szlachecką należy zaliczyć Kręcko, Kosieczyn, Dąbrówka Wielkopolska, Chlastawa. Wsią królewską był Rogoziniec do 1792 r. i Dąbrówka Wielkopolska w XIII w. Ludność głównie żyła z rolnictwa.

Omawiany teren zamieszkiwali w przeszłości katolicy i protestanci.

Ludność podzielona była na rdzennie pobytową i napływową głównie z niemiecką. Po drugiej wojnie światowej tereny były zasiedlane między innymi przez ludność ze wschodnich terenów Rzeczypospolitej. Obszar obecnej gminy Zbąszynek od początku istnienia państwa polskiego wystawiony był na wpływy niemieckie. Stan posiadania polskiego stopniowo się kurczył, a ludność autochtoniczna utrzymywała się w zwartej masie na pograniczu wielkopolskolubuskim. Właśnie tam w głównej mierze zachowała się i rozwijała kultura ludowa. Teren gminy genetycznie związany jest z kulturą zachodniej Wielkopolski. Zachował się strój, gwara, folklor muzyczny, który związany jest z instrumentem będący odmianą dudów wielkopolskich tzw. kozłem zbąszyńskim. Do dnia dzisiejszego odbywają się „biesiady kozłarskie”, kontynuowane są w tradycyjnym stylu takie obrzędy jak wesela, chrzciny, pogrzeby.

Zasoby

Zakres rozpoznania zasobów dokonano, pod względem ilościowym

środowiska kulturowego	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: - ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach, - ochrony zasobów objętych ochroną ewidencją zabytków, - nie objętych ochroną prawną a wymagających ochrony, z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego, - innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej, - atrakcyjności i krajobraz gminy. Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta takie jak: - założenia urbanistyczne, - obiekty i założenia sakralne, - obiekty i założenia rezydencjonalne, - założenia folwarczne, - zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa, - zabudowa usługowa i mieszkaniowa, - obiekty użyteczności publicznej, - obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe, - cmentarze, - zachowana zieleń urządzona, - miejsca pamięci narodowej, - zabytki archeologiczne.
Obiekty wpisane do rejestru	Na terenie miasta prawną ochroną przez wpisanie do rejestru zabytków objęte są następujące obiekty i założenia: Chlastawa - kościół drewniany z 1637 r, odbudowany w 1954 r. (nr rej. 33), - dzwonnica kościelna z XVII w. (nr rej. 33), Dąbrówka Wlkp. - kościół parafialny z 1660 r. (nr rej. 261), Kręcko - dwór z XIX w, dworek gospodarczy k XVIII w. (nr rej. 794), Kosieczyn - kościół parafialny z XV w. (nr rej. 262), Obiekty wymienione powyżej znajdują się w dobrym stanie technicznym, obiekty objęte są właściwą ochroną. Wyjątek stanowią obiekty w Kręcku wymagające prac konserwatorskich.
Ewidencja zabytków Obiekty i założenia sakralne	Prawną ochroną objęte są również obiekty i założenia wpisane do ewidencji zabytków. W poszczególnych miejscowościach występują następujące obiekty i założenia sakralne objęte ewidencją: Dąbrówka Wlkp. - dzwonnica przy kościele z I połowy XIX w, - dom (plebana) ul. Mała 11 z II połowy XIX w, - kapliczka przy drodze Chlastawskiej z 1856 r, - 3 figury święte, - 3 krzyże (na plebani, na cmentarzu, skrzyżowaniu dróg w kierunku Zbąszynia i Zbąszynka, Kosieczyn - kościół parafialny XVI w, wieża z XVII/XVIII w, - dom (plebania) nr 51 z XVIII/XIX w, - 2 kapliczki z XVIII w, - krzyż i kolumna z krzyżem, Kręcko - kościół parafialny z 1880 r, - pastorówka (nr 19) z początku XX w, Rogoziniec - kościół filialny z 1832 r,

	Zbąszynek	- dawny kościół ewangelicki, obecnie parafialny, katolicki z 1929 r, dom parafialny z 1929 r, dom gminny z 1929 r, pomnik NMP, - kościół katolicki z 1930 r,
	Wyżej wymienione obiekty są dobrze utrzymane.	
Obiekty założenia rezydencjonaln	i	Założenie pałacowo-parkowe zachowało się w Dąbrówce Wlkp. i składa się z pałacu który powstał w latach 1856-1859 i parku krajobrazowego z II połowy XIX w. Rozplanowanie przestrzenne założenia jest częściowo zadbane a użytkowany pałac wymaga prac remontowych. Założenia rezydencjonalno-folwarczne zachowały się w: Kosieczynie - pałac neogotycki z połowy XIX w, dwór z końca XVIII w, park krajobrazowy z XIX w, sztuczna ruina z połowy XIX w, stajnia z XVIII/XIX w, obora z XVIII/XIX w, Kręcku - dwór z XIX w, dworek z XVIII w, park krajobrazowy z XVIII/XIX w, brama z ogrodzeniem z 3 ćw. XIX w, szklarnia z 3 ćw XIX w, chlewnia, obora magazyn, gorzelnia, spichlerz, wozownia i stodoła z II połowy XIX w. Założenie w Kosieczynie jest w średnim stanie technicznym, park wymaga rewaloryzacji. Założenie w Kręcku jest mocno zniszczone i wymaga poważnych nakładów na jego odtworzenie i utrzymanie. Założenie dworskie zachowało się w Chlastawie w skład którego wchodzi willa mieszkalna z XIX/XX w, i park z XIX w. Zachowały się również następujące założenia folwarczne: Bronikowo - willa z XIX/XX w, park XIX/XX w, dom mieszkalny połowa XIX w, 2 stodoły i obora z II połowy XIX w, ogrodzenie z początku XX w, Kosieczyn - obiekty gospodarcze z przełomu XIX/XX w, Nowy Gościńiec - założenie z XVIII w mocno przekształcone, pozostał tylko zniszczony park i fragment ogrodzenia, Stradzewo - obiekty gospodarcze i dwa domy mieszkalne z XIX w. Wszystkie folwarki są użytkowane. Ich stan techniczny jest zróżnicowany. W Bronikowie i Kosieczynie jest względnie dobry. Folwark w Stradzewie jest zaniedbany a obiekty mocno zdewastowane.
Zabudowa mieszkaniowa		Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa występuje: Boleń - domy z przełomu XIX/XX w, Chlastawa - domy mieszkalne nr 7,16,18,20,24,26,30 z przełomu XIX/XX w, dwa domy saksońskie z początku XX w, Dąbrówka Wlkp. - domy mieszkalne przy ul. Chlastawskiej nr 1,3,5 z początku XX w, ul. Głównej nr 10, 11, 13, 16, 22, 24, 37, 39, 41, 42, 47, 50, 64, 68, 69, 71, 80, ul Dworcowej nr 3,5,6,13,16, ul Poznańskiej nr 3, 4/5, 8, 10, 12, ul Piastowskiej nr 2, 7, ul Trzcińskiej nr 31, ul Piastowskiej (domy osadników) i budynek gospodarczy przy ulicy Głównej nr 48, stodoła przy ul Głównej nr 78 i ul Trzcielskiej nr 25, Kosieczyn - domy mieszkalne nr 9,30,34,43,48,63,64,66,68 83,86,106,115,117,121,125,126,130,132,133, dawna kolonia kolejarzy, oraz obora i stodoła przy posesji nr 8 i 82, Kręcko - domy mieszkalne nr 5,11,16,32÷35,42,45,46, 49,51,54,58, oraz stodoła przy siedlisku nr 22, Kręcko Winnica - domy mieszkalnych z przełomu XIX/XX w, Rogoziniec - domy mieszkalne nr 6,12,16,22,24,48,94,101,

	budynki gospodarcze na posesjach nr 12,15,17 i stodoła nr 15,
Samsonki	- domy mieszkalne z obiektami gospodarczymi reprezentując typ domu saskiego,
Zbąszynek	domy mieszkalne pobudowane w latach 1922-1930,
Znaczną część domów jest z cegły, pokryta dachówką, posiada dachy dwuspadowe, niekiedy są otynkowane, częściowo z obramieniami okien i drzwi w postaci opasek. Stodoły i obiekty budowlane przeważnie są cegły i kamienia. Zabudowa w większości posiada wartości kulturowe. Domy mieszkalne w Zbąszynku to powielenie kilku powtarzalnych typów w różnych konfiguracjach.	
Obiekty użyteczności publicznej	Z obiektów które zostały pobudowane z przeznaczeniem do pełnienia funkcji użyteczności publicznej zachowały się:
Chlastawa	- remiza z przełomu XIX/XX w,
Dąbrówka Wlkp.	- szkoła (dawna) przy ul Główniej 63, dom ludowy ul Główna 77 z XIX w, przedszkole z początku XX w, przystanek kolejowy,
Kręcko	- dom ludowy nr 42, z przełomu XIX/XX w,
Rogoziniec	- szkoła z końca XIX w, dom nauczyciela z II połowy XIX w, przystanek kolejowy,
Zbąszynek	- dworzec kolejowy, ratusz, poczta, szkoła, dom kultury, bank, apteka z I połowy XX w.
Obiekty znajdują się w zdecydowanej większości w dobrym stanie technicznym a niektóre pełnią jeszcze swoją pierwotną funkcję. Swoją architekturą wyróżniają się z otoczenia, posiadają reprezentacyjny indywidualny charakter.	
Obiekty i urządzenia techniczne	Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej zachowały się w:
Dąbrówka Wlkp.	- gorzelnia,
Kręcko	- gorzelnia z II połowy XIX w,
Rogoziniec	- transformator z początku XX w.
Budynki produkcyjne nadal są użytkowane choć w ograniczony sposób. Ich stan techniczny jest średni, architektura mało ciekawa.	
Pomniki	Na terenie gminy w następujących miejscowościach zachowały się pomniki:
Dąbrówka Wlkp.	- pomnik poświęcony ofiarom II wojny światowej na cmentarzu katolickim,
Kręcko	- pomnik poświęcony poległym w latach 1914-1918 mieszkańcom Kręcka,
Zbąszynek	- obelisk poświęcony budowniczemu Zbąszynka na cmentarzu,
Cmentarze	Założenia cmentarne o wartościach historycznych zachowały się w miejscowościach:
Chlastawa	- cmentarz przykościelny ewangelicki z nagrobkami z XVIII i XIX w (zlikwidowany, pozostały drzewa i groby księży)
Dąbrówka Wlkp.	- cmentarz katolicki z początku XX w, przy drodze do Zbąszynia (czynny), zadbany.
Kosieczyn	- cmentarz protestancki z mauzoleum rodziny Schwartzenau przy drodze do Depotu, zaniedbany,
	- cmentarz przykościelny katolicki obecnie nie użytkowany, teren uporządkowany,
Kręcko	- cmentarz katolicki z II połowy XIX w, poza wsią (czynny),
	- cmentarz ewangelicki z płytami i pomnikami z XVIII i XIX w (nieczynny), poza wsią, zaniedbany
- cmentarz katolicki z XIX w (nieczynny, we wsi,	

