

**UCHWAŁA NR XXVIII/293/14
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 23 kwietnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Czerwieńsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.¹⁾), art. 12 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.²⁾), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk (uchwalonego uchwałą Nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r., ze zm.³⁾) i zgodnie z uchwałą Nr XXI/232/13 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

2. Granice terenu objętego zmianą określa załącznik nr 2 w skali 1 : 10 000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa – załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany studium – załączniki nr 2;
- 3) ujednolicony tekst i rysunek studium - załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 4.

§ 2. Tracą moc ustalenia zawarte w uchwałach: Nr 95 / XIII / 00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000r., Nr VIII/79/11 z dnia 28 września 2011r., Nr XVI/165/12 z dnia 26 września 2012r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r., poz. 645 i 1318; Dz. U. z 2014 r. poz. 379.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238; Dz. U. z 2014 r. poz. 379.

³⁾ zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalone uchwałami: Nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011r., Nr XVI/165/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

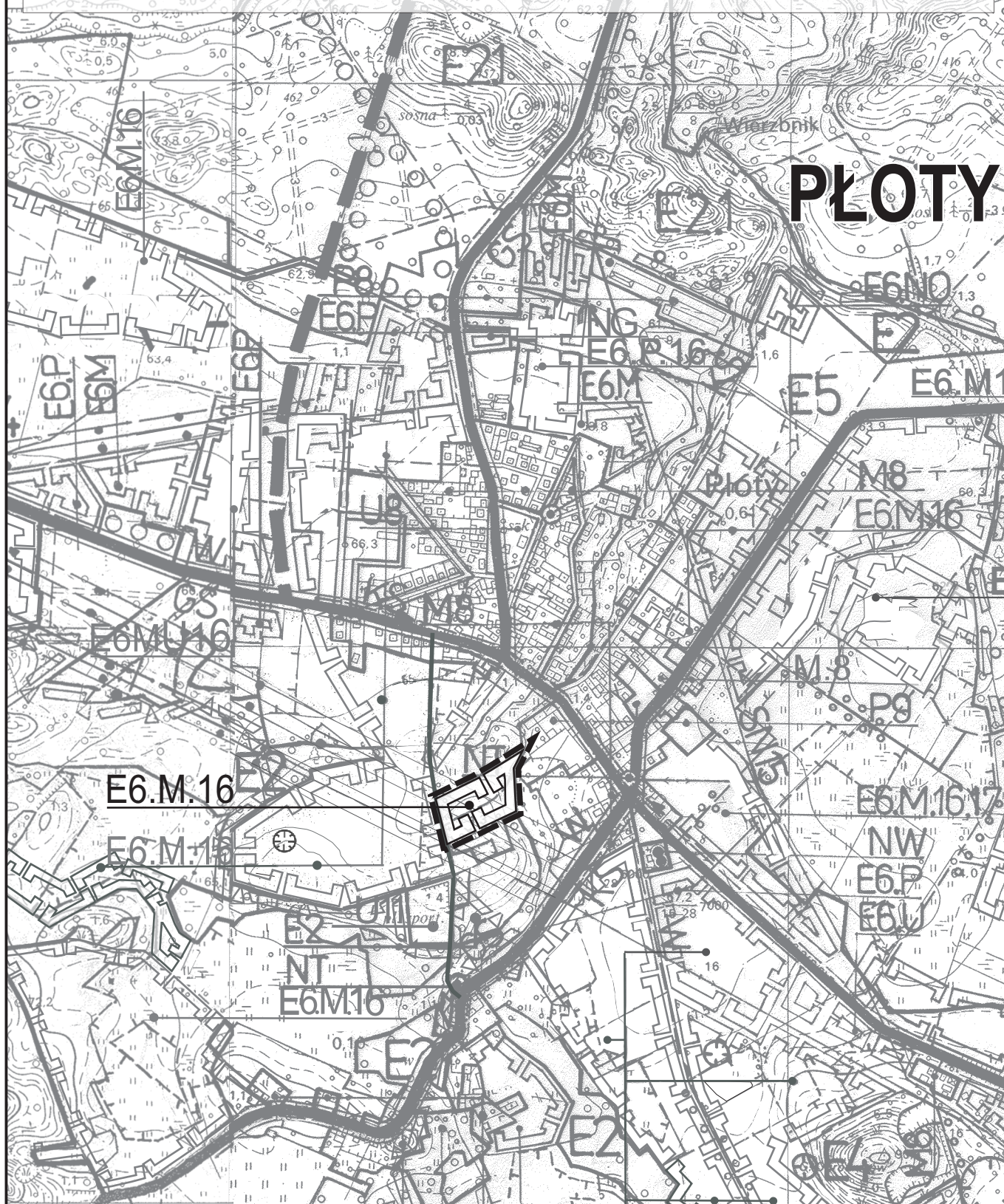
zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk


W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk wprowadza się następujące zmiany:

1. W części pod nazwą **Zawartość studium**, pkt IV „Dokumenty formalno-prawne” dodaje się tirety o brzmieniu:
 - uchwała Nr XXI/232/13 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.
 - Uchwała Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk
2. W części pod nazwą **Wprowadzenie do studium:**
 - 1) W treści „Charakterystyka studium” po kropce dodaje się zdanie „Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenu położonego obrębie wsi Płoty/ opracowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. t.j. z 2012 poz. 647 ze zmianami)
 - 2) W treści „Aspekty prawne” po kropce dodaje się zdanie „Uchwałą Nr XXI/232/13 z dnia z dnia 26 czerwca 2013 r. Rada Miejska w Czerwieńsku zobowiązała Burmistrza Czerwieńska do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenu położonego w obrębie wsi Płoty/.”
 - 3) W treści „Zespół autorski” po kropce dodaje się zdanie: „Zmianę studium w 2013 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
 - arch. Piotr Rogóż”
 - 4) w treści „Aspekty formalne” po kropce zawartą treść wymienia się na zdanie „Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenu położonego w obrębie wsi Płoty uwzględniono plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego, rok 2012, nr 155 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012 r.)”.
 - 5) W treści „Informacja porządkowa” zawartą tam treść wymienia się na zdanie: „Zmianę w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVIII/293/2014 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem”.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERWIENSK
SKALA 1 : 10 000**

PŁOTY



	granica terenu objętego zmianą studium
E6	obszary rolnicze, które mogą być przeznaczone pod zabudowę
M	funkcja obszaru - mieszkalnictwo
16	obszar wymagający opracowania planu miejscowego

BURMISTRZ CZERWIĘŃSKA

CZERWIĘŃSK

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

ZMIANA

(TEKST JEDNOLITY)



**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXVIII/293 /14
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘŃSKU
Z DNIA 23 KWIETNIA 2014 R.**

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR 95 / XIII / 00 RADY GMINY I MIASTA W CZERWIĘŃSKU
W DNIO 24 LUTEGO 2000 R.

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR VIII/79/11 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘŃSKU
W DNIO 28.09.2011R

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XVI/ 165/12 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘŃSKU
W DNIO 26.09.2012R

**ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XXVIII/293/14 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘŃSKU
W DNIO 23 KWIETNIA 2014 R**

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

	Strona:
I WPROWADZENIE DO STUDIUM	- 2
- Charakterystyka studium	- 2
- Aspekty prawne	- 2
- Zespół autorski	- 2
- Aspekty formalne	- 3
- Informacja porządkowa	- 3
II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	- 4
- Wstęp.	- 4
- Uwarunkowania zewnętrzne.	- 4
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.	- 5
- Uwarunkowania środowiska kulturowego.	- 10
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne.	- 16
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną.	- 18
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze.	- 23
- Uwarunkowania strukturalne.	- 25
- Uwarunkowania formalno – prawne.	- 25
III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	- 27
- Cele przestrzenne	- 27
- Główne funkcje	- 27
- Infrastruktura techniczna.	- 31
- Problematyka komunikacyjna.	- 38
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	- 40
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.	- 44
- Realizacja polityki przestrzennej.	- 47
- Część graficzna (ujednolicony rysunek studium w skali 1:10000)	
IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE	
- uchwała Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk,	
- uchwała Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium,	
- wnioski do studium	
- opinie właściwych organów	
- uchwała Nr XXI/232/13 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk	
- uchwała Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk	

WPROWADZENIE DO STUDIUM

Charakterystyka studium	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Czerwieńsk, 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 funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania, zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej, w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzania i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalone przez Radę Gminy i Miasta w Czerwieńsku, stanowi zobowiązanie własne Samorządu miasta do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.</p> <p>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 Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenu położonego obrębie wsi Płoty/ opracowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. t.j. z 2012 poz. 647 ze zmianami).</p>
Aspekty prawne	<p>W celu określenia polityki przestrzennej gminy i miasta Czerwieńsk Rada Gminy i Miasta w Czerwieńsku podjęła uchwałę nr 37/NII/99 z dnia 23 lutego 1999 r. W sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk.</p> <p>Uchwałą Nr XXXIII/309/10 z dnia 29 września 2010 r. Rada Miejska w Czerwieńsku zobowiązała Burmistrza Czerwieńska do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk dla terenów położonych w obrębie wsi Leśniów Wielki, Płoty i Zagórze.</p> <p>Uchwałą Nr XI/107/11 z dnia 28 grudnia 2011 r. Rada Miejska w Czerwieńsku zobowiązała Burmistrza Czerwieńska do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenów położonych w obrębie wsi Sudoł i Zagórze/.</p> <p>Uchwałą Nr XXI/232/13 z dnia 26 czerwca 2013 r. Rada Miejska w Czerwieńsku zobowiązała Burmistrza Czerwieńska do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenu położonego w obrębie wsi Płoty /.</p>
Zespół	<p>Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo – Projektowemu „ KAPITOL „ z Zielonej Góry.</p>

autorski	<p>Zespół autorski:</p> <p>Projektanci: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż upr. 872 / 89 arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90</p> <p>Współpraca autorska: mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska mgr Jolanta Bułhak – Zdrzalik arch. Piotr Rogóż</p> <p>Zmianę studium przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Kapitol” z Zielonej Góry w składzie: - arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90 - mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska</p> <p>Zmianę studium w 2012 przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Kapitol” z Zielonej Góry w składzie: - arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90 Z-226 - mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska</p> <p>Zmianę studium w 2013 przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Kapitol” z Zielonej Góry w składzie: - arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90 Z-226 - mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska - arch. Piotr Rogóż</p>
Aspekty formalne	<p>Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji 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 radnymi samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk /w części dotyczącej terenu położonego w obrębie wsi Płoty uwzględniono plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego, rok 2012, nr 155 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012 r.).</p>
Informacja porządkowa	<p>Zmianę w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem.</p>

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 miasta są zobowiązane realizować, konfliktów społecznych, opinii użytkowników terenów.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne Gmina znajduje się w środkowej części województwa lubuskiego w granicach powiatu zielonogórskiego. Graniczy z gminami Zielona Góra, Sulechów, Krosno Odrzańskie, Skąpe, Dąbie, Świdnica, Bytnica. Gmina położona jest na północny zachód od Zielonej Góry w jego bezpośrednim sąsiedztwie (12 km). Usytuowanie gminy w środku województwa, bliskie sąsiedztwo miast Zielona Góra, Krosno Odrzańskie, Sulechów, żeglowna rzeka Odra przepływająca przez środek gminy, ważny węzeł kolejowy w Czerwieńsku, przebieg drogi krajowej Sękowo - Zielona Góra to atuty do ewentualnego rozwoju gospodarczego i przestrzennego gminy.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze Strefa oddziaływania miasta i gminy ogranicza się do administrowanych terenów. Miasto posiada infrastrukturę społeczną w wielkościach zaspokajających jedynie potrzeby mieszkańców gminy i miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta Zielonej Góry wyróżniającego się dużą wielkością w regionie, posiadającego duży i zróżnicowany zasięg wpływów powoduje szczególną sytuację, w której obserwuje się oddziaływanie na sytuację społeczną i gospodarczą miasta i gminy Czerwieńsk.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe Gmina położona jest w granicach obszarów krajobrazowych:
- Doliny Środkowej Odry,
- Wysoczyzny Lubuskiej,
- Wysoczyzny Zielonogórskiej.
Warunki przyrodnicze stanowią naturalną barierę dla powiązań zewnętrznych. Granica administracyjna przebiega pośród kompleksów leśnych za wyjątkiem fragmentu gdzie granicę stanowi rzeka Odra. Udokumentowane złoża surowców nie wykraczają swoimi granicami poza teren gminy. W najbliższym otoczeniu gminy brak znaczących obiektów kulturowych.