	zaniedbany),
Rogoziniec	- cmentarz poewangelicki (nieczynny, we wsi, zaniedbany), - cmentarz katolicki założony po 1945 (czynny obok przystanku kolejowego, zadbane),
Zbąszynek	- cmentarz z bramą cmentarną, kaplicą, obeliskiem z lat 1922-1930, (czynny, w północnej części miasta),
Inne obiekty	Na terenie gminy unikalne obiekty są częściowo zachowane w miejscowościach:
Depot	- fortyfikacje i umocnienia polowe tzw. Miedzy-rzeckiego Rejonu Umocnień zbudowane w latach (1925-1944), betonowe bunkry na pociski, betonowe domy mieszkalne, okopy, nasypy bocznic kolejowych,
Rogoziniec	- obiekty jak wyżej w Depocie, - zespół koszar z przełomu XIX i XX w, użytkowany jako szkoła,
Dąbrówka Wlkp.	- dawny posterunek graniczny przy drodze do Zbąszynia z lat 1925-1930 (obecna leśniczówka),
Stanowiska archeologiczne	Rozpoznane obszary wykopalisk archeologicznych występują w:
Boleń	- 3 grodziska
Chlastawa	- 1 osada, 4 grodziska, 8 śladów osadniczych,
Dąbrówka Wlkp.	- 10 śladów osadniczych, 4 pkt osadnicze, 2 osady, 2 cmentarzyska
Kosieczyn	- 10 ślady osadnicze, 5 pkt osadniczych
Kręcko	- 3 osady, 1 grodzisko, 10 śladów osadniczych,
Kręcko Winnica	- 1 osada,
Rogoziniec	- 17 śladów osadniczych, 3 pkt osadnicze
Zbąszynek	- ślady osadnicze,
Rozplanowanie przestrzenne	Historia rozwoju urbanistycznego poszczególnych jednostek osadniczych zarysowana jest w wytycznych konserwatorskich gminy Zbąszynek do planu zagospodarowania przestrzennego uzgodnionego przez WKZ w dniu 25.09.1993. Założenia urbanistyczne wsi Kręcko, Kosieczyn, Dąbrówka Wlkp, Chlastawa, Rogoziniec, Boleń z racji swoich metryk średniowiecznych wymagają pogłębionego rozpoznania konserwatorskiego. Występują następujące typy rozplanowania przestrzennego: - owalnica (Kosieczyn, Rogoziniec), - wielodrożnica (Dąbrówka Wlkp, Kręcko, Chlastawa), - ulicówka (Samsonki, Kręcko-Winnica), - rozproszona (Boleń, Depot), - miasto „ogród” (Zbąszynek). Istnieją dobrze zachowane samodzielne założenia dworsko-folwarczne (Bronikowo, Stradzewo), oraz przekształcone (Nowy Gościnić). Ponad to w Rogozińcu zachowały się założenia dawnych koszar wojskowych. W najlepszym stanie zachowały się założenia urbanistyczne wsi Rogoziniec i Kosieczyn. Przekształceniu uległo założenie wsi Dąbrówka Wlkp. z owalnicy na wielodrożnicę.

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne	Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych. Wyjątkiem jest miasto Zbąszynek które powstało w krótkim okresie czasu według wcześniej przygotowanego planu urbanistycznego.
Strefy usługowe	W mieście nie wykształcono obszaru skoncentrowanej lokalizacji usług ogólnomiejskich. Obiekty tego typu rozlokowane są głównie w rejonie dworca PKP, wzdłuż i sąsiedztwie ulicy Wojska Polskiego. Miasto nie posiada rynku. Program tego

typu usług w wielu przypadkach zlokalizowany jest w parterach budynków mieszkalnych. Obiekty na wydzielonych działkach pełniące funkcję usług ogólnomiejskich np. ratusz, szkoły, przedszkole, zespół opieki zdrowotnej, straż pożarna, boisko sportowe itd. zlokalizowane są w różnych miejscach, niejednokrotnie w dużym oddaleniu od siebie.

Na wsiach program usługowy rozmieszczony jest w większości przypadków wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Jedynie w Dąbrówce Wielkopolskiej i Kosieczynie wytworzyły się namiastki koncentracji usług w centrum wsi.

Strefa mieszkalnictwa

Na terenie miasta wyraźnie wyodrębniają się obszary zabudowy mieszkaniowej w postaci nowej zabudowy wielorodzinnej pomiędzy ulicami Topolowa, Sportowa, Długa, oraz starej zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego i placu Dworcowego. Duży procent powierzchni miasta zajmuje budownictwo jednorodzinne w postaci domów o wysokości 1,2 kondygnacji. Obiekty zrealizowane w okresie przed 1940 rokiem posiadają charakterystyczną indywidualną architekturę, powtarzają się określone typy budynków zwieńczonych dachami spadzistymi, na zapleczu wygospodarowane są powierzchnie zagospodarowane w postaci ogrodów. Nowe osiedla cechuje zunifikowana, nieestetyczna architektura, małe powierzchnie działek budownictwa jednorodzinnego, braki w programie usług towarzyszących i zieleni osiedlowej.

Na terenach wiejskich dominuje zdecydowana zabudowa jednorodzinna, która w przyszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakterystyczne jest budownictwo zwarte o wysokości 1 kondygnacji, domy zwieńczone dachami ceramicznymi spadzistymi, duże obiekty gospodarcze na zapleczu działek. Jedynie w Kosieczynie zrealizowano osiedle domów wielorodzinnych a w Dąbrówce Wielkopolskiej, Bronikowie, Stradzewie małe zespoły budownictwa jednorodzinnego. Architektura tych budynków odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi.

Strefy wytwórczości

W mieście zakłady produkcyjne, składy i magazyny ulokowały się w północno-wschodniej części miasta oraz w sąsiedztwie torów kolejowych.

Obiekty i urządzenia nie stanowią większego źródła uciążliwości dla mieszkańców. Sposób zagospodarowania tych terenów cechuje chaos przestrzenny, różnorodność mało estetycznej architektury.

Na terenie gminy w miejscowościach Kręcko, Stradzewo, Kosieczyn, Chlastawa, Bronikowo, Nowy Gościniec istnieją zespoły dawnych gospodarstw wielkotowarowych rolniczych i hodowlanych.

Zajmują one duże obszary, ich zabudowa w większości znajduje się w złym stanie technicznym. Posiadają wartości historyczne. Na terenie wsi Kosieczyn i w pobliżu Rogozińca funkcjonują zespoły wytwórcze związane z produkcją rolniczą. W Depocie działalność prowadzi zakład przetwórstwa drewna. Zagospodarowanie tego zakładu jest wysoce nieestetyczne. W Dąbrówce Wielkopolskiej po zachodniej stronie wsi wyodrębnia się mała strefa związana z wytwórczością.

Strefy rekreacyjne

Tereny zieleni publicznej w mieście zajmują niewielką powierzchnię.

Są swobodnie zlokalizowane i nie mają powiązań w formie ciągów ekologicznych. Dużą powierzchnię zajmują ogrody działkowe zlokalizowane w północnej części miasta oraz ogródki przydomowe w zespołach dawnej zabudowy mieszkaniowej jako wyraz realizacji idei „miasto-ogród”. Teren sportowy położony jest na skraju obszaru zbudowanego. Na terenie gminy zieleń urządzoną reprezentują parki podworskie w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Kręcku i Chlastawie jako pozostałość po dawnych założeniach pałacowych. Utrzymane są w złym stanie użytkowym i estetycznym. Dobre warunki do rekreacji stwarza duży udział procentowy powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów, łąk i pastwisk.

Strefy usług

Najważniejsze dla funkcjonowania miasta obiekty komunalne tj. laguny i ujęcia wody znajdują się poza zespołami zabudowy mieszkaniowej i nie stanowią uciążliwości dla

komunalnych mieszkańców, jak również nie ograniczają możliwości rozwoju. Na terenie gminy ujęcia wody nie są zagrożone ich sąsiedztwem. Dawne wiejskie wysypiska śmieci zlokalizowane są poza terenami zainwestowanymi i nie spełniają warunków stawianych tego typom obiektów.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie
w wodę

Na terenie gminy istnieją następujące ujęcia zakładowe oraz wiejskie i miejskie będące w administracji Urzędu Miejskiego w Zbąszynku:

- Zbąszynek: Ujęcie miejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 120.0 m³/h, depresji $s=9.0\text{m}$, zasięgu leja depresji $R=457$ dla otworów 1 i 2 jako współdziałających. Ujęcie zlokalizowane jest na terenie należącym do UM w Zbąszynku. Stacja Uzdatniania Wody leży na terenie przyległym do ujęcia, zdolność produkcyjna stacji wynosi 2740m³/d. Teren stacji zajmuje powierzchnię 5520m². Strefa ochrony bezpośredniej teren o promieniu 10m wokół każdej studni. Strefa ochrony pośredniej teren o promieniu 640m, strefa ochrony zasobowej to teren o promieniu 940m. Oprócz ujęcia miejskiego na terenie miasta zlokalizowane jest ujęcie PKP składające się z sześciu studni o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w ilości 295.0m³/h, promieniu leja depresji $R=1464\text{m}$, zlokalizowane we wschodniej części miasta, za torami kolejowymi, które służy jako źródło rezerwowe, w sytuacjach awaryjnych, jako dostawca wody do miasta. Ujęcie to zaopatruje w wodę urządzenia na terenach PKP.
- Bronikowo: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 53.0m³/h.
Woda poddawana jest procesowi uzdatniania. Wydajność stacji wodociągowej – 53m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę były PGR.
Wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej o promieniu 10m.
Ujęcie to stanowi rezerwowe źródło zaopatrzenia w wodę miasta Zbąszynek.
- Stradzewo: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o udokumentowanych zasobach w ilości 49.0m³/h.
Jedna z tych studni jest obecnie nieczynna. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej 14m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę były SHR i budynki mieszkalne.
- Nowy Gościńiec: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o udokumentowanych zasobach w ilości 20.0m³/h.
Jedna z tych studni jest obecnie nieczynna. Woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Ujęcie zaopatruje w wodę tereny byłego SHR i budynki mieszkalne.
- Kręcko: Ujęcie zakładowe, składa się z jednego otworu studziennego o zatwierdzonych zasobach w ilości 22.0m³/h. Zarówno sama studnia jak i jej strefa ochronna mieści się w strefie oczyszczalni ścieków z gorzelni aktualnie nieczynnej. Ujęcie zaopatruje w wodę były SHR.
- Dąbrówka Wielkopolska: Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 67.0m³/h. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 30m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę wieś i jest własnością UM w Zbąszynku.
- Rogoziniec: Ujęcie wiejskie, składa się z trzech otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 60.0m³/h.
Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 15m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę: wieś, Technikum Leśne, oraz szkołę leśną, jest własnością UM w Zbąszynku. Jakość wody jest badana okresowo. Ze studni do hydroforni prowadzona jest rurami $\text{Æ}80$. Strefa ochrony bezpośredniej to teren o wymiarach 16x38m. Wyznaczone jest strefa ochrony pośredniej o promieniu 549m.