Uwarunkowania techniczne Gmina powiązana jest z otoczeniem:
- drogą krajową i drogami wojewódzkimi z miejscowościami Zielona Góra, Krosno Odrzańskie, Sulechów, Skąpe,
- szlakami kolejowymi o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym z Zieloną Górą, Rzepinem, Sulechowem, Krosnem Odrzańskim,
- liniami elektroenergetycznymi o znaczeniu regionalnym lokalnym w kierunkach na Gorzów, Zieloną Górę, Żukowice, Mikułowa, Bytnica,

Świebodzin, Krosno Odrzańskie, Zawada, Przylep, Nowogród Bobrzański, Budziechów.

Przez teren gminy przebiega „korytarz” powietrzny radiolinii na kierunku Zielona Góra - Jemiołów.

Współpraca zagraniczna

Urząd Gminy i Miasta współpracuje z partnerskimi miastami o nazwie Rothenburg w ramach „Związku Rothenburgów”. Pięć z nich znajduje się w Niemczech /Wumme, Tauber, Salle, Fulda, Neisse/, jedno w Szwajcarii /Luzem/. Podczas okresowych spotkań wymienia się poglądy i doświadczenia oraz ustala się zakres i kierunek działań. Ponadto współpracuje z gminami Drebkau, Vetschau, Lubenau, Klatz z Niemiec głównie w dziedzinach takich jak oświata, sport, kultura.

Współpraca ma coraz większy wpływ na życie w gminie i w mieście.

Gmina czynnie uczestniczy w pracach „Euroregionu Sprewa - Nysa - Bóbr”.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia

Na obszarze gminy można wyróżnić następujące formy morfologiczne:

- Wysoczyzna Lubuska,
- Pradolina Warszawsko - Berlińska,
- Pagórki Zielonogórskie.

Wysoczyzna Lubuska to teren na północ od wsi Sycowice i są to piaszczyste obszary /zalesione/ sandru Ołobok powstałe w fazie poznańskiej zlodowacenia północnopolskie-go. Część środkowa gminy położona jest w Pradolinie Warszawsko Berlińskiej. Obejmuje obszar od wsi Sycowice do wsi Laski, Nietków, Wysokie i miasta Czerwieńsk. Terasy wyższe pradoliny zbudowane są z piasków i żwirów rzecznych oraz piasków eolicznych - wydmowych. W dolinach rzecznych i zagłębieniach powstały torfy.

Terasa dolna pradoliny zbudowana jest z ilastych mad i namulów rzecznych. Południowa część gminy tj. okolice Leśniowa Wielkiego, Sudołu, Płot, Zagórza zbudowana jest z piaszczystych pagórków kemowych o miąższości od kilku do 50 m. Poniżej zalegają gliny morenowe, ily zastoiskowe, oraz ily i mułki trzeciorzędowe silnie zaburzone.

Rzeźba terenu

Ukształtowanie powierzchni gminy jest mocno zróżnicowane. Jej środkową częścią stanowi rozległa równina rzeki Odry ograniczona od północy i południa wyraźnymi krawędziami i skłonami wysoczyzn. Na tym fragmencie w rzeźbie terenu wyraźnie zaznaczają swój udział wały przeciwpowodziowe. Północna część gminy to, rozległa równina sandrowa wyniesiona około 20,0 m nad dolinę rzeki Odry. Południowa część gminy posiada zróżnicowaną rzeźbę terenu. Jest to teren pagórkowaty o rozległych stokach i wierzchołkach, łagodnie pofałdowany. Miejscami deniwelacje dochodzą do 15 m a spadki posiadają nachylenie nawet do 10%. Występują liczne formy wklęsłe z zagłębieniami bezodpływowymi. Najniżej położony obszar znajduje się na rzędnej 43,6 mnpm, najwyższe wyniesienie występuje w części południowo - zachodniej gminy i wynosi 112,4 mnpm. Jedynie w pobliżu miejscowości Nietków w wyniku eksploatacji złóż kruszywa systemem odkrywkowym powstały duże zmiany w hipsometrii terenu.

Budowa

Gmina położona jest w rejonie zbudowanym z osadów triasy. Nad nimi

- geologiczna zalega warstwa 200 + 300 m osadów trzeciorzędu i czwartorzędu. Trzeciorząd reprezentowany jest przez osady oligoceńskie miocene i plioceńskie. Miąższość osadów trzeciorzędowych waha się od 160 do 300 m. Są to przeważnie piaski drobne i pylaste oraz osady mułkowe. W okolicach Czerwieńska i Nietkowa osady trzeciorzędowe zostały zaburzone glacytektonicznie i miejscami wysoko wyniesione nawet do 50 mppt. W sąsiedztwie wsi Nietków, Sycowice i Leśniów Wielki, Leśniów Mały występują miejsca lokalizacji złóż piasków i pospółek. Eksploatowane jest złożo kruszywa naturalnego „Nietków”. Miąższość złoża waha się od 2,5 m do 30,0 m. Kopalni towarzyszą gliny i iły występujące poniżej serii żwirowej.
- Gleby Użytkowanie gruntów przedstawia się następująco:
- użytki rolne 7039 ha w tym: łąki 1994 ha, pastwiska 661 ha, grunty orne 4364 ha,
- grunty pod lasami 9984 ha,
- grunty pod wodami 654 ha,
- grunty zainwestowane 1116 ha,
- grunty inne 378 ha.
Charakterystyczny jest duży udział gruntów pod lasami 51,0%, użytki rolne zajmują 35,92%.
Bonitacja gleb użytków rolnych według klas przedstawia się następująco:
- gleby objęte ochroną w klasach II - IV stanowią 53%,
- gleby pozostałe tj. klasy V stanowią 22%, klasy VI i VII stanowią 25%.
Gleby wyższych klas tj. IV występują głównie w dolinie Odry. Gleby niższych klas tj. V-VI występuje głównie w rejonie wsi Będów, Nietkowice, Bródki oraz na mniejszych kompleksach we wsiach Leśniów Wielki, Leśniów Mały, Sudoł, Zagórze, Płoty.
Głównymi typami gleb, które występują na terenach gminy są:
- mady na obszarze doliny rzeki Odry, które zajmują około 60% terenów rolnych i użytków zielonych, stanowiące kompleksy pszenne dobre i bardzo dobre, żytnie dobre,
- muły torfowe wytworzone z torfu niskiego występujące w rejonie cieków wodnych i rzeki Odry,
- murszowe mineralne występujące na niewielkich obszarach w rejonie wsi Sycowice, Bródki, Nietkowice, Płoty, Leśniów Wielki, Sudoł, Leśniów Mały,
- bielice wytworzone z piasków luźnych słabo gliniastych i gliniastych /piaski i gliny/, występujące na terenie miasta a szczególnie w Będowie, Nietkowicach, Bródkach.
Obserwuje się stopniową degradację gleb. Część pól uprawowych leży od kilku lat odłogiem, porastają chwastami, spada ich urodzajność. Wiele łąk nie jest koszonych, stosunki wodne ulegają pogorszeniu, zanika retencja wody. Sady są opuszczone, zaniebane i nie mają żadnego znaczenia produkcyjnego. Erozja gleb występuje na skarpach po wyrobiskowych piasków i żwirów oraz na zboczach stoków o spadkach powyżej 10% /krawędzie wysoczyzn/. Nie obserwuje się zjawiska zmniejszania arealów użytków rolnych z tytułu ich zajęcia pod nowe inwestycje, wyjątkiem jest miejscowość Płoty. W najbliższym otoczeniu nielegalnych wysypisk nastąpiło zniszczenie gleby.
- Wody Cały obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Odry, która przepływa

powierzchniowe równoleżnikowo przez środek gminy. Lewostronną dolinę Odry odwadnia kanał Zimny Potok.

do którego dopływa z wysoczyzny potok Łącza /Złoty Potok/, oraz liczne ciekły w postaci rowów przecinających dolinę. Z prawej strony Odry dominują rzeki Gryżyński Potok i Ołobok. Średni przepływ wody w rzece Odra wynosi 216 m³/s, w kanale Zimny Potok 0,69 m³/s, w rzece Gryżyński Potok 0,61 m³/s. Rzeką Odra posiada uregulowane koryto i jest ono dobrze utrzymane. Przepływ wielkiej ilości wody i spływ lodu jest utrudniony przez krzewy i drzewa porastające międzywale. Wały wymagają modernizacji. Urządzenia techniczne tj. przepusty wałowe i pompownie w Bródkach znajdują się w dobrym stanie. W Będowie przepust wymaga przebudowy. Podobnie wygląda sprawa stanu technicznego mostów kolejowych w Nietkowicach i Pomorsku. Na rzece Odrze występują dwa okresy stanów wysokich /letni związany z długotrwałymi opadami deszczu i wiosenny związany z roztopami śniegów w zalewach górskich/. Wody stanów wysokich mieszczą się na ogół w obrębie wałów przeciwpowodziowych. Miały jednak miejsce, kiedy rozlały się na obszary poza wałami, zalewając znaczne obszary doliny. Przy rzędnej absolutnej 49,34mnpm gdyby nie obwałowania przeciwpowodziowe zostałyby zalana cała dolina Odry. Ekstremalne wodostany Odry odnotowane na stacji wodowskazowej w Nietkowicach wynoszą:

- absolutne maksimum 700 cm w 1854 r.,
- absolutne minimum 100 cm w 1947 r.,
- alarmowy 400 cm,

Jakość wody w Odrze pod względem fizycznym - chemicznym i bakteriologicznym nie odpowiada normom. Na terenie gminy znajdują się 24 zbiorniki wodne w tym 7 jezior, 14 stawów rybnych oraz 3 inne zbiorniki. Największym jeziorem jest Jatnik o powierzchni 12,0 ha i maksymalnej głębokości 12,7 m.

Inne jeziora to Książno o powierzchni 6,0 ha i maksymalnej głębokości 4,5 m, Bagienko o powierzchni 2,2 ha, maksymalnej głębokości 1,3 m.

Wody
podziemne

Na obszarze gminy można wyróżnić dwa regiony hydrogeologiczne tj. Pradolina Warszawsko - Berlińska i Pagórki Zielonogórskie. W pradolinie występuje tylko jedna warstwa wodonośna o miąższości 10[^]50 m. Chemizm wód tej warstwy poprawia się w miarę zbliżania się do wysoczyzny. W okolicach wsi Sycowice udokumentowane są duże zasoby dobrej wody podziemnej. Zalegają one rynnę rzeki Gryżyński Potok a ich zasoby ocenia się na 100 tys. m³. Na dużym obszarze gminy w jej części południowo - wschodniej obejmującej tereny wokół miasta Czerwieńsk, wsi Zagórze, Płoty, Wysokie oraz w pobliżu wsi Nietków, Nietkowiec, Bródki znajduje się zbiornik wód podziemnych o zasobach ocenianych na 30 tys. m³. Oba zbiorniki zostały zaliczone do obszarów o Najwyższej Ochronie Wód /ONO/. Na krawędzi wysoczyzny i pradolinie występują liczne źródła w okolicach wsi Laski, Nietków, Wysokie i miasta Czerwieńsk. Na terenie gminnym można wydzielić tereny z wodą na głębokości:

- do 1,0 m na obszarze międzywala Odry, dna dolin cieków,
- 1,0÷3,0 m na obszarze pozadolinnym.

Wielkość wahań tych wód podpowierzchniowych wynosi od 0,5m do 1,5m.

Melioracja	<p>Gmina została zmeliorowana w latach 1964 -1972 r. na po wierzchni 2752ha.Zdrenowano we wsiach; Leśniów Wielki 118 ha, Leśniów Mały 160ha, Płoty i Zagórze 89 ha Zaspokojone zostały potrzeby w tym zakresie. Pozostaje utrzymywać w dobrym stanie istniejące rowy i urządzenia.</p>
Warunki klimatyczne	<p>Gmina położona jest w trzech krainach klimatycznych:</p> <ul style="list-style-type: none">- na północy Pojezierze Lubuskie,- w środkowej Pas Pradoliny Południowych,- na południu Wał Zielonogórski. <p>Średnie elementy klimatyczne tych krain są zbliżone i kształtują się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none">- średnia temperatura roczna około 8,1 °C,- długość okresu wegetacji około 225 dni,- roczna suma opadów około 370 mm. <p>Klimat charakteryzuje się małymi rocznymi amplitudami temperatury powietrza, wiosna jest wczesna, lato długie, zima łagodna i krótka z mało trwałą pokrywą śnieżną. W klimacie lokalnym widoczne jest zróżnicowanie w stosunkach termiczno - wilgotnościowych pomiędzy doliną Odry a terenami wysoczyznowymi. W dolinie rzeki Odry często tworzą się mgły, zastoiny wychłodzonego powietrza, występują mrozowiska. Tereny pozadolinne mają znacznie lepszy klimat lokalny.</p>
Szata roślinna	<p>Lasy położone są w Krainie Wielkopolsko - Pomorskiej mezoregionu Ziemi Lubuskiej. Stanowią ona dwa kompleksy leśne przecięte w połowie doliną rzeki Odry. Północny stanowi fragment Puszczy Rzepińskiej, południowy stanowi fragment Puszczy Gubińskiej. W obniżeniu rzeki Odry lasów jest niewiele i są to niewielkie zespoły. Stanowią one najciekawsze pod względem przyrodniczym enklawy z zachowaniem roślinności w stanie zbliżony do naturalnego. Siedliska lasów ukształtowały się pod wpływem ostatniego zlodowacenia. Dominują siedliska borowe zajmujące aż 89% terenów leśnych. W ramach tego typu lasów dominuje siedlisko Boru świeżego 69%, Pozostałe to Bór suchy 7%, Bór mieszany świeży 12%.</p> <p>Symbolicznie reprezentowane jest siedlisko Boru bagiennego w obrębie wsi Nietkowice. Siedliska bogatsze zajmują łącznie 11% powierzchni lasów, z czego najwięcej znajduje się w typie Lasu wilgotnego, oraz w typie Olesu. Najzasobniejsze siedliska lasu łęgowego zajmują 1% powierzchni i są usytuowane na terenach zalewowych rzeki Odry w obrębie wsi Nietków. W składzie gatunkowym lasów dominuje sosna pospolita zajmująca 90% powierzchni. Ponadto występuje dąb i brzoza. Znikomy jest udział buka. Na terenach zalewowych w sąsiedztwie Nietkowa pod koniec XIX w. założono szkółkę doświadczalną drzew obcego pochodzenia na powierzchni 1,85 ha gdzie rośnie około 150 gatunków i odmian drzew. Głównym założeniem była kolekcja drzew iglastych. Ponadto posadzono kolekcję buków, dębów, klonów, lip, grabów i jesionów. Powierzchnia arboretum wynosi 12,72 ha. Pierwotny charakter założenia został bardzo zniekształcony, przez silnie zarastające gatunki drzew i krzewów roślinnych. Przeciętny wiek drzewostanu w gminie określa się na około 40 lat a więc są to lasy młode czasowo chronione. Największą powierzchnię zajmują lasy najmłodsze. Najstarsze drzewostany zachowały się na trudno dostępnych skarpach Odry, oraz na terenach zalewowych. Ciekawe pod względem składu gatunkowego są parki</p>

podworskie. Park w Laskach posiada powierzchnię 9,5 ha, występują dęby szypułkowe o dużych obwodach pni /od 264 cm do 592 cm/, buk pospolity /252 - 325 cm/, klon srebrzysty, sosna czarna, grab pospolity, cypryśnik błotny. Park w Nietkowie posiada także obce gatunki jak sosna syberyjska, buki zwisające, platany, cisy. Jego powierzchnia wynosi 2,48 ha. Park w Nietkowicach jest mocno zniszczony i wytrzebiony, jego powierzchnia wynosi około 1,2 ha.

Na terenie gminy występuje szereg gatunków chronionych szaty roślinnej typowych dla borów i lasów. Dominuje drzewostan w przedziale wieku pomiędzy 40 a 100 lat. Zajmuje on około 65% powierzchni gminy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeznaczony on jest do adaptacji. Drzewostan w wieku powyżej 100 lat tj. w wieku rębności stanowi około 15% powierzchni gminy. Występuje w postaci niewielkich obszarów rozmieszczonych swobodnie po terenie gminy. Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku drzewostanu czasowo chronionego w wieku do 40 lat. Duże połacie terenów leśnych objęte są ochroną. Są to:

- lasy wodochronne,
- lasy glebochronne,
- lasy na stałych powierzchniach badawczych i doświadczalnych,
- lasy stanowiące ostoję zwierząt podlegających ochronie gatunkowej,
- lasy położone w odległości 10 km od granic administracyjnych miasta Zielona Góra.

Ponadto ochroną objętych jest 18 użytków zielonych i 10 pomników przyrody znajdujących się w rejonie wsi Nietkowiec, Nietków3, Sudoł2, Będów, Sycowice, Laski 2x.

Fauna

Świat zwierząt na terenie gminy jest bogaty w gatunki szczególnie w grupie bezkręgowców i ptaków. Ssaki reprezentowane są między innymi przez gatunki chronione tj. jeże, krety, ryjówki, gacki, łasice. Ptaki reprezentowane są przez 124 gatunki, spośród których wyróżniają się: bociany białe, gęsi, perkozy, cyraneczki, gęgoły, bieliki, kruki, wilgi, słowiki. Płazy i gady są gatunkami częstymi wszystkich wód i są to ropuchy, grzebiuszki, żółwie, zaskrońce jaszczurki, żmije. Owady występuje głównie w rejonie wód powierzchniowych.

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 się występowaniem piasków i żwirów średnio ziarnistych zagęszczonych o miąższości 12+16 m, wodą gruntową na głębokości większej niż 3,0 mppt, dobrym klimatem. Takie warunki występują w formie kompleksów w rejonie wsi Leśniów Wielki, Sudoł, Będów, Nietków, Płoty i miasta Czerwieńsk. Warunki korzystne z ograniczeniami zbudowane są głównie z piasków i żwirów z przewarstwieniami glin piaszczystych, woda gruntową na głębokości 2,0 + 3,0 mppt. Takie warunki występują głównie w dolinie Odry oraz w rejonie wsi Sycowice, Nietkowiec, Bródki, Laski, Leśniów Wielki, Wysokie, Płoty.

Warunki mało korzystne to wynik podłoża w postaci glin piaszczystych i pylastych ze skłonnościami do uplastycznienia, oraz piasków gliniastych w stanie zwartym o miąższości od 2,0 m do kilku metrów z wodą gruntową występują na głębokości 1,0+2,0 mppt. W gminie są to niewielkie obszary występujące w obrębie wsi Płoty, Nietków i miasta Czerwieńsk.

Niekorzystne warunki budowlane to wynik występowania wody do 1,0 m mppt. podłoża piaskowego żwirowego oraz gliniastego i pyłowego, namułowego o miąższości 1,0+3,0 m z możliwością uplastycznienia się i zmiany ścisłości podścielone piaskami rzecznyymi. Warunki klimatyczne są niekorzystne dla zamieszkania. Takie obszary występują głównie wzdłuż rzeki Odry, cieków i strumieni.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny Historycznie obszar gminy związany był z terytorium dawnego księstwa Krośnieńskiego. Najstarsze wiadomości o istnieniu Czerwieńska pochodzą z XIII w. Podają one, że w miejscu dzisiejszego miasta istniała osada, która leżała na tak zwanej „śląskiej” stronie Odry. Powstanie miasta powiązane jest z właścicielami dóbr z Nietkowa tj. Rothenburgami, którzy zbudowali w tej miejscowości zamek. W drugiej połowie XV w. założyli oni 5 km na wschód od Nietkowa nową wieś nazwaną Nowym Nietkowem. Na początku XVI w. przyjęła się inna nazwa dla osady od nazwiska jej lokatora Rothenburg. Około 1550 r. właściciele wzniesli w Czerwieńsku zamek myśliwski. Przy zamku stopniowo rozwinęło się osadnictwo o charakterze rzemieślniczo - wytwórczym. Znaczny rozwój Czerwieńska nastąpił po wojnie trzydziestoletniej /lata 1616 - 1648/. W 1654 r. zbudowano kościół. Osada otrzymała w 1690 r. prawa miejskie wraz z nowym planem zagospodarowania przestrzennego /rynek z najbliższym otoczeniem/. W 1779 r. na samym środku dużego i starannie zaplanowanego rynku wzniesiono ratusz. W latach 1820 - 1830 nastąpiła recesja gospodarcza miasta. Ponowne ożywienie nastąpiło po wybudowaniu biegnącej przez Czerwieńsk linii kolejowej z Gubina do Poznania /1870 r./f do Wrocławia /1871 r./ i do Rzepina /1874 r./. Czerwieńsk stał się ważnym węzłem kolejowym. Na północny zachód od miasta w odległości 1,5 km powstał folwark pochodzący z początku XIX wieku. W 1945 r. Czerwieńsk zaszeregowano do rzędu gmin w skład, której weszły: Czerwieńsk, Łężycza, Płoty, Przylep, Wójciki, Zagórze a później Nietków i Laski. Ten stan organizacyjny trwał do 1955 r. kiedy to Czerwieńsk -wieś została gromadą. W roku 1957 Czerwieńsk został podniesiony do rangi osiedla. Taki stan przetrwał do końca 1968 r. 1 stycznia 1969 r. Czerwieńsk otrzymał prawa miejskie. W 1973 r. nastąpiły kolejne zmiany w podziale administracyjnym, polegające na likwidacji powiatu. Czerwieńsk zostaje siedzibą miasta i gminy w obecnych granicach administracyjnych. Połowa lat siedemdziesiątych XX wieku była okresem znacznego rozwoju miasta związane z rozbudową węzła kolejowego, co pociągnęło za sobą rozbudowę infrastruktury socjalno - bytowej /mieszkania, usługi/. Lata dziewięćdziesiąte XX w. charakteryzują się znacznymi inwestycjami w zakresie gospodarki komunalnej.

Zasoby środowiska Zakres rozpoznania zasobów dokonano, pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki. Założono, że

kulturowego	<p>dogłębna ocena, może być jedynie przeprowadzona w ramach specjalistycznych studiów historyczno - urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich.</p> <p>Dokonując oceny zasobów i ich walorów określono uwarunkowania, stosując następujące kryteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach, - ochrony zasobów objętych ewidencją zabytków, - nie objętych ochroną prawną a wymagających ochrony, - z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego, - innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy, - atrakcyjność i krajobraz gminy. <p>Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta takie jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - założenia urbanistyczne, - obiekty i założenia sakralne, - obiekty i założenia rezydencjonalne, - założenia folwarczne, - zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa, - zabudowa usługowa i mieszkalna, - obiekty użyteczności publicznej, - obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe, - cmentarze, - zachowana zieleń urządzona, - miejsca pamięci narodowej, - zabytki archeologiczne.
Obiekty wpisane do rejestru	<p>Na terenie miasta i gminy, prawną ochroną poprzez wpisanie do rejestru zabytków objęto następujące obiekty i założenia:</p> <p>Laski - dwór z pocz. XIX w</p> <p>Odrzańskie</p> <ul style="list-style-type: none"> - park dworski z XVII w. / nr 55 /, <p>Leśniów Wielki</p> <ul style="list-style-type: none"> - kościół parafialny z XIX w, - wiatrak z pocz. XIX w., - kaplica nagrobna z 1714 r., <p>Będów</p> <ul style="list-style-type: none"> - kościół filjalny z 1882 r. / nr 3291 /, <p>Czerwieńsk</p> <ul style="list-style-type: none"> - kościół luterański z 1851 r. / nr 3291 /, - dom / gorzelnia / / nr 1762 /, <p>Nietków</p> <ul style="list-style-type: none"> - park dworski z XIX w. / nr 54 - oficyna pałacowa z XVIII w. /nr 2042 /, - arboretum / nr 3363 /, <p>Sycowice</p> <ul style="list-style-type: none"> - kościół filialny z XVIII w. / nr 529 /.
Obiekty objęte ewidencją	<p>Ewidencją objęte są w poszczególnych miejscowościach następujące obiekty i założenia :</p> <p>Będów</p> <ul style="list-style-type: none"> - szkoła z pocz. XX w., - szkoła z pocz. XX w., - zabudowa zwarta z 1 ćw. XX w. - cmentarz z XIX w., - 1 stanowisko średniowieczne nowożytnie.