- Chlastawa: Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 46.0m³/h. Ujęcie położone jest na terenie dawnej Bazy Zwierząt Gospodarskich w Chlastawie, przejęte przez UM w Zbąszynku. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 22.0m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę: wsie Chlastawa i Kosieczyn. Wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej o promieniu 10m.
- Samsonki: Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 23.0m³/h. Istnieje częściowo wybudowana Stacja Uzdatniania, woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Ujęcie jest własnością UM w Zbąszynku. Miejscowość posiada stację hydroforową. Strefa ochrony pośredniej to teren o promieniu 296m.
- Kosieczyn: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych o zatwierdzonych zasobach w ilości 39.0 m³/h. Ujęcie zlokalizowane jest na terenie byłego SHR-u. Dodatkowa studnia zlokalizowana jest na terenie osiedla mieszkaniowego o zasobach 40.0m³/h. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania, wydajność stacji wodociągowej – 24.0m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę tereny byłego SHR-u.

Sieć wodociągowa

Na terenie gminy istnieją następujące wodociągi zakładowe, oraz wodociągi wiejskie i wodociąg miejski będące w administracji Urzędu Miejskiego w Zbąszynku.

- Zbąszynek: Sieć wodociągowa jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie miasta. Wodociąg doprowadzający wodę z ujęcia do sieci ulicznej wykonany jest z rur PVC o średnicach 330 i 110mm. Sieć uliczna wykonana jest z rur żeliwnych w zakresie średnic Ø200-80mm. Wodociąg miejski w rejonie dworca PKP i w ulicy PCK podłączony jest do ujęcia PKP zlokalizowanego za torami kolejowymi, zasilającego w wodę tereny PKP. Połączenie to służy do podawania wody w sytuacjach awaryjnych. Oba wodociągi nie pracują jako układ połączony.
- Kosieczyn: Sieć wodociągowa jest UM w Zbąszynku, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi Chlastawa. Wodociąg zaopatruje w wodę wieś. Rurociąg przesyłowy wykonany z rur żeliwnych. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur azbestowocementowych o długości ok. 2,8km. Na terenie wsi znajduje się wodociąg zakładowy wykonany z rur azbestowo-cementowych, nie powiązany z wodociągiem wiejskim.
- Dąbrówka Wielkopolska: wodociągowa wiejska, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć jest własnością UM w Zbąszynku. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur AC o długości ok. 5290m.
- Rogoziniec: Sieć wodociągowa wiejska, jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć zasila w wodę mieszkańców wsi, dworzec PKP, oraz Technikum Leśne. Sieć wodociągowa magistralna i rozdzielcza wykonana jest z rur żeliwnych o długości ok. 3330m.
- Chlastawa: Sieć wodociągowa wiejska, jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur PVC cementowych i z PVC. Do ujęcia na terenie wsi podłączony jest wodociąg wiejski wsi Kosieczyn.
- Samsonki: Sieć wodociągowa wiejska jest własnością UM w Zbąszynku, zasilana jest z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur żeliwnych o długości ok. 120m.
- Bronikowo: Sieć wodociągowa zakładowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur żeliwnych i z PVC o długości ok. 1200m.
- Stradzewo: Sieć wodociągowa zakładowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie byłego SHR. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur azbestowo

- cementowych i z PVC o długości ok. 550m
- Nowy Gościńiec: Sieć wodociągowa zakładowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur stalowych ocynkowanych o długości ok. 300m
- Kręcko: Sieć wodociągowa zakładowa zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wodociąg zaopatruje w wodę jedynie kilka budynków, pozostali mieszkańcy wsi zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych.

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy brak jest, z jednym wyjątkiem, zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych. Znajdują się jedynie dwie zakładowe oczyszczalnie ścieków. Jedna w Gorzelnicy Rolniczej w Kręcku i druga dla Technikum Leśnego w Rogozińcu:

- Kręcko: Oczyszczalnia mechaniczna, o przepustowości 50.0m³/d, oczyszczająca ścieki z terenu gorzelni. Nie istnieje możliwość jej wykorzystania do oczyszczania ścieków sanitarnych z terenów wsi, z uwagi na zbyt małą przepustowość i niezbędną dla tych celów lokalizację, oraz fakt że nie spełnia warunków technicznych, obecnie jest nieczynna.
- Rogożiniec: Oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna o przepustowości 91.3m³/d, oczyszczająca ścieki z terenu szkoły oraz budynków mieszkalnych kadry nauczycielskiej..

Jedynie miasto Zbąszynek posiada sieć kanalizacji sanitarnej częściowo połączonej kolektorem odpływowym z kanalizacją deszczową. Miasto podzielone jest na dwie zlewnie. Jedna obejmuje północnowschodnią część miasta i zawarta jest między ulicami PCK-Wojska Polskiego i Poznańską, ścieki z tej zlewni płyną w kierunku starej oczyszczalni ścieków. Ścieki przepływają przez osadnik dwukomorowy i dalej wpływają do kolektora ogólnospławnego biegnącego wzdłuż torów PKP. Druga zlewnia obejmuje południowo-wschodnią część miasta, ścieki z tej części miasta, wpływają do przepompowni ścieków zlokalizowanej przy zbiegu ulic Kosieczyńskiej i Wojska Polskiego, skąd przepompowywane są do stawu ściekowego położonego na zachód od wsi Kosieczyn. Teren PKP podzielony jest również na dwie zlewnie. Zlewnia pierwsza obejmuje tereny północno- wschodnie, ścieki z tej zlewni odprowadzane są do osadnika pionowego (który na zły stan techniczny nie spełnia swojej funkcji), i dalej do rowów melioracyjnych. Zlewnia druga obejmuje tereny południowo- zachodnie. Kanał zbierający ścieki z tej zlewni biegnie przez tereny PKP do przepompowni zlokalizowanej przy zbiegu ulic Kosieczyńskiej i Wojska Polskiego. Sieć kanalizacji wykonana jest z rur kamionkowych w zakresie średnic $\varnothing$ 150-400mm. Studzienki są wykonane w większości z kręgów betonowych z pokrywami żeliwnymi typu ciężkiego

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Zbąszynek znajdują się dwa wysypiska komunalne. Mają one być eksploatowane do roku 2002, a następnie planowana jest ich rekultywacja. Obydwa wysypiska mają wydane pozwolenia na eksploatację przez Urząd Wojewódzki w Zielonej Górze, ustalone są również strefy ochrony sanitarnej. Są to wysypiska w:

- Kosieczynie: powierzchnia wysypiska 1.16ha, pojemność pierwotna 66.96tyś m³, pierwotny charakter gruntu wyrobisko poeksploatacyjne (surowców mineralnych, piasku i żwiru). Kierunek rekultywacji leśny. Strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej w granicach ogrodzenia. Strefa pośredniej ochrony sanitarnej teren o promieniu 500m od środka wysypiska.
- Kręcku: Powierzchnia wysypiska 0.4089ha, pojemność pierwotna 3678 m³, pierwotny charakter gruntu wyrobisko poeksploatacyjne, kierunek rekultywacji rolniczy. Strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej w granicach wyrobiska. Strefa pośredniej ochrony sanitarnej teren o promieniu 150m od środka wysypiska.

Zaopatrzenie w gaz

Na teren gminy Zbąszynek, gaz ziemny zaazotowany GZ-41 został doprowadzony gazociągiem przesyłowym wykonanym z rur PE-HD o średnicach 160 i 225mm. Głównym źródłem zasilania gminy jest gazociąg wysokiego ciśnienia Dn150

Rakoniewice-Sulechów. Miejscowości gminy zaopatrywane są w gaz z gazociągu średniego ciśnienia, który bierze swój początek od zlokalizowanego na terenie miasta Zbąszyn gazociągu średniego ciśnienia łączącego stację redukcyjno-pomiarową I stopnia ze stacją redukcyjno-pomiarową II stopnia. Wybudowany w 1993r. gazociąg na trasie Zbąszyń- Nądnia-Zbąszyn, zapewnił dostawę gazu dla miasta Zbąszyn oraz pozostałych miejscowości gminy: Chlastawa, Kosieczyn, Dąbrówka Wielkopolska, Rogoziniec, Kręcko. Sieć gazowa rozprowadzona po terenie gminy instalacją średniego ciśnienia z rur PE-HD. Gaz stosowany jest do celów komunalno-bytowych mieszkańców oraz celów grzewczych.

Zaopatrzenie
w ciepło

Na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe zakłady i gospodarstwa rolne z których zasilane były obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. Budynki indywidualne ogrzewane są systemem lokalnym, głównie poprzez ogrzewanie piecami lub indywidualny system centralnego ogrzewania. Na terenie miasta Zbąszyn znajduje się jedna większa kotłownia zaopatrująca w ciepło mieszkańców rejonu ulic: Topolowa, Mała, Długa, Krótka, część Wojska Polskiego, Sportowa. Pozostali mieszkańcy miasta zaopatrują się w ciepło z własnych kotłowni lokalnych.

Zaopatrzenie
w energię
elektryczną

Miasto i gmina zasilane jest w energię elektryczną dwoma liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV z GPZ w Nowym Tomysłu i Świebodzinie. Zbiegają się one w GPZ 110/15kV „Zbąszyn” usytuowanym w północnej części miasta. Stan jego wyposażenia pozwala na pokrycie potrzeb mocy z całego analizowanego terenu. Głównymi odbiorcami energii elektrycznej są obiekty produkcyjne na terenie gminy i miasta oraz PKP. Z rozdzielni GPZ „Zbąszyn” wyprowadzone są napowietrzne kablowe linie 15 kV w kierunku Zbąszynia (dwie), Trzciela, Chociszewa, Szczanica, Bronikowa, PKP(dwie), Brudzewa. Z rozdzielni GPZ „Zbąszyn” wyprowadzone są napowietrzne i kablowe linie 15kV zasilające stacje transformatorowe 15/0,4kV. Rozmieszczone one są w Zbąszynku 15 szt. Dąbrówce Wielkopolskiej 7 szt. Kosieczynie 5 szt. Rogozińcu 3 szt. Chlastawie i Stradzewie po 2 szt. oraz w Bronikowie, Boleniu, Depocie, Samsonkach, Kręcku, Winnicy, Nowym Gościńcu po 1 szt. Infrastruktura energetyczna SN i NN jest dobrze rozwinięta, zapewniona jest ciągła dostawa energii elektrycznej do odbiorców pokrywając zapotrzebowanie szczytowe.