-
- | | |
|----------------|--|
| Bródki | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa zwarta kalenicowo-szczytowa z 1 ćw. XX w.- 2 stanowiska wczesnodziejowe średniowieczne i nowożytnie. |
| Czerwieńsk | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa zwarta z XIX w. i 1- ćw. XX w.- kościół parafialny z 1887 r.,- dwór przy ul. Młyńskiej z XVIII w.- dwór przy folwarku z 1 ćw. XX w.- folwark z XIX w.,- ratusz z 1779 r.,- dworzec kolejowy z pocz. XX w.- młyn elektryczny z pocz. XX w.,- cmentarz z XIX w.- 1 stanowisko dziejowe. |
| Laski | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa zwarta kalenicowa z koń. XIXw.,- park dworski z XVII - XVIII w.- szkoła z 1 ćw. XX w.- przystanek kolejowy z 1 ćw. XX w.- cmentarz z XIX w. |
| Leśniów Mały | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa zwarta z przewagą szczytowej z końca XIXw.,- kapliczka przydrożna z pocz. XX- cmentarz z XIX w.,- 2 stanowiska wczesnodziejowe, |
| Leśniów Wielki | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa w przewodzie kalenicowa z 2 poł. XIX w.- dwór na folwarku z 2 połowy XIX w.,- folwark z ok. połowy XIX w.,- zabytkowa aleja pomiędzy wsiami Lesniów Wielki - Łągów przy drodze krajowej nr 32- cmentarz przykościelny z XIV w.,- cmentarz z XIX w.- 10 stanowisk wczesnodziejowych, średniowiecznych, nowożytnych. |
| Nietkowice | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa zwarta z przewagą szczytowej z 1 ćw. XXw.,- kościół parafialny z ok. 1880 r.,- pałac z ok. 1830 r.,- folwark z pocz. XIX w.,- park z 1 połowy XIX w.,- dom ludowy z pocz. XX w.,- dworzec kolejowy z 1 ćw. XX w.,- dawny browar z pocz. XX w.- cmentarz z XIX w.,- 3 stanowiska średniowieczne nowożytnie. |
| Nietków | <ul style="list-style-type: none">- zabudowa zwarta z 2 połowy XIX w.- kościół filialny z 1886 r.,- dwór zXVIII-XIXw.,- ogrodzenie murowane /fragment/ z XIX w.,- park dworski z XIX w.,- szkoła z 1 ćw. XXw. |

	<ul style="list-style-type: none"> - dworzec kolejowy z 1 ćw. XX w., - cmentarz z XIX w., - folwark z 1895-1930 r., - 5 stanowisk wczesnodziejowych, średniowiecznych i nowożytnych.
Piaśnica	- budynek mieszkalny i dwa gospodarcze z koń. XIX w.
Płoty	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa zwarta kalenicowa i szczytowa z 2 połowy XIX w., - folwark z koń. XIX w., - dzwonnica z przełomu XIX - XX w - młyn z pocz. XX w., - cmentarz z XIX w., - 6 stanowisk wczesnodziejowe, średniowieczne, nowożytne.
Sudoł	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa zwarta kalenicowa z koń. XIX w., - remiza strażacka z pocz. XX w., - cmentarz z XIX w., - 4 stanowiska wczesnodziejowe, średniowieczne, nowożytne.
Sycowice	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa zwarta kalenicowa i szczytowa z 1 ćw. XXw., - kościół filialny z 2 połowy XVIII w., - folwark z pocz. XX w., - szkoła z pocz. XX w., - remiza strażacka z 2 połowy XIX w., - gorzelnia z pocz. XX w., - cmentarz z XIX w., - 5 stanowisk wczesnodziejowych, średniowieczne, nowożytne.
Wysokie	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa zwarta z końca XIX w. - cmentarz z XIX w., - 2 stanowiska wczesnodziejowe.
Zagórze	- dworek z XIX w..
Stanowiska archeologiczne	<p>Rozpoznane obszary wykopalisk archeologicznych występują:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanowiska wczesnodziejowe, średniowieczne, nowożytne /Bródki x1, Leśniów Mały x2, Leśniów Wielki x10, Nietków x5, Płoty x6, Sudoł x4, Sycowice x5/, - stanowiska wczesnodziejowe: /Czerwieńsk, Wysokie/, średniowieczne, nowożytne /Będów, Nietkowice/.
Rozplanowanie przestrzenne	<p>Na terenie gminy występuje bardzo duże zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych wsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ulicówka /Bródki, Czerwieńsk, Nietkowice, Sudoł, Sycowice/, - ulicowo - placowy /Leśniów Mały, Zagórze/, - rzędówka /Leśniów Wielki, Wysokie/, - wielodrożnica /Będów, Laski, Nietków, Płoty/. <p>Jedynie miasto Czerwieńsk posiada udokumentowaną historię rozwoju urbanistycznego w studium historyczno -urbanistycznym. Założenia urbanistyczne wsi: Laski, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Nietkowice,</p>

Nietków, Płoty, Sudoł, Sycowice, Wysokie i Zagórze z racji swojej metryki średniowiecznej i swoich cech wymagają pogłębionego rozpoznania konserwatorskiego. Dużym zagrożeniem dla założeń urbanistycznych jest brak zasad w prowadzonej polityce lokalizacyjnej. Wyznacza się siedliska w sposób przypadkowy, bez uwzględnienia wytycznych konserwatorskich. Wyjątkiem jest miasto Czerwieńsk. W przypadku wsi Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Sudoł, Sycowice, Wysokie, Zagórze i miasta Czerwieńsk założenia przestrzenne zostały częściowo zniszczone w wyniku przeprowadzenia nowych tras komunikacyjnych.

Obiekty i
założenia
sakralne

Obiekty i założenia sakralne reprezentowane są przez:

- kościoły parafialne / Czerwieńsk, Leśniów Wielki, Nietkowiec /,
- kościoły filijalne / Będów, Nietków, Sycowice /,
- kościół luterański / Czerwieńsk /,
- kaplicę nagrobną / Leśniów Wielki /,
- dzwonnice / Płoty /,
- kapliczkę przydrożną / Leśniów Mały /.

Kościół o najstarszej metryce to parafialny w Leśniowie Wielkim z XIV w. przebudowany w XVII i XVIII wieku, kościół filialny w Sycowicach z XVIII w. i kaplica nagrobna w Leśniowie Wielkim z 1714 roku, pozostałe pochodzą z drugiej połowy XIX w. Prawie wszystkie obiekty są w dobrym stanie technicznym i za wyjątkiem kościoła luterańskiego w Czerwieńsku są użytkowane jako obiekty sakralne. Kaplica nagrobna w Leśniowie Wielkim jest odrestaurowana.

Obiekty
rezydencjonalne

Obiekty rezydencjonalne reprezentowane są przez:

- pałace / Nietkowiec, Leśniów Wielki /,
- dwory i dworki / Czerwieńsk przy ul. Młyńskiej i przy folwarku, Leśniów Wielki, Nietków, Zagórze /,
- oficyny / Nietków /.

Najstarszą metrykę z zachowanych obiektów posiada dwór i oficyna w Nietkowie oraz dwór przy ul. Młyńskiej w Czerwieńsku, które powstały w XVIII w. Trochę później, bo na początku XIX w. powstały pałace w Laskach i Nietkowicach, w XIX w. powstały dworek w Zagórze i dwór w Leśniowie Wielkim a zespół dworski w Nietkowie został ogrodzony murem, którego fragment zachował się do dzisiaj. Pozostałe dwory, obydwa w Czerwieńsku zostały wybudowane w 1 ćw. XX w.

Ich stan techniczny jest bardzo zróżnicowany i w dużej mierze uzależniony jest od sposobu użytkowania. I tak, w złym stanie są pałace w Laskach i Nietkowicach, dwór na folwarku w Leśniowie Wielkim i oficyna dworska w Nietkowie. Pozostałe, które były użytkowane jako szkoła bądź domy mieszkalne są w dość dobrym stanie.

Założenia
folwarczne

Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne: w Czerwieńsku, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, Płotach, i Sycowicach. Najstarsze powstały w pierwszej połowie XIX w. / Czerwieńsk, Leśniów Wielki, Nietkowiec /, pozostałe pod koniec XIX w. i na początku XX w. / Płoty, Sycowice /. Zbudowane są zazwyczaj z kamienia i cegły, przykryte są dachami dwuspadowymi z dachówki ceramicznej. Poważnym zagrożeniem jest zły stan techniczny / Leśniów Wielki i Nietkowiec/, oraz brak

użytkowników. Ich układy historyczne są częściowo zniekształcone, poprzez budowę nowych obiektów o architekturze dysharmonizującej z obiektami posiadającymi wartość historyczną.

Zabudowa mieszkaniowa

Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo usługowa występuje w postaci:

- zwartej kalenicowej /Laski, Leśniów Wielki, Sudoł/,
- zwartej szczytowej /Leśniów Mały, Nietkowice/,
- zwartej szczytowej i kalenicowej /Bródki, Płoty, Sycowice/,
- zabudowa zwarta /Będów, Czerwieńsk, Nietków, Wysokie/,
- zabudowa rozluźniona /Zagórze/.

Przeważająca ilość domów została pobudowana w drugiej połowie XIX w i na początku XX w. Stany techniczne obiektów w większości są średnie i dobre. Znaczna część domów jest z cegły, pokryta dachówką, posiadająca dachy dwuspadowe, niekiedy są otynkowane, częściowo z obramieniami okien i drzwi w postaci opasek. Stodoły i obiekty gospodarcze, głównie są o murowanej i drewnianej konstrukcji. W Czerwieńsku zabudowa mieszkaniowa w dużej części powstała w 1 połowie XIX w. i jako taka posiada pewne walory kulturowe. Podobnie jak zabudowa w Nietkowie, Nietkowicach i Sycowicach. Nowa zabudowa mieszkalna jednorodzinna na wsiach, to przeniesienie wzorca miejskiego, w postaci zabudowań w kształcie "pudełka" o płaskim dachu, pozbawionym indywidualnych cech, w sposób oczywisty pogarszających estetykę zespołów osadniczych. Największą ilość takich domów pobudowano w Czerwieńsku, Płotach, trochę w Laskach, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach i Nietkowie. W Czerwieńsku zbudowano kilka zespołów budynków wielorodzinnych charakteryzujących się dużą skalą i płaskim dachem, w sposób rażący dysharmonizujące z historyczną zabudową

Obiekty użyteczności publicznej

Z obiektów, które zostały pobudowane z przeznaczeniem do pełnienia funkcji użyteczności publicznej zachowały się:

- szkoły /Będów, Laski, Nietków, Sycowice/,
- stacja kolejowa Czerwieńsk,
- przystanki kolejowe Laski, Nietkowice, Nietków/,
- remizy strażackie /Sudoł, Sycowice/,
- dom ludowy /Nietkowice /,
- ratusz /Czerwieńsk/.

Najstarszym obiektem jest ratusz w Czerwieńsku, który wybudowany został w 1779 roku na samym środku, dużego i starannie zaplanowanego rynku. W 1909 r. został rozbudowany a w 1926 - 1927 przebudowany. Jest to budowla neobarokowa, na planie wydłużonego prostokąta, z małymi dziedzińcami wewnątrz.

W piwnicy ratuszowej przez wiele lat mieściła się gospoda. Pozostałe obiekty, wybudowane na przełomie XIX i XX wieku w zdecydowanej większości, znajdują się w dobrym stanie technicznym i niektóre jeszcze pełnią swoje pierwotne funkcje: szkoła w Nietkowie / wszystkie stacje kolejowe, remizy i ratusz w Czerwieńsku /.

Obiekty

Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej reprezentowane są

urządzenia techniczne	<p>przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - młyny / Czerwieńsk, Płoty /, - wiatrak / Leśniów Wielki /, - browar / Nietkowice /, - gorzelnia / Sycowice /. <p>Zostały one pobudowane na początku XIX w. / wiatrak / i początku XX w., są w stanach technicznych średnich i złych, posiadają mury z cegły, dachy pokryte są dachówką ceramiczną. Wyjątek stanowi wiatrak w Leśniowie Wielkim, który jest drewniany. Tylko młyn w Czerwieńsku pełni swoją pierwotną funkcję. Natomiast młyn w Płotach został zaadoptowany na budynek mieszkalno - gospodarczy. Pozostałe obiekty nie są użytkowane.</p>
Cmentarze	<p>Z założeń cmentarnych o wartościach historycznych zachowały się: Cmentarze wiejskie /Będów, Laski, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Nietkowice, Nietków, Płoty, Sudoł, Sycowice i Wysokie/.</p> <p>Powstały one w XIX wieku, ich stan zachowania jest zróżnicowany. Tylko cztery z nich są czynne, nowe pochówki mają miejsce na cmentarzach: w Leśniowie Wielkim, Nietkowie, Nietkowicach i Czerwieńsku /cmentarz miejski/. Pozostałe są nieczynne a niektóre mocno zaniedbane. Tylko cmentarz przykościelny w Leśniowie Wielkim wywodzący się aż z XIV wieku jest ładnie uporządkowany. Na terenie Nietkowa istnieją słabo zachowane ślady po byłych dwóch cmentarzach.</p>

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne	<p>Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych. W przypadku miasta Czerwieńsk wokół rynku rozwinęły się „przedmieścia”.</p>
Strefy usługowe	<p>W mieście nie wykształcił się obszar skoncentrowanej lokalizacji usług ogólnomiejskich. Obiekty tego typu rozlokowane są wokół rynku, wzdłuż i sąsiedztwie ul. Zielonogórskiej, oraz wzdłuż ulic prowadzących do dworca kolejowego. Program tego typu w wielu przypadkach znajduje się w parterach budynków mieszkalnych. Obiekty na wydzielonych działkach pełniące funkcję usług ogólnomiejskich np. Urząd Gminy i Miasta, szkoły, przedszkola, ośrodek zdrowia, straż pożarna, basen, boisko sportowe 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 przypadkach Leśniowa Wielkiego, częściowo Nietkowa i Płot wytworzyły się ośrodki usługowe w centrum wsi.</p>
Strefa mieszkalnictwa	<p>Na terenie miasta, wyraźnie wyodrębniają się obszary nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic Zielonogórski i Boczna, oraz jednorodzinnej w rejonie ulic Łężycka, Spokojna, Graniczna. Nowe osiedla cechuje zunifikowana, nieestetyczna architektura, braki w programie usług towarzyszących i zieleni osiedlowej. W mieście występuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości 1-3 kondygnacji często zwieńczona wysokimi dachami dwuspadowymi. Siedliska zabudowy niskiej często posiadają zple-</p>

cze gospodarcze. Obiekty reprezentacyjne charakteryzują się większą skalą, estetyczniejszą architekturą, sąsiadują z budynkami parterowymi. Na terenach wiejskich dominuje zdecydowanie zabudowa jednorodzinna, która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Dominują siedliska z obejściami gospodarczymi i ogródkami, domami mieszkalnymi o wysokości jednej kondygnacji zwieńczonymi dachami wysokimi. W miejscowościach Nietkowie, Dobrzęcin, wybudowano zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a w miejscowościach Nietków i Płoty zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które swoją architekturą odbiegają od otaczającej zabudowy i psują estetykę tych wsi.

Strefy wytwórczości

W mieście zakłady produkcyjne, składy i magazyny ulokowane są głównie w rejonie torów kolejowych w północnej części. Obiekty i urządzenia, choć częściowo znajdują się w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie stanowią zasadniczo źródła uciążliwości dla mieszkańców. Na terenie gminy w przeszłości w wielu miejscowościach Nietkowie, Laski, Leśniów Wielki, Sycowice, Boryń, Dobrzęcin, Piaśnica, Wyszyna, Czerwieńsk, istniały Państwowe Gospodarstwa Rolne, Spółdzielnie Produkcyjne, które stanowiły główne miejsca pracy i produkcji.

Aktualnie są one na etapie likwidacji, bądź przekształceń. Zespoły produkcyjne zajmują duże obszary, ich zainwestowanie jest w większości w złym stanie technicznym. Często obok zabudowy posiadającej wartości historyczne /folwarki/, zlokalizowane są nowe obiekty. W strukturze przestrzennej gminy dużą powierzchnię zajmuje kopalnia piasków i żwirów w Nietkowie.

Strefy rekreacyjne

Tereny zieleni urządzonej w mieście zajmują niewielką powierzchnię. Są swobodnie zlokalizowane i nie mają powiązań w formie ciągów ekologicznych. Do nich można zaliczyć drzewostan w rynku, cmentarz, park przy ul. Łężyckiej. Dużą powierzchnię zajmują ogrody działkowe zlokalizowane w północnej części miasta. Tereny sportowe rozmieszczone są w dwóch oddalonych od siebie miejscach. W granicach administracyjnych miasta występuje bardzo duży udział procentowy zieleni nieurządzonej tj. lasy. Na terenie gminy zielenią urządzonej reprezentują parki podworskie w Nietkowie, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, jako pozostałości po dawnych założeniach pałacowych utrzymane w złym stanie użytkowym i estetycznym. Dobre warunki rekreacyjne stwarza duży udział procentowy powierzchni zieleni nie urządzonej w postaci lasów, łąk i pastwisk.

Strefy usług komunalnych

Najważniejsze dla funkcjonowania miasta obiekty komunalne tj. oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody i tymczasowe nie urządzone wysypiska śmieci znajdują się poza zespołami zabudowy mieszkaniowej i nie stanowią uciążliwości dla mieszkańców, jak również nie ograniczają możliwości rozwoju.

Na terenie gminy ujęcia wody o znaczeniu lokalnym choć znajdują się w pobliżu zabudowy nie są zagrożone ich sąsiedztwem. Docelowo likwidacji muszą ulec studnie położone w dolinie rzeki Odry. Istniejące wiejskie wysypiska śmieci zlokalizowane są poza terenami zainwestowanymi, nie spełniają warunków stawianych tego typom obiektom

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie
w wodę

Miasto Czerwieńsk posiada trzy ujęcia komunalne:

- ujęcie pierwsze stanowią dwie studnie wiercone przy ul. Składowej o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $Q_e=74,0$ m³/h. Woda z tych studni pracujących naprzemiennie poprzez stacje hydroforową przy pl. Wolności włączana jest w sieć w stanie surowym. Wokół studni wykonane jest ogrodzenie o wymiarach 25x35 m pełniące rolę strefy ochrony bezpośredniej. Woda w studniach przekracza normy pod względem zawartości żelaza i manganu. Wymagana jest budowa stacji uzdatniania wody
- ujęcie drugie stanowi jedna studnia wiercona przy ul. Zielonogórskiej /przylegająca do wschodniej części basenu/, o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $Q_e=36$ m³/h. Studnia ta stanowi rezerwowe źródło zasilania. Strefa ochrony bezpośredniej wynosi 12x18 m.
- ujęcie trzecie znajduje się przy placu Wolności o zatwierdzonych zasobach $Q_e=48,0$ m³/h.
- ujęcie kolejowe w postaci dwóch studni wierconych pracujących naprzemiennie o łącznych udokumentowanych zasobach eksploatacyjnych $Q_e=60$ m³/h.
- ujęcie byłego PGR w postaci studni o udokumentowanych zasobach $Q_e=21$ m³/h, $Q_e=34,5$ m³/h.

Ponadto na terenie miasta znajduje się szereg studni lokalnych.

Na terenie gminy ujęcia wody zlokalizowane są w czterech wsiach:

- Sudoł gdzie ujęcie stanowią dwie studnie wiercone podstawowa i awaryjna o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $Q_e=36$ m³/h. Ujęcie to zaspokaja potrzeby bytowo - gospodarcze i użyteczności publicznej oraz przeciwpożarowe dla wsi Sudoł, Leśniów Wielki i Leśniów Mały. Studnie posiadają wydzielone strefy ochrony bezpośredniej o promieniu $R=8$ m. Na terenie ujęcia wody zlokalizowany jest zakład uzdatniania wody.
- Nietków gdzie ujęcie stanowią dwie studnie wiercone o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat „B” $Q_e=70$ m³/h. Na terenie ujęcia zlokalizowana jest stacja uzdatniania wody. Ujęcie to zaspokaja potrzeby bytowo gospodarcze i użyteczności publicznej oraz przeciwpożarowe wsi Nietków i Laski. Strefy ochrony bezpośredniej ustanowiono w promieniu 10 m wokół studni.
- Płoty gdzie ujęcie stanowią dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat „B” $Q_e=36$ m³/h. Woda ze studni włączane jest przez hydrofornię bezpośrednio do sieci i nie wymaga uzdatniania gdyż odpowiada wymogom sanitarnym
- Nietkowic gdzie ujęcie stanowi jedna studnia wiercona. Studnia ta w chwili obecnej nie posiada zatwierdzonych zasobów w kat „B”. Przyjęto wydajność 38 m³/h. Na terenie ujęcia zlokalizowano zakład uzdatniania wody.

Pozostałe wsie gminy posiadają indywidualne /u odbiorców/, ujęcia wody.

Miasto Czerwieńsk posiada trzy systemy zaopatrzenia w wodę:

- wodociąg komunalny jest to podstawowy system zaopatrzenia eksploatowany przez Zakład Komunalny w Czerwieńsku. Woda ujmowana przy ul. Składowej poprzez hydrofornie przy pl. Wolności jest włączana bezpośrednio do sieci. Woda ze studni przy basenie jest również

- włączana bezpośrednio do sieci. Łączna długość sieci wodociągowej o średnicy od 080 do 0150 mm około 7,2 km
- wodociąg kolejowy gdzie woda pobierana jest ze studni poprzez hydrofornie i włączana jest do sieci wodociągowej. Z sieci tej zaopatrywane są obiekty Wagonowni, Lokomotywowni, budynek stacji kolejowej, dawna stołówka PKP, budynki mieszkalne przy ul. Kwiatowej, budynki mieszkalne przy ul. Kolejowej, obiekty kolejowe przy ul. Składowej. Łączna długość sieci wynosi kilka kilometrów /brak dokładnych danych/.
 - wodociąg byłego PGR gdzie woda ujmowana ze studni tłoczona jest do sieci wodociągowej, która zaopatruje obiekty produkcyjne i gospodarcze, osiedle mieszkalne w rejonie ul. Kwiatowej. Łączna długość sieci wynosi około 2 km.

Na terenie gminy sieć wodociągowa występuje we wsiach:

- Nietkowice gdzie sieć wodociągowa wykonana jest z rur PVC 090 - 0160 mm o długości 7200 m,
- Będów zasilana z suw. w Nietkowicach. Sieć przesyłowa wykonana jest z rur PVC 0160 mm o długości 3900 m. Sieć rozdzielcza wykonana jest z rur PVC 090 - 0110 mm o długości 3500 m,
- Bródki zasilane z suw. w Nietkowicach. Sieć przesyłowa wykonana z rur PVC 0110 mm o długości,1700 m. Sieć rozdzielcza wykonana z rur PVC 090 -,0110 mm o długości 2000 m,
- Nietków sieć wykonana z rur stalowych w zakresie, średnim 080 - 0150 mm o długości około 5,5 km. Sieć do PGR z rur PVC o 090 - 0110 mm i długości 1050 m,
- Łaski zasilane z suw. w Nietkowie. Sieć przesyłowa wykonana jest z rur PVC 0110 mm o długości 1700 m. We wsi sieć rozdzielcza wykonana w zakresie średnim 080 -100 o długości około 2400 m.
- Płoty sieć rozdzielcza o średnicy 080 mm i długości 3500 m.
- Sudoł posiada sieć wodociągową z rur PVC 090 mm o długości około 1000 m. Leśniów Wielki zasilany z suw. we wsi Sudoł. Sieć przesyłowa wykonana z rur PVC 0160 mm o długości około 3600 m. Sieć rozdzielcza w zakresie średnim 090 - 0110 mm o długości około 3800 m. Leśniów Mały zasilany z suw. we wsi Sudoł. Sieć przesyłowa PVC 0110 mm o długości około 2900 km. Sieć rozdzielcza 090 - 0110 mm o długości 800 m.