Na terenie gminy nie znajdują się farmy wiatrowe jako źródło energii elektroenergetycznej.

Telekomunikacja

Miasto i gmina dysponuje w pełni zmodernizowanym systemem łączności. W Zbąszynku istnieje centrala o nowoczesnym module cyfrowym o pojemności 1000MN, a w Dąbrówce Wielkopolskiej o pojemności 400MN. Ta pierwsza centrala współpracuje z automatyczną centralą w Zbąszyniu. Liczba przyłączonych abonentów telefonicznych w 1998 roku wynosiła 1369 co daje wskaźnik liczby telefonów na 1000 mieszkańców 156,9. Abonenci dzięki nowoczesnemu wyposażeniu central posiadają automatyczny dostęp do krajowej i międzynarodowej sieci telekomunikacyjnej. Ten stan należy uznać za zadowalający. W 1997 roku sieć telefoniczna w 54% była skablowana. Na terenie gminy nie ma stacji bazowych telefonii komórkowej. Istnieje możliwość korzystania z sieci przywoławczej „POLPAGER” poprzez wykorzystanie radiowych nadajników UKF. Istnieją również systemy radiotelefonicznej łączności niepublicznej (PKP, Lasy Państwowe).Funkcjonują trzy Urzędy Pocztowe w Zbąszynku, Dąbrówce Wlkp i Rogozińcu.

Komunikacja
kołowa

W sieci komunikacji kołowej największe znaczenie posiadają autostrada A2 i drogi wojewódzkie w ciągu miejscowości:

- Smardzewo – Zbąszyń (nr 302)
- Babimost – Kręcko (wiadukt nr 304),

Droga nr 302 przebiega przez wsie Kręcko, Kosieczyn i Chlastawa. Szczególnie w tych dwóch ostatnich wsiach nie są spełnione wymogi techniczne wymagane dla tego typu drogi ze względu na zbyt małe szerokości linii rozgraniczających, przewężenia jezdni, ograniczenia widoczności, ostre zakręty, kolizje funkcjonalne i uciążliwości dla mieszkańców wsi. Droga posiada nawierzchnię utwardzoną. Przez gminę i miasto przebiegają drogi zaliczone do kategorii powiatowych w ciągu miejscowości:

- a. Chociszewo-Rogoziniec-Dąbrówka Wielkopolska-Zbąszyń (nr 49401),
- b. Dąbrówka Wielkopolska-Zbąszynek-Kosieczyn (nr 49407),
- c. Chlastawa-Zbąszynek-Samsonki-Lutol Mokry (nr 49408),
- d. Kręcko-Koźminek (nr 49343),
- e. Kosieczyn-Nowa Wieś Zbąska (nr 49465),
- f. Zbąszynek-Nowy Gościniec-Boleń-Rogoziniec (nr 49430),
- g. Lutol Mokry-Dąbrówka Wielkopolska-Boleń-Szczaniec (nr 49341)
- h. Zbąszynek-Zbąszynek,

Nawierzchnię utwardzoną posiadają drogi nr 49401, 49407, 49408, (częściowo) 49343, 49465, 49430 (częściowo) 49341 (częściowo). Parametry techniczne zbliżone dla tego typu dróg posiadają drogi nr 49401, 49407. Uciążliwy dla użytkowników dróg jest przejazd przez Dąbrówkę Wielkopolską, Rogoziniec gdzie obserwuje się duże natężenie ruchu. Przejazd przez pozostałe miejscowości też powoduje znaczne ograniczenie szybkości jazdy pojazdów.

Sieć komunikacji kołowej uzupełniają drogi gminne przebiegające w relacjach:

- a. Kosieczyn – Podmokle Wielkie (nr 6006),
- b. Kosieczyn – Nądnie (nr 6007),
- c. Chlastawa – Nądnia (nr 6009),
- d. Zbąszynek – Nowy Gościniec (nr),
- e. Kosieczyn – PKP (nr 6005),
- f. Zbąszynek - Bronikowo – Dąbrówka Wielkopolska (nr 6003),
- g. Dąbrówka Wielkopolska – Boleń (nr 6002),
- h. Rogoziniec – Trzciel (nr 6001).

Drogi te posiadają nawierzchnię gruntowe. Pełnią rolę uzupełniającą gospodarczą **Wzdłuż północnej granicy usypany jest nasyp fragmentu autostrady A2 relacji Berlin-Poznań z węzłem drogowym w Nowym Tomyślu.**

Na terenie miasta jest stacja benzynowa. Na terenie gminy w Rogozińcu pobudowana jest stacja benzynowa aktualnie nieczynna.

Obsługę komunikacją pasażerską zapewnia PKS który zatrzymuje się na przystankach w miejscowościach Zbąszynek, Stradzewo, Kręcko, Kosieczyn, Chlastawa, Samsonki, Dąbrówka Wielkopolska, Rogoziniec.

Komunikacja kolejowa

Sieć komunikacji kołowej tworzą cztery szlaki w kierunku na Zbąszyń, Świebodzin, Babimost, Międzyrzecz, które zbiegają się w Zbąszynku. Znaczenie międzynarodowe posiada linia kolejowa Zbąszyń-Świebodzin. Pozostałe pełnią rolę połączeń regionalnych. Spada znaczenie połączenia w kierunku na Międzyrzecz. Tylko tory w kierunku Międzyrzecza nie są zelektryfikowane. Węzeł kolejowy w Zbąszynku pełni rolę stacji osobowej, oraz zaplecza technicznego dla obsługi trakcyjnej i wagonowej oraz utrzymania urządzeń technicznych dla przewozów PKP. Stacja kolejowa znajduje się jedynie w Zbąszynku. We wsiach Rogoziniec, Dąbrówka Wielkopolska występują przystanki kolejowe. Na rozwój miasta szczególny wpływ miała stacja kolejowa. Pozostałe dwa przystanki nie powodują rozwoju gminy. Gminę przecina na kierunku wschód-zachód. nasyp kolejowy, o mocno zniszczonej koronie, pozbawiony torów. Obiekt ten został pobudowany i funkcjonował kiedy nie było jeszcze stacji kolejowej Zbąszynek. Historia rozwoju kolei na terenie obecnej gminy związana jest z budową szlaków:

- Poznań – Berlin (Zbąszyń, Dąbrówka Wlkp, Świebodzin) z odgłębieniem z Dąbrówki do Sulechowa w latach 1860-1879r.
- Dąbrówka – Międzyrzecz (jednotorowa) w latach 1880-1899,

- stacja kolejowa jako duży węzeł kolejowy z systemem rozjazdów,, podziemnych przejść, licznych wiaduktów w 1920 r.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO GOSPODARCZE

Demografia	Gminę na koniec 1999 roku zamieszkiwało 8665 osób w tym w Zbąszynku 5283, Dąbrowce Wielkopolskiej 1175, Kosieczynie 903, Rogoźniku 490, Kręcku 315, Chłastawa 152, Bronikowie 107, Nowym Gościńcu 68, Stradzewie 48, Depocie 42, Boleniu 37, Samsonkach 28, Kręcku-Winnicy 17. Na wsi zamieszkują 3382 osoby. Dane statystyczne dotyczące ludności miasta wskazują na jego systematyczny wzrost 1938r-1800 osób, 1945r-2100 osób, 1960r-3000 osób, 1970r-3300 osób, 1980r-4100 osób, 1990r-5100. W ostatnich latach obserwuje się tendencję malejącą. Liczba ludności gminy w 1995r wynosiła 8723 osób, w 1998r 8717, co przy wzroście miasta wskazuje na zmniejszenie liczby osób zamieszkujących wieś. W ostatnich latach tj. 1995÷1999r, przyrost ludności utrzymuje się prawie na tym samym poziomie. Przyrost naturalny równoważony jest zgonami, a ruchy migracyjne są na niewielką skalę.
Rynek pracy	Liczba podmiotów gospodarczych w 1998r wynosiła ogółem 539 w tym z udziałem kapitału zagranicznego. Obserwuje się wzrost podmiotów sektora prywatnego. W 1995r było ich 380, w 1998r-525. Zmniejszyła się ilość podmiotów sektora publicznego. W 1995r było ich 17, w 1998r-14. Gmina w 1997r w gospodarce narodowej dysponowała 2505 miejscami pracy. Najwięcej osób utrzymuje się z pracy w transporcie tj. 1646 zatrudnionych. Mała liczba osób bo tylko 928 utrzymuje się z rolnictwa. Maleje liczba osób bezrobotnych. W 1993 roku wynosiła 422 w 1995r-222, a w 1998 roku tylko 165. Wskaźnik bezrobocia w 1998 wynosił 4,3% i jest niższy o 2,4% od poziomu średniego w powiecie świebodzińskim. Wzrasta budżet gminy tak po stronie dochodów jak i wydatków. W 1995 roku dochody wynosiły 4,1mln zł, a w 1998 roku 8,1mln zł. Wydatki analogicznie wynosiły 4,2mln zł, w 1998 roku 8,1mln zł.
Infrastruktura społeczna	Na standard życia mieszkańców duży wpływ ma sytuacja w zakresie infrastruktury społecznej.
Oświata	Oświata aktualnie reprezentowana jest przez: - gimnazjum w Zbąszynku (6 oddziałów, 162 uczniów), - szkoły podstawowe w Zbąszynku (27 oddz, 620 uczniów), Dąbrowce Wielkopolskiej (12 oddz, 229 uczniów), Kosieczynie (3 oddz, 177 uczniów), - przedszkole w Zbąszynku (5 oddz, 120 dzieci), z filiami w Kosieczynie (1 odd, 25 dzieci), Dąbrowce Wielkopolskiej (2 oddz, 48 dzieci), Rogoźniku (1 oddz, 28 dzieci), Kręcku /1 oddz, 16 dzieci), - oddziały przedszkolne w Dąbrowce Wielkopolskiej (1 oddz, 25 dzieci), Kosieczynie (1 oddz, 14 dzieci), Zbąszynku (2 oddz, 47 dzieci), Do szkół podstawowych uczęszcza 1026 uczniów, do przedszkoli 237 dzieci, do oddziałów przedszkolnych 86 dzieci. W 1999r wprowadzono w życie nową strukturę szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego. W Zbąszynku swoją siedzibę ma Zespół Szkół Technicznych na bazie Zespołu Szkół Kolejowych w którym uczą się uczniowie. W Rogoźniku istnieje Technikum Leśne które dysponuje 140 miejscami (8 izb lekcyjnych).
Zdrowie	Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Zdrowia w którym wydzierżawione są pomieszczenia dla prywatnych praktyk lekarskich oraz dwie apteki. Do niedawna w Zbąszynku istniała jeszcze przychodnia PKP. Ma miejsce komunalizacja ośrodków zdrowia i tworzone są dogodne warunki dla pracy lekarzy rodzinnych i pielęgniarek.
Kultura	Kulturę w gminie reprezentują: Ośrodek Kultury, Sport i Rekreacji posiadający obiekty sportowe, biblioteki w

	Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Zbąszynku. Pałac w Dąbrówce Wielkopolskiej. świetlice w Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Kręcku i Rogozińcu. Istniejące placówki kulturalne zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy i miasta.
Rekreacja turystyczna	Gmina nie dysponuje bazą noclegową. Nie zostały również zarejestrowane obiekty agroturystyczne. Potrzeby w zakresie rekreacji zaspokajania są przez boiska sportowe w Zbąszynku, Kręcku, Kosieczynie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Rogozińcu i Chlastawie.
Mieszkalnictwo	Warunki zamieszkania w gminie w 1995r charakteryzowały się następującymi parametrami: - 18,2mpn na osobę tym miasto 17,4, - 3,71 osób na mieszkanie w tym miasto 3,54, - 0,95 osób na izbę w tym miasto 0,92, Zasoby mieszkaniowe w 1995 roku wynosiły: - 2286 mieszkań w tym miasto 1440, - 8929 izb w tym miasto 5518, Wskaźniki są zbliżone do wartości średnich dawnego województwa zielonogórskiego. W ostatnich latach obserwuje się znaczne obniżenie tempa realizacji programu mieszkaniowego. Skromna ilość nowych mieszkań od 4-9 rocznie to realizacja budownictwa jednorodzinnego. W latach 1994-1996 nie wybudowano żadnego mieszkania spółdzielczego, komunalnego i zakładowego.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie gruntami	W strukturze gruntów miasta gminy , dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych które zajmują 52,6% terenów, w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi 1430,0 ha, lasów 3216,0 ha. Grunty własności komunalnej stanowią tylko 1,9 % powierzchni i głównie występują w Zbąszynku w postaci obszarów rozproszonych. Niewielkie obszary występują w poszczególnych wsiach. Rolnicy indywidualni gospodarują na 4116ha. W gminie na koniec 1999 było 361 gospodarstw rolnych z tego w sołectwie Rogoziniec 55, Kręcko 50, Kosieczyn 91, Dąbrówka Wielkopolska 146, Chlastawa 19. Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco: - od 1,0 do 2,0ha 121 gospodarstw, - od 2,0 do 5,0ha 74 gospodarstw, - od 5,0 do 10,0ha 49 gospodarstw, - od 10,0 do 15,0ha 40 gospodarstw, - powyżej 15,0ha 77 gospodarstw, Przejmowanie gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne nie występują na większą skalę. Najlepszą klasę bonitacyjną mają grunty orne stanowiące własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Charakterystyczny jest duży udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 1490 ha co stanowi 15% powierzchni gminy.
-------------------	---

UWARUNKOWANIA FORMALNO PRAWNE

Organizacja gminy	Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 9442ha w tym miasta 276ha. Siedziba organów samorządowych gminy jest miasto Zbąszynek. W skład gminy wchodzi: - miasto Zbąszynek, - wsie sołeckie: Chlastawa, Dąbrówka Wielkopolska, Kosieczyn, Kręcko, Rogoziniec, - przysiółki Bronikowo, Nowy Gościńiec, Kręcko-Winnica, Stradzewo, Boleń, Depot, Samsonki.
-------------------	--

- Organami gminy są:
- Rada Miejska w Zbąszynku jako władza uchwałodawcza,
- **Burmistrz Zbąszynka jako organ wykonawczy.**

Plany
miejscowe

Ważnymi materiałami wyjściowymi do sporządzania „studium” są aktualnie obowiązujące plany miejscowe:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek i przyległych miejscowości Kosieczyn i Chlastawa uchwalony uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Zbąszynek Nr III/17/85 z dnia 18.01.1985r, zmieniony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XX/52/91 z dnia 19 grudnia 1991r, Nr XXVII/31/96 z dnia 20.11.1996r, Nr II/14/1998 z dnia 3.12.1998r, Nr II/15/98 z dnia 3.12.1998r,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr VI/31/94 z dnia 9.12.1994r,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wielkopolska uchwalony uchwałą Rady Gminy i Miasta w Zbąszynku Nr VIII/35/90 z dnia 29.10.1990r,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego przy ul. Topolowa w Zbąszynku uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XX/51/91 z dnia 19.12.1991r,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego we wsi Kosieczyn uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Zbąszynku Nr XX/53/91 z dnia 19.12.1991r.

Podstawowymi dokumentami planistycznymi, które w sposób zasadniczy rzutuje na sposób gospodarowania przestrzenią miejską i gminy są plany ogólne miasta i gminy. Będą one wymagały stosownych zmian po uchwaleniu „studium” tak aby polityka przestrzenna w gminie była wzajemnie wspólna. W świetle obowiązującego pożytkowania prawa własności gruntów plany szczegółowe uchwalone przed 1994 rokiem mogą się okazać mało przydatne przy wydawaniu decyzji administracyjnych. W świetle aktualnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tracą one ważność na koniec 2001r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej	Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategiczne cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój miasta i gminy. Wyróżniono następujące cele: - poprawa funkcjonalno przestrzennej struktury w tym podniesienie ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania, oraz wzmocnienie powiązań z regionem, krajem i zagranicą, - ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego oraz jego racjonalnego kształtowania, - stworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i życia na wysokim poziomie w tym poprawę standardów zamieszkania, 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 miasta i 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 zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości.
-----------------------------	---

GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne	Aby miasto i gmina rozwijały się w sposób właściwy należy wykorzystać zasoby poprzez: - rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego, - wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym i zwierzęcym, - 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 Zbąszynku w powiązaniu ze szlakami komunikacji kolejowej i kołowej,
Obszary strategiczne	Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych mają znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju miasta i gminy oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców: - ze względu na funkcjonowanie centrum miasta (obszar wokół Urzędu Miejskiego), - ze względu na rozwój gospodarczy miasta (obszar północnej i wschodniej części miasta w tym tereny PKP), i w rejonie wsi Chlastawa, Kosieczyn, - ze względu na rozwój gospodarczy gminy (dawne i nowe zakłady rolne, w rejonie wsi Dąbrówka Wielkopolska), - ze względu że stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania (obszar w zachodniej i północnej części miasta i tereny wokół wsi Kosieczyn, Chlastawa, Dąbrówka, Rogoziniec, Kręcko), - ze względu na rozwój rekreacji (tereny przy istniejących obiektach sportowych, tereny lasów i projektowanego parku w Zbąszynku),

- ze względu na potrzeby kształtowania krajobrazu (dolina rzeki Gniła Obra),
- ze względu na potrzebę rozbudowy systemu transportowego (nowe trasy kołowe wokół Chlastawy, Zbąszynka, obwodnica Regionu Kozła),
- ze względu na potrzebę gospodarki komunalnej (budowa grupowych systemów kanalizacyjnych i nowych linii energetycznych średniego napięcia).

Strefy polityki przestrzennej

Dla realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju miasta i 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 otaczające obszary zainwestowane.

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

- 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.

Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach administracyjnych miasta. Realizacja założonych celów, wymaga stworzenia zespołów i wydzielonych obszarów rozwojowych, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przestrzennych i funkcjonalnych.

Będą one miały zasadniczy charakter dla układu przestrzennego. Należy się spodziewać, że będą to głównie przedsięwzięcia publiczne, których celem jest zwiększenie aktywności dla zainwestowania.

Jako elementy, krystalizujące struktury przestrzenne stanowiące podstawowe kierunki rozwoju uznano:

- ukształtowanie sprawnego układu komunikacyjnego miasta dla ruchu ponadlokalnego poprzez realizację obwodnicy po północnej stronie miasta,
- usprawnienie powiązań komunikacji lokalnej nowymi ulicami,
- utworzenie tras turystyki rowerowej,
- intensyfikacja rozwoju miasta w kierunku zachodnim poprzez wyznaczenie terenów pod mieszkalnictwo, zwiększenie intensywności zabudowy terenów zainwestowanych,
- wykształcenie zespołu ekologicznego w postaci parku w rejonie ratusza,
- centrum miasta tj. utworzenie rynku obudowanego zabudową z usługami i usługami publicznymi znajdującymi się w bliskim otoczeniu,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, niezbędnych do realizacji zadań samorządowych.

W ramach stref wyodrębniono pięć obszarów o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i prowadzonych politykach przestrzennych:

- obszar centrum w obrębie którego nadrzędnym celem jest maksymalne nasycenie usługami, stworzenie współczesnego wizerunku miasta.
- obszar śródmiejski w pobliżu dworca PKP w obrębie którego celowe jest lokalizowanie usług obsługujących miasto i gminę,
- obszary mieszkaniowe, występujące w stanie istniejącym w różnych fragmentach miasta i projektowanej koncentracji przyszłej zabudowy mieszkaniowej w zachodniej części miasta jako wynik uwzględnienia warunków środowiska przyrodniczego i

- struktury własnościowej gruntów,
- obszary skupisk aktywności gospodarczej po zachodniej i północnej stronie miasta, w obrębie których nastąpi intensyfikacja wykorzystania terenu pod zakłady wytwórcze, bazy i składy.
 - **aktywizacji gospodarczej w północnej części i północno-wschodniej części Zbąszynka pomiędzy torami kolejowymi oraz w rejonie GPZ.**
- Dotychczasowy przestrzenny wizerunek miasta nie ulegnie znacznej zmianie, pomimo wyznaczenia nowych terenów ofertowych pod zabudowę.

Strefa osadniczo-rolnicza

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

- w zakresie osadnictwa, na porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazanie terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, uzupełnionych w niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę,
- określenie kierunków i zasad zagospodarowania terenów, z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych,
- w zakresie gospodarowania, rolniczą przestrzenią produkcyjną z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych, gleb chronionych, prowadzenie gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałającymi erozji gleb, rekultywacji terenów zniszczonych,
- ochronie istniejących ciągów ekologicznych przecinających te strefy głównie w postaci dolin, wzdłuż cieków wodnych, zachowanie terenów zadrzewionych,

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi wojewódzkiej Kosieczyn-Chlastawa i dróg powiatowych jako terenów ofertowych związanych z usługami i wytwórczością,
- **aktywizacji gospodarczej w południowej części Dąbrówki Wlkp.**
- 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,
- **nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w północnej i zachodniej części Rogozińca i w południowej części Kosieczyna,**
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych w tym doliny rzeki Gniłej Obry,
- chronione określone w dalszej części studium,
- eksploatacja zasobów lokalnych złóż kopalin w Kosieczynie i Dąbrówce Wlkp.,
- intensywnej agroturystyki w rejonie wsi Boleń, Saksonki.