Gospodarka ściekami

W mieście Czerwieńsk występuje mieszany rodzaj kanalizacji. Większość to kanalizacja ogólnospławna uzupełniona o kanalizację deszczową. W mieście jest mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości około 1100 m³/d. Miasto posiada trzy główne kolektory zbierające ścieki. Pierwszy w ulicy Młyńskiej 0500 mm, drugi między torami 0300 mm i trzeci nowy kanał 0200 mm. Łączą się one w jeden, odprowadzający do oczyszczalni ścieków o średnicy 0600 mm. Kolektor ten wykonany jest z rur betonowych ze względu na przepustowości oczyszczalni 1100 m³/d, zabezpieczono oczyszczalnię przed nadmiarem wód deszczowych z deszczu nawalnego. Na kolektorze 0600 mm zainstalowano przelew burzowy. Wody burzowe odprowadzane są przez osadnik piasku i błota do istniejącego rowu melioracyjnego. Długość rowu do momentu wprowadzenia kanału łączy wynosi 1,5 km, co jest gwarancją samo oczyszczenia się wód deszczowych.

Od przelewu burzowego do budynku technologicznego kolektor ścieków wykonano z rur kamionkowych 0300 mm. Kolektor ścieków oczyszczonych wykonano także z rur kamionkowych 0300 mm. Kanalizacja ogólnospławna wykonana jest z rur kamionkowych i betonowych 0100 - 0500. Osiedle przy ul. Spokojnej posiada nowo wybudowaną kanalizację ogólnospławną. Wykonana jest z rur PCW w zakresie średnic 0100 - 0200 mm. Ścieki z tego osiedla są przepompowywane rurą z PEHD 0263 mm do głównego kolektora przy ul. Młyńskiej. W chwili obecnej całe osiedle nie posiada jeszcze kanalizacji, ale jest ona w budowie. Na terenie gminy brak jest innych oczyszczalni ścieków oraz innych systemów kanalizacyjnych. We wsiach wybudowane są indywidualne bezodpływowe zbiorniki do wybierania.

Zaopatrzenie w gaz	Miasto Czerwieńsk oraz pozostałe miejscowości gminy nie posiadają sieci gazowej - przewodowej.
Ciepłownictwo	Gospodarka miasta Czerwieńsk oparta jest w większości na lokalnych indywidualnych kotłowniach. Na terenie miasta znajduje się szereg źródeł ciepła dla potrzeb mieszkalnictwa, obiektów użyteczności publicznej i zakładów przemysłowych. Jako paliwo wykorzystuje się węgiel kamienny, olej opałowy oraz gaz bezprzewodowy. Kotłownie nie tworzą zintegrowanego systemu ciepłowniczego. Kotłownia przy ul. Zielonogórskiej wraz z lokalną siecią ciepłowniczą podlega WPEC Zielona Góra. Kotłownia po zachodniej stronie ulicy Zielonogórskiej podlega Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W pozostałych miejscowościach gminy, obiekty produkcyjne, usługowe posiadają lokalne kotłownie. Budynki mieszkalne posiadają indywidualne źródła ciepła.
Gospodarka odpadami	<p>W Czerwieńsku teren wysypiska odpadów komunalnych położony jest około 2 km w kierunku zachodnim od miasta. Pod wysypisko wyznaczono fragment po byłej strzelnicy o powierzchni około 7000 m². Całkowita pojemność wysypiska na wyznaczonym i obwałowanym terenie wynosi około 14000 m³. Aktualnie na wysypisku zgromadzono około 4000 m³ odpadów. Do wypełnienia pozostaje więc około 10000 m³. Rekultywacja wysypiska będzie prowadzona etapowo przy jednoczesnej eksploatacji wysypiska. Przewiduje się rekultywację leśną. Aktualnie na wysypisku w Czerwieńsku składowane są również odpady ze wsi Nietków i Wysokie. Na terenie gminy występują wysypiska śmieci w rejonie wsi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Płoty gdzie wysypisko to dawne wyrobisko poźwirowe. Powierzchnia wysypiska wynosi $F_c=5850$ m², średnia wysokość składowania $h_{sr}=2,0$ m, pojemność $V_c=11700$ m³ powierzchnia ogólna objęta planem realizacyjnym $F_o=1.08$ha,- Bródki na terenach użytków leśnych. Parametry wysypiska kształtują się następująco: $F_c=2400$ m², $h_{sr}=1,4$ m, $V=4832$ m³, $F_o=0,4$ ha,- Będów na terenach użytków leśnych. Parametry wysypiska wynoszą $F_c=10972$ m², $h_{sr}=1,8$ m, $V_c=19750$ m³, $F_o=2,6$ ha,- Nietkowice na terenie nieużytków rolnych. Wysypisko charakteryzują następujące dane: $F_c=4850$ m², $h_{sr}=1,8$ m, $V_c=8730$ m³, $F_o=0,75$ ha,- Leśniów Wielki terenie wyrobiska poźwirowego. Parametry wysypiska to: $F_c=1488$ m², $h_{sr}=1,3$ m, $V_c=1934$ m³, $F_o=3491$ m²,- Leśniów Mały terenie dawnego wyrobiska surowców mineralnych.

- Wysypisko posiada następujące parametry: $F_c=700 \text{ m}^2$, $h_{sr}=1,1 \text{ m}$, $V_c=770 \text{ m}^3$, $F_o=0,38 \text{ ha}$,
- Sycowice na terenie nieużytków. Dane charakteryzujące wysypisko wynoszą: $F_c=3020 \text{ m}^2$, $h_{sr}=1,6 \text{ m}$, $V_c=4832 \text{ m}^3$, $F_o=0,5 \text{ ha}$,
- Wysypiska wiejskie nie posiadają decyzji administracyjnych zezwalających na składowanie odpadów. Są bez właściwego nadzoru i w złym stanie technicznym.
- Elektroenergetyka**
- Z systemu energetycznego na terenie gminy wyróżniają się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV oraz GPZ w Leśniowie Wielkim. Linie o napięciu 220 kV przebiegają w relacjach:
- GPZ Leśniów - GPZ Gorzów Wielkopolski,
 - GPZ Leśniów - GPZ Żukowice,
 - GPZ Leśniów - GPZ Mikułowa,
- Linie o napięciu 110 kV przebiegają w relacjach:
- GPZ Leśniów - GPZ Bytnica,
 - GPZ Leśniów - GPZ Świebodzin,
 - GPZ Leśniów - GPZ Zawada,
 - GPZ Leśniów - GPZ Przylep,
 - GPZ Leśniów - GPZ Łużycka,
 - GPZ Leśniów - GPZ Nowogród Bobrzański,
 - GPZ Leśniów - GPZ Budziechów,
 - GPZ Leśniów - GPZ Krosno Odrzańskie.
- Odbiorcy miasta i gminy zasilani są napięciem 15 kV z linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV przebiegających przez gminę. W zdecydowanej większości są to linie napowietrzne. Jedynie na terenie miasta Czerwieńska część linii jest skablowana.
- W poszczególnych miejscowościach zlokalizowane są stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilające istniejących odbiorców.
- Ich lokalizacje pokazane są w części graficznej studium. Na terenach zainwestowanych zasilanie odbywa się liniami kablowymi 15 kV o przekroju AL. 50 - 70 mm². Na terenach nie zainwestowanych zasilanie odbywa się liniami napowietrznymi 15 kV o przekrojach AF 35 - 50 mm². Część istniejących urządzeń elektroenergetycznych jest mało sprawna. System elektroenergetyczny uzupełnia sieć elektryczną związaną z zelektryfikowaną trakcją kolejową. Na terenach stacji kolejowej zlokalizowane są GPZ obsługujące ten system.
- Telekomunikacja**
- Miasto i gmina nie dysponuje w pełni zmodernizowanym systemem łączności telefonicznej. Centrala w Czerwieńsku, która posiada 1300 numerów nie zaspokaja w pełni potrzeb mieszkańców, pomimo że wspomagana jest przez centralę w Leśniowie Wielkim posiadającą 108 numerów. Wskaźnik abonamentów telefonicznych na 1000 mieszkańców wynosi 157,7.
- Przez teren gminy przebiegają światłowody Zielona Góra -Wysokie - Pomorsko i Krosno Odrzańskie - Sulechów. Ponadto występują dwa korytarze powietrzne radiolinii na trasie Zielona Góra - Jemiołów.
- Ostatnia powódź pokazała, że sprawność połączeń kablowych jest zawodna. Sytuacja taka miała miejsce w przypadku wsi Laski i Nietków.
- Na terenie Czerwieńska i Nietkowic pobudowano maszty telefonii

	komórkowej.
Układ komunikacyjny	System komunikacyjny tworzy sieć kołowa, kolejowa wodna.
Komunikacja kołowa	<p>W sieci komunikacji kołowej wyróżnia się droga nr 275 zaliczona do kategorii dróg krajowych w ciągu miejscowości Gubinek - Zielona Góra na odcinku Łągów - Leśniów Wielki. Przebiega ona przez południowo - zachodnią część gminy. Droga w miejscowości Leśniów Wielki nie spełnia wymogów technicznych ze względu na zbyt małą szerokość linii rozgraniczających, zwężenie jezdni, ograniczoną widoczność, uciążliwość dla mieszkańców wsi, kolizje funkcjonalne /centrum wsi/. Obserwuje się zwiększone natężenie ruchu na tej drodze.</p> <p>Przez gminę i miasto przebiega pięć dróg zaliczonych do kategorii wojewódzkich:</p> <ul style="list-style-type: none">- nr 276 Krosno Odrzańskie - Sulechów na odcinku Szklarka Radnicka - Sycowice,- nr 278 Radnica - Sulechów na odcinku Szklarka Radnicka, Bródki, Nietkowice, Brody,- nr 279 Wysokie - Czerwieńsk - Nietków – Leśniów Wielki,- nr 280 Zielona Góra - Czerwieńsk - Brody,- nr 281 Zielona Góra - Wysokie - Pomorsko. <p>Wszystkie drogi posiadają jezdnie o nawierzchni utwardzonej. Poruszanie się na drogach nr 280 i 281 jest utrudnione z uwagi na przeprawę promową przez rzekę Odrę. Przejazd drogami nr 278 i 280 jest kłopotliwy z uwagi na ostre zakręty i nawierzchnię brukową na terenie wsi Będów, Nietkowice oraz miasta Czerwieńsk. Drogi zaliczone do kategorii dróg powiatowych to:</p> <ul style="list-style-type: none">- 49119 Szczawno - Laski - Nietków,- 49139 Sycowice - Podła Góra,- 49346 Brzezcie - Bródki,- 49209 Krępa - Łężyca - Płoty - Leśniów Mały,- 49253 Zagórze - Radomia. <p>większości są to drogi o jezdniach nieutwardzonych. Odcinki posiadające nawierzchnię utwardzoną to: Laski -Nietków, Leśniów Wielki - Leśniów Mały. Drogi powiatowe spełniają rolę uzupełniającą gospodarczą. Na terenie gminy jest jedna stacja benzynowa w Czerwieńsku i baza paliw płynnych w Czerwieńsku. Obsługę komunikacji pasażerskiej zapewniają:</p> <ul style="list-style-type: none">- PKS w północnej i południowej części gminy,- MZK z Zielonej Góry w miejscowościach Czerwieńsk, Płoty, Wysokie, Nietków, Laski.
Komunikacja kolejowa	<p>Komunikacja ta aktualnie nie odgrywa tej roli co dawniej. Sieć tworzą cztery szlaki w kierunku na Zieloną Górę, Sulechów, Rzepin, Krosno Odrzańskie i stacja w Czerwieńsku. Są to linie o znaczeniu międzyregionalnym. Tylko tory w kierunku na Krosno Odrzańskie nie są zelektryfikowane. Węzeł kolejowy w Czerwieńsku pełni rolę stacji osobowej, oraz zaplecza technicznego dla magistrali kolejowej „Śląsk - Porty” i stacji Zielona Góra. Świadczy usługi w zakresie obsługi trakcyjnej i wagonowej oraz utrzymania urządzeń technicznych dla przewozów PKP. Stacje kolejowe znajdują się w Czerwieńsku. We wsiach Nietków i Laski Nietkowice, Będów są przystanki</p>

kolejowe. Linie kolejowe mają duży wpływ na rozwój Czerwieńska i gminy.