Strefa kompleksów leśnych

Strefa kompleksów leśnych obejmuje tereny dużych kompleksów leśnych wraz z ciekami wodnymi i polami śródleśnymi.

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej,

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

- glebochronnych,
- wodochronnych,
- ostoje zwierząt,
- ostoje ptaków,
- użytków ekologicznych,

Ponadto należy stopniowo zamieniać strukturę gatunkową lasów w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność poznawczą lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników.

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.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady
ogólne

Gmina Zbąszynek w bardzo dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to systemów zaopatrzenia w wodę. W chwili obecnej w rozbudowie są sieci wodociągowe, w przyszłości, po uzyskaniu odpowiednich środków, planowane jest uporządkowanie gospodarki ściekami poprzez budowę systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków. Możliwości realizacji takich zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Zaopatrzenie
w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w dużym stopniu zaspakaja potrzeby jej mieszkańców. Z wody wodociągowej korzysta 85% ogółu ludności. 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, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodociągu, oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę. Proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

- Zbąszynek, Bronikowo. Dwa ujęcia wody na terenie miasta i wsi. Należy rozbudować istniejącą sieć na tereny przyszłego zainwestowania. Zakłada się również budowę rurociągu przesyłowego do projektowanej oczyszczalni w Zbąszynku. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 165 m³/h. Łączna wielkość zasobów pokryje zapotrzebowanie wody dla miasta zamieszkałego przez 6500 osób.
- Kosieczyn, Chlastawa. Ujęcie wody w Chlastawie. Wodociąg ten pozostawia się bez zmian. Proponuje się jedynie rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz spięcie wodociągu z ujęciem zakładowym w Kosieczynie. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 36 m³/d, przewiduje się rozbudowę stacji uzdatniania w miarę występowania potrzeb. Zasoby ujęcia są wystarczające na pokrycie potrzeb docelowych.
- Dąbrówka Wielkopolska, Ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie wsi. Istniejącą sieć rozdzielczą pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na terenach przyszłego zainwestowania. Proponuje się przyłączenie do tego układu: wsi Depot i Boleń rurociągiem przesyłowym z Dąbrówki Wielkopolskiej. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 44 m³/h. Przewiduje się rozbudowę stacji uzdatniania w miarę występowania potrzeb. Zasoby ujęcia są wystarczające na pokrycie potrzeb perspektywicznych.
- Rogoziniec. Ujęcie wody zlokalizowane na terenie wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na terenach przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 20 m³/h. Przewiduje się rozbudowę stacji uzdatniania w miarę występowania potrzeb. Zasoby ujęcia są wystarczające na pokrycie potrzeb docelowych.
- Samsonki Ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu

- wyniesie $1.5\text{m}^3/\text{h}$. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba wymiany istniejących rur na rury o średnicy $\varnothing 80\text{mm}$, budowę zbiornika przeciwpożarowego o pojemności 50m^3 , oraz zainstalowanie na sieci hydrantów przeciwpożarowych.
- Kręcko. Ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedyni zakłada się rozbudowę sieci na teren przyszłego zainwestowania. Proponuje się przyłączenie do tego układu wsi Kręcko - Winnica rurociągiem przesyłowym z Kręcka. Zakłada się odwiercenie nowej studni jako awaryjnej, budowę rurociągu przesyłowego do Winnicy, oraz rozbudowę istniejącego odcinka sieci rozdzielczej na teren całej wsi. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie $20\text{m}^3/\text{h}$, więc zasoby ujęcia wystarczą na pokrycie potrzeb. Zakłada się rozbudowę stacji uzdatniania do wydajności $21\text{m}^3/\text{h}$. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba budowy dwóch zbiorników o pojemności 50m^3 , oraz zainstalowanie na sieci hydrantów przeciwpożarowych.
 - Stradzewo ujęcia wody zlokalizowanym na terenie byłego SHR. Istniejący sieć rozdzielczą pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na terenach przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie $1.8\text{m}^3/\text{h}$, więc zasoby ujęcia, oraz wydajność stacji w nadmiarze pokryją potrzeby. Zakłada się odwiercenie studni awaryjnej. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba budowy zbiornika przeciwpożarowych o pojemności 50m^3 , oraz zainstalowanie na sieci hydrantów.
 - Nowy Gościńiec. Ujęcie wody zlokalizowane na terenie byłego SHR. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na terenach przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie $2.1\text{m}^3/\text{h}$. Ze względu na wymogi przeciwpożarowe istnieje potrzeba wymiany istniejących rur na rury o średnicy $\varnothing 80\text{mm}$, budowę zbiornika przeciwpożarowego o pojemności 50m^3 , oraz zainstalowanie na sieci hydrantów przeciwpożarowych.

Aktualnie pozostawia się stan istniejący tj. zaopatrywanie w wodę z własnych studni lokalnych dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia wód ujęć, przewiduje się zagrożenie zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy. Proponuje się również, we wszystkich ujęciach wiejskich wykonywać monitoring wód podziemnych 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.

Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504).

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, zróżnicowany skład fizyko-chemiczny wody w różnych ujęciach włączonych do wspólnej sieci, niedostateczna ochrona ujęć wodnych, oraz stan prawno-własnościowy przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami. W niniejszym opracowaniu trasy rurociągów oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, 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 zlewni rzeki Obrzycy, stanowiącej podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę miasta Zielona Góra. Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci w systemach półrozdzielczych i rozdzielczych.

Projektowane urządzenia do oczyszczania ścieków powinny zapewnić uzyskanie składu ścieków oczyszczonych zgodnego z obowiązującymi normami.

Proponuje się trzy warianty rozwiązania problemu gospodarki ściekami. Dwa pierwsze zakładają budowę dużej, gminnej oczyszczalni ścieków na północny – wschód od miasta Zbąszynek, w pobliżu istniejących lagun. Zakłada się budowę oczyszczalni o przepustowości 2100m³/d, która przyjmie ścieki od 96% ogólnej liczby ludności gminy. Proponuje się:

- wariant I budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Rogoziniec układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni zakładanej we wsi Myszecin gm. Szczaniec wg „Koncepcji sieci kanalizacji sanitarnej z pompowniami i oczyszczalniami dla wsi Trzebiel, Szczaniec i wsi Rogoziniec gm. Zbąszynek”. Pozostałe miejscowości wg wariantu II.
- wariant II odprowadzenie ścieków ze wsi: Dąbrówka Wielkopolska, Bronikowo Kosieczyn, Chlastawa, Kręcko, do oczyszczalni zakładanej w Zbąszynku. Proponuje się dowóz ścieków ze wsi: Depot, Boleń, Samsonki, Stradzewo, Nowy Gościniec. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będą istniejące laguny po ich rekultywacji. Zakłada się budowę oczyszczalni ścieków na północny wschód od miasta, w rejonie dzisiejszych lagun, oraz budowę rurociągu tłocznego doprowadzającego ścieki kanalizacji miejskiej do oczyszczalni. Na terenie miasta nie przewiduje się większych zmian, jedynie rozbudowę istniejącej sieci na teren przyszłego zainwestowania, oraz okresową wymianę zniszczonych odcinków sieci kanalizacyjnej.

Proponuje się:

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Chlastawa układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej oczyszczalni.
 - budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Kosieczyn układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Chlastawie i dalej łącznie do oczyszczalni. Do Kosieczyna tłoczone, z przepompowni przy ul. Kosieczyńskiej, będą również ścieki z południowo -wschodniej części miasta Zbąszynek oraz południowej części terenów PKP.
 - budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Kręcko układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Kosieczynie i dalej łącznie do oczyszczalni.
 - budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Dąbrówka Wielkopolska układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Bronikowie i dalej łącznie do Zbąszynka.
 - budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Bronikowo układem grawitacyjno-tłocznym do istniejącego kolektora sanitarnego w Zbąszynku.
- Wieś Rogoziniec wg wariantu I lub alternatywnie proponuje się:
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Rogoziniec, układem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej kanalizacji w Dąbrówce Wielkopolskiej i dalej łącznie do oczyszczalni.
 - wariant III Budowa systemu odprowadzania ścieków wg wariantów I i II, w miejscu proponowanej oczyszczalni, zakłada się budowę dużej przepompowni ścieków wraz z punktami zlewnymi, oraz tłoczenie wszystkich ścieków z terenu gminy do oczyszczalni w Zbąszyniu. Zakłada się budowę rurociągu tłocznego wzdłuż torów kolejowych. Zakłada się rekultywację istniejących lagun i dołów chłonnych oraz przygotowanie ich pod stawy rybne.

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

Szczególną uwagę należy zwrócić 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.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte

analizą kosztową.

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

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy prowadzona jest w sposób konwencjonalny, tj. składowanie odpadów na komunalnych wysypiskach wiejskich. Zakłada się eksploatację istniejących składowisk odpadów do roku 2002, kolejnym etapem będzie ich rekultywacja leśna. W roku 1998 sześć gmin: Świebodzin, Szczaniec, Skąpe, Lubrza, Łągów i Zbąszynek postanowiło wybudować międzygminne składowisko odpadów komunalnych w odległości 6.5 km na południowy – wschód od miasta Świebodzin we wsi Jezioro, między kompleksami leśnymi Nadleśnictwa Babimost i gruntami ornymi należącymi do Agencji Rolnej Skarbu Państwa.

Budowa jest na wykończeniu i w najbliższym czasie zostanie oddana do eksploatacji. Całkowita powierzchnia wynosi 15.74 ha, ostateczna powierzchnia składowiska wyniesie 8.54 ha. Całkowita pojemność wysypiska wyniesie 304.1 tys m³, pozwoli to na składowanie odpadów przez 32 lata. Dowóz odpadów oraz eksploatację wysypiska prowadzić będzie wyspecjalizowana jednostka usługowa. Składowane odpady odizolowane będą od środowiska gruntowo – wodnego, co pozwoli na ograniczenie do minimum ich negatywnego wpływu na zdrowie ludzi i stan środowiska naturalnego.

Na terenie gminy rezerwuje się teren pod wiejskie wysypisko odpadów komunalnych w miejscowości Dąbrówka Wielkopolska. Na zlecenie Urzędu Miejskiego w Zbąszynku opracowane zostało „Studium lokalizacji wysypiska stałych odpadów komunalnych dla m. Dąbrówka Wielkopolska”, w którym zaproponowano lokalizację tego wysypiska w okolicach wsi Samsonki.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego.

Obiekty większych zakładów przemysłowych, 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.

Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Zakłada się zastąpienie we wszystkich kotłowniach kotłów węglowych kotłami opalanymi gazem ziemnym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej

Zaopatrzenie w gaz

Większość miejscowości gminy posiada gaz ziemny zaazotowany GZ-41. Gaz na terenie gminy rozprowadzony jest gazociągiem średniego ciśnienia od stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej w Zbąszyniu. Pozostałe miejscowości na terenie gminy będą zaopatrywane w gaz bezprzewodowy (propan – butan).

Nie proponuje się budowy nowych gazociągów w celu zasilania nowych miejscowości, zakłada się jedynie rozbudowę sieci gazowej na tereny przyszłego zainwestowania. Istnieje konieczność ustanowienia stref uciążliwości stacji redukcyjnych i przewodów magistralnych wraz z ograniczeniami w sposobie ich zagospodarowania.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Planowany rozwój urbanistyczny gminy oraz zakładany wzrost poziomu obsługi mieszkańców w energię elektryczną związany jest z potrzebą budowy nowych linii napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV o różnych mocach w Zbąszynku 5, Chlastawie i Dąbrówce 2, Kosieczynie, Rogozińcu i Kręcku po 1.

Wskazane jest utrzymanie stanu istniejącego w zakresie sieci WN i SN oraz obiektów i

urządzeń energetycznych takich jak GPZ i trafostacje. Konieczne będzie zwiększenie rezerwy mocy w istniejącym GPZ.

Należy dążyć do skablowania na terenie miasta wszystkich linii energetycznych. Pilną sprawą jest ustalenie stref zagrożeń od pola elektromagnetycznego GPZ i linii napowietrznych WN i SN.

W celu pozyskania energii elektroenergetycznej za celowe uznaje się pobudowanie farmy wiatrowej w rejonie wsi Dąbrówka Wlkp. i Rogoziniec.

Telekomunikacja	Konieczne inwestycje z zakresu telekomunikacji powinny dotyczyć dalszej rozbudowy centrali automatycznej w Zbąszynku o około 500 numerów oraz zwiększenie wskaźnika abonentów telefonicznych. Celowe jest dążenie do skablowania wszystkich linii telekomunikacyjnych oraz wdrożenia nowoczesnych rozwiązań systemowych. Wskazuje się obszar Wału Zbąszynkowskiego jako rejon lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej. Przewiduje się inwestycje publiczne z zakresu łączności publicznej poprzez modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych zależnie od zapotrzebowania zakładając pełny dostęp łączy i swobodę lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. System telekomunikacyjny musi być zintegrowany z systemem sieci internetowych, lokalnych, regionalnych i krajowych
-----------------	--

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele	Generalne cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów. Aby to osiągnąć należy zrealizować 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 autostradzie A-2 Berlin-Warszawa przy uwzględnieniu węzła w rejonie Nowego Tomysła, - wzmocnienie powiązań w skali regionu poprzez uprawnienie ruchu na drodze wojewódzkiej Smardzewo-Zbąszyń w postaci pobudowania nowej obwodnicy wokół wsi Chlastawa, - poprawienie możliwości przejazdu pojazdów przez północny rejon miasta (strefa wytwórczości) poprzez pobudowanie nowej ulic w rejonie Bronikowa, Chlastawy, - pobudowanie bezkolizyjnych przejazdów przez planowaną trasę szybkiej kolei Warszawa-Berlin, - poprawę warunków przejazdu przez Dąbrówkę Wielkopolską poprzez realizację nowego odcinka drogi w południowo-wschodniej części wsi, - pobudowanie obwodnicy Regionu Kozła jako osi rozwoju międzyregionalnego.
Komunikacja kolejowa	Rozbudowa infrastruktury kolejowej na przełomie XIX i XX wieku przyczyniła się do szybkiego rozwoju miasta i podniesienia jego rangi na mapie komunikacyjnej Polski. Dawała również nadzieję na dalszy jego rozwój. Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli co w przeszłości. Magistrala Warszawa-Berlin posiadająca znaczenie międzynarodowe ominie miasto co spowoduje spadek znaczenia węzła kolejowego. Stacja towarowa w Zbąszynku może pełnić ważną rolę jako miejsce przeładunku towarów i rozrządu pociągów na trasy o znaczeniu regionalnym oraz jako

miejsce odpraw celnych. Nie można wykluczyć że tereny po południowej stronie miasta posiadające możliwości zbocnicowania mogą stanowić atrakcyjną ofertę dla inwestorów poszukujących takich lokalizacji.

Uruchomienie szybkiej kolei spowoduje powstanie bariery przestrzennej w samym środku gminy na osi wschód-zachód. Niezbędne jest zapewnienie możliwie jak największej ilości bezkolizyjnych przejazdów kołowych i pieszych w celu wyeliminowania tej bariery.

Nie można wykluczyć że tereny wzdłuż przystanków kolejowych w Dąbrówce Wielkopolskiej i Rogozińcu mogą być lokalnymi ofertami dla inwestycji wymagających obsługi kolejowej.

Komunikacja lotnicza	Bliskie sąsiedztwo lotniska w Babimostcie zapewni możliwość lotów pasażerskich i cargo. Nie będzie jednak miało większego wpływu na życie gospodarcze w gminie Zbąszynek.
Komunikacja wodna	Przepływające przez gminę rzeki Obra i Gniła Obra nie mają znaczenia gospodarczego z racji niskiego poziomu i przepływu wód. Mogą jedynie pełnić rolę szlaków kajakowych.
Komunikacja rowerowa	Dla zapewnienia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się pobudowanie tras rowerowych o znaczeniu lokalnym związanych z rekreacją i krajoznawstwem: - trasa Szczaniec – Rogoziniec - Lutol Mały, Trzciel, - trasa Babimost – Kręcko – Kosieczyn - Nowa Wieś, z odgałęzieniem do Zbąszynia, poprzez Chlastawę, - trasa Zbąszynek – Boleń – Rogoziniec – Dąbrówka -Zbąszynek, - trasa Zbąszynek-Zbąszyń, Prawidłowa obsługa tych tras wymaga: - budowy wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, - działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych, - uruchomienie wypożyczalni rowerów i punktów napraw, budowę miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych.
Komunikacja piesza	Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to: - powiększenie obszarów gdzie dominuje ruch pieszy, - stworzenie bezpiecznych tras dla dzieci dochodzących do szkół i przedszkola, - wytyczenie ścieżek krajoznawczych w gminie,

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze	Jako podstawę planowania, przyjęto zasadę ekorozwoju, czyli trwałego i zróżnicowanego rozwoju jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem, jest stworzenie przestrzennych ram i zasad do realizacji polityki przestrzennej.
Powiązania z otoczeniem	Przy formułowaniu zasad gospodarowania 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 strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne, - środowisko przyrodnicze, doliny rzeki Gniłej Obry i kanału Leniwej Odry stanowi fragment korytarza ekologicznego, rozciągającego się wzdłuż rzeki. Wymienione powyżej obszary, wchodzi w skład Krajowego Systemu Obszarów Chronionych.

Prawna ochrona środowiska	Obszary chronione, stanowią uwarunkowania, które w różnym stopniu ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy, wyróżniono następujące obszary chronione, na podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone „plany ochrony”, których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: - rezerwat przyrody „Kręcki Łęg”, - obszary chronionego krajobrazu zlokalizowane w dwóch rejonach po obu stronach wsi Rogoziniec i Dąbrówka Wielkopolska, - obszary chronione tj. lasy wodochronne, lasy glebochronne, Proponuje się dolinę Gniłej Obry objąć prawną ochroną przyrody w formie parku krajobrazowego z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej w ograniczonym zakresie. Prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również: - pomniki przyrody, - parki podworskie, Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak: - gleby wysokich klas bonitacyjnych I-III o powierzchni $>0,5\text{ha}$, klasy IV o powierzchni $>1,0$, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne, - obszar udokumentowanych złóż kopalin koło Dąbrówki Wielkopolskiej i Kosieczyna, - obszar wód podziemnych tj. Wielkopolska Dolina Kopalna zaliczony do Głównych Zbiorników Wody Podziemnej obejmujący prawie całą gminę. - tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich, - tereny zieleni urządzonej w postaci parków podworskich w miejscowościach Dąbrówka Wielkopolska, Kosieczyn i Kręcko, - arboretum w Rogozińcu (w realizacji), - szczególnie cenne, ze względu na ornitofaunę, tereny zlokalizowane wzdłuż rzeki Gniła Obra, - czynne przyrodniczo florystycznie wzdłuż rzeki Gniła Obra, - tereny objęte strefą ochronną, ujęcia wody rzeki Obrzycy dla miasta Zielona Góra.
Tereny dopuszczone do zabudowy	Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z zabudowaniami na terenach, 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 i potencjalne mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych, - tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęcia wód i Wielkopolskiej Dolinie Kopalnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, - obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska właściwego organu, - tereny z drzewostanem wysokim po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.
Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju	Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak 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 Gniłej Obry, wraz z otaczającymi skarpami i 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 ptaków i zwierzyny. Tereny te, bezwzględnie należy wykluczyć spod zabudowy. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może

być zakłócone, w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym tych obszarów. Uznaje się, że forma morfologiczna doliny rzeki Gniłej Obry ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmiany jej ukształtowania. Zagrożeniem dla tego obszaru jest brak regulacji gospodarki ściekami we wsiach położonych wzdłuż rzeki, spadki na skarpach podlegają erozji, zwiększenie chemizmu wód, likwidacja zieleni łąkowej. Nie wolno spowodować radykalnych zmian warunków wodnych w dolinie. Proponuje się jedynie usprawnienie odwodnienia w stopniu niezbędnym z rowów w okresie stanów wysokich i zapewnienia możliwości jej podniesienia w okresie suszy. Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy duży znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych tj. rozległych form przestrzennych składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych. Zagrożeniem, dla funkcjonowania tych obszarów jest mono kultura, gdzie dominuje drzewostan iglasty, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku. Istotne jest utrzymanie zespołów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących w mieście i na terenach wiejskich.

W przypadku miasta, należy dążyć do powiązania przestrzennego obecnego systemu zieleni, dotychczas nie powiązanego ze sobą, rozdzielonego terenami zabudowanymi, siatką ulic i nieużytkami. Pasma zieleni, powinny być uzupełnione o grupy zieleni o charakterze parkowym. Wskazane jest nasadzenie drzew w formie alei i pasów zieleni, oraz wzmocnienie zieleni publicznych poprzez nasadzanie drzew i krzewów wzdłuż ulic, a które dobrze znoszą środowisko miejskie (kasztanowce i platany).

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo w zachodniej części gminy, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w obszarach wytwarzających świeże powietrze i w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzenia nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
 - uporządkowanie dotychczasowej gospodarki odpadami poprzez likwidację istniejących wysypisk i wywóz nieczystości na wysypiska poza granicami gminy (Świebodzin),
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie).

Zasadne jest aby wyrobiska zagospodarowane były w kierunku leśnym po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą.

Tereny
wykluczone
z zabudowy
Nadzwyczajne
zagrożenia

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

Potencjalne źródło zagrożeń stanowi szlak komunikacji kolejowej Zbąszyń-Świebodzin z racji dużej masy przewożonych towarów w tym środków chemicznych o właściwościach toksycznych.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także powinny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego i systemami technicznymi gminy. Wyodrębniono następujące grupy celów kulturowych:

- dotyczących ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
- odnoszących się do kształtowania ładu przestrzennego a tworzących właściwy wizerunek gminy.

Zadania

Zadania prowadzące do realizacji celów związanych z ochroną wartości kulturowych i ochroną przestrzeni to:

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- potrzeba, rozszerzenia ochrony na te zasoby, które są wartościowe dla tożsamości kulturowej i możliwości ich wykorzystania, w dalszym rozwoju,
- poprawy stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego w tym jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację czy przekształcenia tych zasobów, rehabilitację obszarów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizacja występujących zagrożeń i istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia.

Strefy polityki przestrzennej

Kierunki ochrony środowiska kulturowego, określono poprzez 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 charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.

Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustawowych, jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez objęcie ich:

- strefami konserwatorskimi,
- rejestrem, zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ewidencję z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- kartami, 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”

Ochroną w najwyższym stopniu objęto obszar wyznaczony granicą strefy „A” tj. pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Występuje ona w:

- Chlastawie wokół założenia kościelno-cmentarnego,
- Dąbrówce Wielkopolskiej wokół założenia pałacowo-parkowego i założenia kościelnego,
- Zbąszynku wokół założeń kościelnych i cmentarza,
- Kosieczynie, Kręcku, Rogozińcu obejmując układy ruralistyczne wsi.

Sposób zagospodarowania tej strefy jest określony w decyzji administracyjnej. Obowiązuje pełna ochrona zasobów konserwatorskich i rozplanowania urbanistycznego.

Prowadzenie działań inwestycyjno remontowych, zarówno w fazie projektowej jak i realizacyjnej, wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.

Strefa „B”

W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską. Strefa „B” występuje w:

- Bronikowie tereny wokół folwarku,
- Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Samsonkach obejmując układ ruralistyczny wsi,
- Kosieczynie teren cmentarza i koloni mieszkaniowej poza wsią,
- Kręcku teren cmentarza poza wsią,

- Rogozińcu teren dawnych koszar,
 - Zbąszynku obejmując całe założenie urbanistyczne miasta,
- Strefa „E”
- Ochroną widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. W przypadku Zbąszynka strefą ekspozycji objęto panoramę miasta od strony wschodniej i punkty widokowe na drodze dojazdowej od strony północnej miasta, oraz liczne perspektywy wewnątrz terenów zabudowanych.
- Objęto tą strefą w:
- Chlastawie, panoramę widokową wsi z drogi do Kosieczyna i perspektywy widokowe od strony kościoła i na kościół,
 - Dąbrówce Wielkopolskiej, panoramy widokowe wsi od strony wschodniej, południowej i zachodniej oraz perspektywy widokowe na kościół i pałac,
 - Boleniu, panoramę widokową na pola i łąki,
 - Kosieczynie, panoramy widokowe wsi od strony cmentarza i wieży ciśnień w Zbąszynku, oraz perspektywy widokowe wewnątrz wsi na i od kościoła,
 - Kręcku panoramy widokowe wsi z drogi do Brudzewa, Koźminka i Kosieczyna, alei lipowej, oraz perspektywy wewnętrzne od i na kościół,
- W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowę wyższą niż istniejąca.
- Strefa „K”
- Ochronę środowiska kulturowego, zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K” tj. ochrony krajobrazu.
- Objęto tą strefą w:
- Rogozińcu, drzewa przy drogach do Chociszewa, Technikum Leśnego, Dąbrówki, cmentarze i pozostałości po MRU,
 - Samsonkach, alej lipową i ogrody od ulicy,
 - Zbąszynku, nasadzenia przy placach i ulicach, cmentarze,
 - Nowym Gościńcu, nasadzenia przy drodze do Zbąszynka,
 - Depocie pozostałości po MRU,
 - Bronikowie, drzewa w parku, aleję kasztanową i drzewa wzdłuż starej drogi Chlastawskiej,
 - Chlastawie, drzewa na cmentarzu (dawnym),
 - Dąbrówce Wielkopolskiej, park podworski, aleją lipową do Rogozińca, drzewa na cmentarzu, mauzoleum przy drodze do Depotu
 - Kosieczynie, drzewa w parku i na cmentarzu, aleją kasztanową, szpaler topolowy przy kolonii kolejarzy, aleję do Nowej Wsi, nasadzenia przy drodze do Nowego Gościńca,
 - Kręcku, drzewa na cmentarzu i w dawnym parku pałacowym, aleją lipową do rezerwatu „Kręcko”, szpaler klonów wzdłuż drogi do Kosieczyna, rezerwat „Kręcko”, cmentarz poza wsią.
- Strefa „W”
- Rozpoznane na terenie miasta i gminy obszary stanowisk archeologicznych określono granicą strefy „W”. Określona ona została w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego.
- Na wyznaczonych obszarach, należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno - remontowe, prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.
- Rejestr zabytków
- Bezwzględnej ochronie prawnej, podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego.
- Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną prawną to:
- kościół parafialny w Kosieczynie (nr rej. 262),
 - kościół parafialny w Dąbrówce Wielkopolskiej (nr rej. 261),
 - dwór w Kręcku (nr rej. 792),

- kościół w Chlastawie (nr rej. 33),
 - dzwonnica w Chlastawie (nr rej. 33),
- Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi się odbywać 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
ewidencją

Ochroną objęte są również zasoby objęte ewidencją poniżej wyszczególnione:

- kościoły w Kręcku, Rogozińcu, Zbąszynku (dwa),
- kapliczki przydrożne w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie,
- dzwonnica w Dąbrówce Wielkopolskiej,
- plebania w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie,
- dom parafialny w Zbąszynku,
- pastorówka w Kręcku,
- dom gminny w Zbąszynku,
- pałace w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie,
- dwory w Kosieczynie, Kręcku, Chlastawie,
- dom gminny w Zbąszynku,
- ogrodzenie pałacu w Kręcku,
- parki w Kosieczynie, Kręcku, Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej,
- folwarki w Bronikowie, Kosieczynie, Nowym Gościncu, Stradzewie,
- gorzelnie w Kręcku i Dąbrówce Wielkopolskiej,
- transformator w Rogozińcu,
- dom kultury w Zbąszynku,
- ratusz w Zbąszynku,
- domy ludowe w Kręcku, Dąbrówce Wielkopolskiej,
- szkoły w Dąbrówce Wielkopolskiej, Rogozińcu i Zbąszynku,
- przystanki kolejowe w Dąbrówce Wielkopolskiej, Rogozińcu,
- dworzec kolejowy w Zbąszynku,
- remiza strażacka w Chlastawie,
- sala taneczna w Rogozińcu,
- cmentarze w Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej (dwa), Kosieczynie (dwa), Kręcku (dwa), Rogozińcu (dwa), Zbąszynku (dwa),
- pomniki w Dąbrówce Wielkopolskiej, Kręcku i Zbąszynku,
- fortyfikacje i umocnienia MRU w Depocie, Rogozińcu,
- posterunek graniczny w rejonie Dąbrówki Wielkopolskiej,
- zabudowa historyczna mieszkaniowa w Chlastawie, Rogozińcu, Dąbrówce Wielkopolskiej, Kręcku, Kosieczynie, Samsonkach, Boleniu, Nowym Gościncu, Kręcku-Winnicy i Zbąszynku,
- obszary wykopalisk archeologicznych w Boleniu, Chlastawie, Dąbrówce Wielkopolskiej, Kosieczynie, Kręcku, Kręcku-Winnicy, Rogozińcu i Zbąszynku,
- rozplanowanie przestrzenne miasta Zbąszynka i miejscowości Kosieczyn, Rogoziniec, Dąbrówka Wielkopolska, Kręcko, Chlastawa, Samsonki, Kręcko-Winnica, Boleń, Depot,

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany
miejscowe

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

- wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych (tereny zasięgu wód podziemnych, tereny rezerwatu „Kręcko” i strefy ochronnej wokół niego, tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe),
- potrzeby transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach (obszary kierunkowej zabudowy),
- potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej (centrum miasta, parki w mieście i

	gminie), - potrzeby przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych, - wskazanie terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji (na wsiach), - potrzeby zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej w mieście, - kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzenia ścieków), - uwarunkowania ustaleń aktualnie obowiązujących ustaleń planów miejscowych z wyjątkiem planów ogólnych miasta oraz gminy, które wymagają stosownych zmian. Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywanych planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami miejscowymi należy również uwzględnić farmy wiatrowe. Wskazane jest stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.
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 w tym rezerwat „Kręcisko”, lasy ochronne, obszar chroniony krajobrazu, strefa rzeki Obrzycy, - system ochrony dóbr kultury, - podstawowy układ komunikacyjny w tym projektowana autostrada, szybka kolej i obwodnica Regionu Kozła, - układ linii energetycznych wysokiego napięcia, - układ magistrali gazowej średniego ciśnienia, - system grupowy odprowadzenia i neutralizacji ścieków z całej gminy,
Własności a planowane zagospodarowane	Ustala się następujące 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 większych zasobów gruntów, - na obszarze przemieszania gruntów o własności komunalnej i Skarbu Państwa należy dążyć na drodze współpracy „gminy” i instytucji państwowych do tworzenia większych zasobów, dla których można prowadzić skuteczniejszą 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 gruntami. W polityce kształtowania wielkości podaży gruntów należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.
Aktualizacja rozwoju	Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności inwestycyjnej gdzie gmina przejmie na siebie obowiązek skoordynowania ze sobą następujących poczynań prowadzących do zagospodarowania określonego obszaru: - stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami, - utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów np. agencja komunalna,

-
- przygotowanie techniczne terenu, 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.



MIASTO I GMINA ZBĄSZYNEK **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW** **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

RYSUNEK JEDNOLITY

SKALA 1:10000

RYSUNEK JEDNOLITY JEST INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ
 ZAŁĄCZNIKA NR 6 DO UCHWAŁY NR/2012
 RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNEKU
 Z DNIA.....2012