Komunikacja wodna Przepływająca przez gminę, rzeka Odra jest żeglowna. Brak jest urządzeń technicznych takich jak port, przystań. Stąd nie występuje współpraca pomiędzy żeglugą a innymi systemami komunikacyjnymi. Powiązanie obszarów gminy po jej obu brzegach zapewniają dwa mosty kolejowe w Pomorsku i Nietkowicach oraz przeprawy promowe w Brodach i Pomorsku.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

Demografia Miasto i gminę na koniec 1998 roku zamieszkiwało 9379 osób w tym w Czerwieńsku 4239, Będowie 241, Bródkach 122, Boryniu 76, Laskach 522, Dobrzęcinie 112, Leśniowie Wielkim 539, Leśniowie Małym 229, Nietkowicach 680, Nietkowie 1218, Płotach 710, Piaśnicy 10, Sycowicach 286, Sudole 133 (Wysokie 134, Łyszynie 4, Zagórze 124). W ostatnim okresie tj. latach 1990 -1998 liczba mieszkańców w mieście i gminie utrzymuje się prawie na tym samym poziomie. Przyrost naturalny równoważony jest zgonami, a ruchy migracyjne prawie nie występują. Dane statystyczne dotyczące liczby ludności miasta wskazują na jego wzrost. Dla porównania Czerwieńsk w 1785 roku liczył 419 mieszkańców, w 1937 r. już 1435 osób a w 1990 r. 4261 osób.

Rynek pracy Liczba podmiotów gospodarczych wynosi ogółem 546 w tym z udziałem kapitału zagranicznego 3. Obserwuje się wzrost podmiotów sektora prywatnego. W 1995 r. było ich 503, w 1998 r. było ich 537. Zmniejszyła się ilość podmiotów sektor publicznego. W 1995 r. było ich 14, w 1998 roku było ich 9. Gmina dysponuje w gospodarce narodowej około 1900 miejscami pracy. Najwięcej osób utrzymuje się z pracy w transporcie tj. około 960 zatrudnionych. Zaskakuje mała liczba bo około 1000 osób utrzymujących się z rolnictwa, ilość gospodarstw rolnych wynosi 325. Na terenie miasta i gminy zamieszkuje 5900 osób w wieku produkcyjnym. Wzrasta liczba osób bezrobotnych. W 1995 roku wynosiła 316, a w 1998 roku już 398. Wskaźnik bezrobocia wynosi 16,4% i jest jednym z największych w powiecie zielonogórskim. Wzrasta budżet gminy tak po stronie dochodów jak i wydatków. W 1995 roku dochody wynosiły 5,2 mln zł a w 1998 roku 11,6 mln zł. Wydatki w 1995 roku wynosiły 5,6 mln zł a w 1998 roku 14,3 mln zł.

Infrastruktura społeczna Na standard życia mieszkańców duży wpływ ma sytuacja w zakresie infrastruktury społecznej.

Oświata Oświata reprezentowana jest przez:

- gimnazjum w Czerwieńsku /6 oddziałów, 144 uczniów/,
- szkoły podstawowe w Czerwieńsku /22 oddziały, 509 uczniów i filia w Płotach 3 oddziały, 39 uczniów/, w Nietkowie /11 oddziałów, 211 uczniów/, w Nietkowicach H oddziałów, 142 uczniów/, w Leśniowie Wielkim /7 oddziałów, 112 uczniów/,
- przedszkole w Czerwieńsku II oddziałów, 162 dzieci/,
- oddziały przedszkolne w Płotach 12 oddziały, 38 dzieci/, w Nietkowicach /1 oddział, 17 dzieci/, w Sycowicach /1 oddział, 15 dzieci/, w Nietkowie 12 oddziały, 45 dzieci/, w Laskach /1 oddział, 14 dzieci/, w Leśniowie Wielkim 12 oddziały, 30 dzieci/.

- Do szkół podstawowych uczęszcza 1013 uczniów do przedszkola 162 dzieci, do oddziałów przedszkolnych 159 dzieci. W 1999 roku wprowadzono w życie nową strukturę szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego. Zlikwidowano szkoły filialne w Laskach, Sycowicach i Będowie. W miejsce szkoły w Płotach powstała filia szkoły podstawowej z Czerwieńska o strukturze klas I - III. Dzieci z Sycowic, Będowa, Bródek i Nietkowie uczą się w gimnazjum w Pomorsku /gmina Sulechów/ z uwagi na utrudniony dojazd do Czerwieńska.
- Dla sprawnego funkcjonowania oświaty niezbędne jest wyznaczenie lokalizacji gimnazjum w Czerwieńsku i zabezpieczenie niezbędnych pomieszczeń do prowadzenia zajęć dydaktycznych. W Czerwieńsku swoją siedzibę ma Zespół Szkół Rolniczych, w których kształcą się 250 uczniów w systemie dziennym i wieczorowym w kilku specjalnościach zawodowych.
- Zdrowie** Na terenie gminy i miasta funkcjonują cztery placówki zdrowia:
- Niepubliczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Czerwieńsku,
 - Niepubliczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Nietkowie, Leśniowie Wielkim i Nietkowicach,
- Ma miejsce komunalizacja ośrodków zdrowia i tworzone są dogodne warunki dla pracy lekarzy rodzinnych i pielęgniarek.
- Do niedawna w Czerwieńsku istniała jeszcze przychodnia PKP.
- Kultura** Na analizowanym terenie funkcjonują:
- Miejsko Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji w Czerwieńsku,
 - Miejsko Gminna Biblioteka Publiczna w Czerwieńsku,
 - Wiejskie Domy Kultury z Bibliotekami w Nietkowicach, Nietkowie, Leśniowie Wielkim
 - świetlice w Wysokim, Leśniowie Wielkim, Sudole, Bródkach, Będowie, Leśniowie Małym
- Istniejące placówki kulturalne zapewniają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy i miasta.
- Rekreacja i turystyka** Na terenie gminy i miasta brak jest bazy noclegowej. Nie zostały również zarejestrowane obiekty agroturystyczne. Potrzeby w zakresie sportu zaspokajane są przez boiska sportowe w Czerwieńsku, Zagórz, Leśniowie Wielkim, Nietkowie, Nietkowicach oraz otwarty basen, zespół kortów w Czerwieńsku.
- Mieszkalnictwo** Warunki zamieszkania na terenie miasta i gminy charakteryzują się następującymi parametrami:
- 18,5 m².p.n. na osobę w tym miasto 16,6, wieś 20,0,
 - 3,73 osób na mieszkanie w tym miasto 3,66, wieś 3,78,
 - 0,97 osób na izbę w tym miasto 0,99, wieś 0,95.
- Zasoby mieszkaniowe wynoszą:
- 2490 mieszkań w tym miasto 1130, wieś 1360,
 - 9480 izb w tym miasto 4105, wieś 5375.
- Wskaźniki są zbliżone do wartości średnich dawnego województwa zielonogórskiego. W ostatnich latach za wyjątkiem 1988 roku obserwuje się znaczne obniżenie tempa realizacji programu mieszkaniowego. Skromna ilość nowych mieszkań to głównie realizacja budownictwa

jednorodzinnego.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie gruntami W strukturze gruntów miasta i gminy, dominuje sektor gospodarki współczesnej tj. Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych, który stanowi 74% terenów, w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi 2753 ha, lasów 9849 ha. Grunty własności komunalnej stanowią tylko 3% powierzchni i głównie występują w Czerwieńsku w postaci obszarów rozproszonych. Niewielkie obszary występują w poszczególnych wsiach. Rolnicy indywidualni gospodarują na 4520 ha. W gminie jest 325 gospodarstw rolnych z tego w Czerwieńsku 9, Nietkowie 68, Laskach 38, Leśniowie Małym 7, Leśniowie Wielkim 41, Sudole 12, Płotach 30, Zagórze 6, Wysokie 14, Bródkach 15, Nietkowicach 38, Będowie 19, Sycowicach 28. Strukturę gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- od 1,0 do 2,0 ha 104 gospodarstw,
- od 2,0 do 5,0 ha 105 gospodarstw,
- od 5,0 do 8,0 ha 37 gospodarstw,
- od 8,0 do 10,0 ha 18 gospodarstw,
- od 10,0 do 15,0 ha 23 gospodarstw,
- powyżej 15,0 ha 38 gospodarstw.

Aktualnie, dominuje trend przejmowania gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne. Najwyższą klasę bonitacyjną mają grunty orne stanowiące własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

UWARUNKOWANIA FORMALNO – PRAWNE

Organizacja gminy Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 186,1 km². Siedzibę organów gminy jest miasto Czerwieńsk. W skład gminy wchodzi:

- miasto Czerwieńsk,
- Wsie: Będów, Bródki, Laski, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Nietkowice, Nietków, Płoty, Sudoł, Wysokie, Zagórze, Dobrzęcin
- osady: Boryń, Piaśnica, Wyszyna.

Organami gminy są:

- Rada Gminy i Miasta w Czerwieńsku,
- Burmistrz Czerwieńska.

Plany miejscowe Istotnymi materiałami wyjściowymi do sporządzenia „studium” są aktualnie obowiązujące plany miejscowe:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk uchwalony uchwałą Nr IX/34/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Czerwieńsk z dnia 26.10.1989r. zmienionego uchwałami Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku Nr 104/XXIII/92 z dnia 29.12.1992,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk uchwalony uchwałą Nr 142/XXX/93 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 29.12.1993r i Nr 157/XXVII/97 z dnia 29.10.1997,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego w Płotach uchwalony uchwałą Nr

- 44A/II/91 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 27.02.1991r,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XX/83/87 Rady Narodowej Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 30.06.1987.

Podstawowymi dokumentami planistycznymi, które w sposób zasadniczy rzutują, na zasady gospodarowania przestrzenią w mieście i gminie, są oba plany ogólne.

Wymagają one stosownych zmian w związku treści „studium” jak również rozpoznanymi uwarunkowaniami i złożonymi wnioskami właścicieli gruntów w zakresie zmiany ich użytkowania. Wywołane zostały uchwałą w przedmiocie wyżej wymienionych planów. Plany szczegółowe straciły na swej aktualności z uwagi na fakt, że nie są uszanowane prawa własności gruntów.

Programy
i studia

Dla rozpoznania związanych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy istotną rolę odgrywają również opracowane programy i studia:

- koncepcja programowa gazyfikacji miasta Czerwieńsk i wsi Płoty, Zagórze, Wysokie z 1990r,
- studium przebiegu tras linii 400 kV i 220 kV oraz lokalizacji stacji NN/110 kV dla obiektów lokalizowanych na terenie OESP Poznań z 1997 r.,
- koncepcja uciepłownienia miasta Czerwieńsk z 1997r,
- Koncepcja ścieżek rowerowych na terenie województwa zielonogórskiego z 1993r,
- operat przeciwpowodziowy dla województwa zielonogórskiego z 1988r,
- program retencji zbiornikowej województwa zielonogórskiego z 1996r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, to jest tworzenie tak zwanej wizji ich rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia.</p> <p>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.</p>
-----------------------------	---

GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne	<p>Aby miasto i gmina rozwijały się w sposób właściwy należy wykorzystać zasoby poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozwinięcie przemysłu 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 Czerwieńsku w powiązaniu ze szlakami komunikacji kolejowej i kołowej, - wykorzystanie położenia miasta w paśmie wzmożonej aktywności gospodarczej Głogów - Czerwieńsk.
Obszary strategiczne	<p>Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych mają znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju miasta i gminy oraz zaspokojenie</p>

potrzeb jego mieszkańców:

- ze względu na funkcjonowanie centrum miasta /obszar wokół rynku i ul. Zielonogórskiej/,
- ze względu na rozwój gospodarczy miasta /obszar północnej części miasta w tym terenów PKP/,
- ze względu na rozwój gospodarczy gminy /obszar kopalni w Nietkowie, dawny zakłady rolne, elektrownia w Będowie/,
- ze względu że stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania /obszar w zachodniej części miasta i tereny wokół wsi Płoty, Nietków, Leśniów Wielki/,
- ze względu na rozwój rekreacji /tereny przy istniejących obiektach sportowych, tereny lasów/
- ze względu na potrzeby kształtowania krajobrazu /mikrownętrze przyszłego zbiornika retencyjnego w Czerwieńsku/,
- ze względu na potrzebę rozbudowy systemu transportowego /nowe trasy transportowe wokół Płot, Czerwieńska, Leśniowa Wielkiego/
- ze względu na potrzebę gospodarki komunalnej /teren przebiegu magistrali gazowej, budowa grupowych systemów wód - kan i nowych linii energetycznych wysokiego 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:

- 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 zachodniej stronie miasta,
- usprawnienie powiązań komunikacji lokalnej nowymi ulicami,
- utworzenie tras turystyki rowerowej,
- intensyfikacja rozwoju miasta w kierunku zachodnim poprzez wyznaczenie terenów pod mieszkalnictwo i zakłady wytwórcze, zwiększenie intensywności za- budowy terenów zainwestowanych,
- utworzenie zespołu sportu i rekreacji wzdłuż planowanego zbiornika retencyjnego w południowo wschodniej części miasta,
- wykształcenie ciągów ekologicznych /park/, przenikających przestrzeń całego miasta po stronie wschodniej,
- centrum miasta tj. rynek wraz z usługami wzdłuż ulicy Zielonogórskiej 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 ochrona historycznej struktury przestrzennej i obiektów zabytkowych, rewitalizacji tego obszaru, porządkowanie istniejącej zabudowy, maksymalne nasycenie usługami,
- obszar śródmiejski pomiędzy dworcem PKP a ul. Zielonogorską w obrębie którego celowe jest lokalizowanie usług obsługujących miasto i gminę,
- obszary mieszkaniowe, wykorzystujące 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 zasobów gruntów,
- obszary skupisk aktywności gospodarczej po zachodnio-północnej i północnej stronie miasta, w obrębie których nastąpi intensyfikacja wykorzystania terenu pod zakłady wytwórcze, bazy i składy

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 stanowiących 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, 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 krajowej Sękowice - Zielona Góra i dróg wojewódzkich jako terenów ofertowych związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej wzdłuż szlaków kolejowych Zielona Góra - Rzepin i Czerwieńsk - Krosno Odrzańskie,
- aktywizacji gospodarczej w powiązaniu z lokalizacją elektrowni w Będowie,
- 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 infrastruktury technicznej
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień, istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych w tym doliny rzeki Odry,
- chronione określone w dalszej części studium,
- eksploatacja zasobów złóż kopalin,

Strefa kompleksów leśnych

Strefa dużych 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,
- badawczych i doświadczalnych,
- użytków ekologicznych,
- ochronnych w promieniu 10 km od Zielonej Góry

Należy dążyć do urządzenia lasów położonych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych między innymi w formie parków leśnych, dla zapewnienia wypoczynku mieszkańcom.

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 Ograniczone możliwości rozwoju miasta pozwalają na obsłużenie infrastruktury technicznej, terenów docelowego zainwestowania bez większych nakładów i przeszkód. Stwierdzenie dotyczy zarówno zasobów, urządzeń jak i sieci. Preferuje się następujące rozwiązania systemowe:

- sieć wodociągowa gazowa i ciepłownicza będzie siecią pierścieniową,
- sieć kanalizacyjna będzie w systemie półrozdzielczym.

Zakłada się rozbudowę i udoskonalenie systemów zaopatrzenia miasta w media techniczne. Przewiduje się kontynuację rozbudowy istniejącego systemu kanalizacji oraz sieci wodociągowej. Niezbędna jest przebudowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej z realizacją nowego źródła ciepła. Możliwości rozwojowe Wsi Są ograniczone a obsłużenie infrastrukturą techniczną bardzo zróżnicowane.

Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy

Zaopatrzenie w wodę Obecny stan zaopatrzenia w wodę miasta i gminy w dużym stopniu zaspokaja potrzeby. Celowe jest aby obecny system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wodnych, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęcie swym zasięgiem terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

W Czerwieńsku obecne zapotrzebowanie wody na cele komunalno - bytowe, przemysłowe i przeciwpożarowe wynosi:

$Q_{\text{śrd}}=1850\text{m}^3/\text{d}$

Łączna wysokość zatwierdzonych zasobów dla ujęć wynosi 158 m³Ih czyli 3792 m³1d.

Z porównania wielkości zasobów zatwierdzonych dla ujęć należących do wodociągów wynika, że wartość zatwierdzonych zasobów jest wyższa od potrzeb perspektywicznych.

Zasady zaopatrzenia miasta w wodę:

- podstawowym źródłem zapotrzebowania miasta w tym wsi Dobrzęcin i Wysokie pozostają ujęcia istniejące: ujęcie przy basenie, ujęcie przy ul. Składowej i ujęcie przy pl. Wolności.
- spięcie sieci miejskiej z siecią wiejską obsługującą wsie Płoty i Zagórze z ujęciem wody w Płotach,
- budowa wieżowego zbiornika wyrównawczego O pojemności min. 500 m³ usytuowanego przy Ul. Składowej obok ujęcia /potrzeba budowy zbiornika jest podyktowana zapotrzebowaniem wody na cele przeciwpożarowej,

- budowa nowego rurociągu od ujęcia do przewidywanego zbiornika wyrównawczego i dalej do sieci wodociągowej,
- budowę rurociągu magistralnego do Wsi Wysokie od ul. Spokojnej,
- budowę rurociągu magistralnego od ul. Młyńskiej do osady Dobrzęcin,
- rozbudowę sieci wodociągowej na terenach przyszłego zainwestowania,
- spięcie wodociągu komunalnego z wodociągiem PKP W ul. Bocznej,
- wykonanie szczegółowych analiz jakości wody i jeżeli zaistnieje taka - potrzeba budowa stacji uzdatniania wody przy ul. Składowej.

Dla warunków specjalnych w przypadku unieruchomienia wodociągu lub skażenia ujęć wody, przewiduje się zaopatrzenie miasta w wodę z istniejących czynnych studni zlokalizowanych na terenie miasta: przy składzie drewna, w Jednostce Wojskowej, w rejonie ul. Składowej, przy ul. Bocznej, w rejonie ul. Boczna - Kwiatowa, przy osiedlu mieszkaniowym ul. Zielonogórska, ul. Zielonogórska były Zakład Surowców Wtórnych.

Zapotrzebowanie wody i pokrycie potrzeb na terenie gminy.

Wodociąg Sudół - Leśniów Wielki - Leśniów Mały z ujęciem wody w Sudole pozostawia się bez zmian z uwzględnieniem rozbudowy w miarę występujących potrzeb. Perspektywiczne zapotrzebowanie wody dla tych wsi wynosi 170 m³/d. Wielkość zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb bytowo - gospodarczych. Nie jest wystarczająca na pokrycie potrzeb przeciwpożarowych. Należy rozważyć budowę zbiornika do magazynowania wody na cele przeciwpożarowe o pojemności około 100 m³. Wodociąg Nietków - Laski z ujęciem wody w Nietkowie pozostawia się bez zmian. Należy jedynie rozbudować sieć rozdzielczą na terenach kierunkowego zainwestowania. Proponuje się budowę magistrali wodociągowej do byłego PGR Boryń. Perspektywiczne zapotrzebowanie wody dla tych wsi wynosi 340 m³/d. Wielkość zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych.

Wodociąg Bródki - Nietkowice - Będów z ujęciem wody w Nietkowicach pozostawia się bez zmian. Zakłada się dodatkowo budowę magistrali wodociągowej do wsi Sycowice oraz budowę sieci rozdzielczej w samej wsi. Z się też rozbudowę sieci rozdzielczych w miarę występowania potrzeb. Perspektywiczne zapotrzebowanie wody dla tego układu wynosi 247 m³/d. Zakłada się że wielkość zasobów wodnych pokryje potrzeby bytowo - gospodarcze użyteczności publicznej oraz przeciwpożarowe. Należy wystąpić o zatwierdzenie zasobów w kategorii „B”. Wodociąg Płoty - Zagórze zapotrzebowanie wody w perspektywie 203 m³/d. Zakładając duży rozwój wsi proponuje się rozbudowę ujęcia wody. Zakłada się również spięcie wodociągu wiejskiego z wodociągiem miejskim miasta Czerwieńsk. Proponuje się również rozbudowę sieci rozdzielczej na tereny przyszłego zainwestowania oraz modernizację samej sieci poprzez wymianę odcinków rur o zbyt małych średnicach. Dokładne trasy przebiegu wodociągów należy wyznaczyć na etapie projektów budowlanych. Proponuje się również we wszystkich ujęciach wiejskich wykonać szczegółową analizę jakości wody i w miarę występowania potrzeb przewidzieć rozbudowę, modernizację i budowę /np. Płoty/, stacji uzdatniania wody. Należy również wykonać opracowania w celu określenia stref ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wód podziemnych. Konieczność ustanowienia stref ochrony wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych, Leśnictwa z

dnia 05.11.1991 w sprawie zasad ustanawiania stref ochrony i ujęć wody. W pozostałych miejscowościach gminy pozostawia się stan istniejący bez zmian tzn. zaopatrywanie się w wodę z indywidualnym studni kopanych. Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urzędzeń.

Ponadto mała pojemność zbiorników uzdatniania wody, zróżnicowany skład chemiczny wody w różnych ujęciach włączonych do wspólnej sieci, niedostateczna ochrona wód w zlewniach na terenach stref ochronnych ujęć wodnych, oraz stan prawno własnościowy przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami.

Gospodarka ściekami

Najważniejsze kierunki działań w zakresie gospodarki ściekami to stworzenie systemu, który uporządkuje stan i zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko, szczególnie w strefie rzeki Odry. Uznaje się, za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci w systemach półrozdzielczych i rozdzielczych, zrzut oczyszczonych ścieków do istniejących strumieni i potoków.

Miasto Czerwieńsk posiada nowo wybudowaną oczyszczalnię ścieków, której przepustowość jest wystarczająca na przyjmowanie ścieków w chwili obecnej jak i w przyszłości. Konieczne jest usprawnienie funkcjonowania obecnego systemu sieci kanalizacyjnych w mieście, poprzez przebudowanie kolektorów, których zły stan techniczny, zbyt małe średnice i fakt że jest to kanalizacja ogólnospławna, stanowi potencjalne zagrożenie dla środowiska. Proponuje się, więc przebudowę istniejących kolektorów oraz rozbudowę kanalizacji ogólnospławnej poprzez uzupełnienie terenów pozbawionych kanalizacji. Proponuje się również wybudować system grawitacyjno -tłoczny ze wsi Wysokie i przesyłanie ścieków z tej wsi do oczyszczenia w Czerwieńsku, której przepustowość jest wystarczająca na przyjęcie dodatkowych ilości ścieków. W niniejszym studium nie bierze się pod uwagę rozwoju i modernizacji kanalizacji z terenów PKP.

Ścieki z terenu osiedla mieszkaniowego byłego PGR-u w rejonie ul. Kwiatowej odprowadzane są poprzez lokalną oczyszczalnię ścieków do rowu melioracyjnego. Ten lokalny system pozostawia się bez zmian, ścieki z terenów Jednostki Wojskowej odprowadzane są do kanału Zimny Potok poprzez mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków. Stan ten pozostawia się bez zmian. Gospodarka ściekami na terenach wiejskich Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek, osadniczych. Preferuje się sieć w systemie rozdzielczym, zrzut oczyszczonych ścieków zakłada się do istniejących strumieni i potoków.

Zakłada się:

- budowę systemu odprowadzania ścieków sanitarnych ze wsi Leśniów Wielki, Sudoł, Leśniów Mały układem grawitacyjno tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zlokalizowanej we wsi Leśniów Wielki. Są dwie propozycje lokalizacji oczyszczalni ścieków. Propozycja pierwsza pokrywa się z planem miejscowym zagospodarowania gminy. Propozycja druga zakłada lokalizację oczyszczalni na terenach lasów państwowych, położonych poniżej terenów ujęcia wody. Jest to lokalizacja bardziej korzystna. Oczyszczalnia znajdzie się poza terenami zabudowy, maleje możliwość skażenia wód ujęcia w razie jakiegokolwiek awarii oczyszczalni. Wymagana przepustowość oczyszczalni to

- około 150 m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest ciek Strużyna wpadający do kanału Zimny Potok,
- budowa systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ze wsi Płoty, Zagórze - układem grawitacyjno tłocznym do jednej wspomnianej oczyszczalni zakładanej we wsi Płoty /w północnej części/.
- Maksymalna wymagana przepustowość oczyszczalni wynosi około 150 m³/d z ewentualnym etapowaniem.
- Bezpośrednim odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest Łącza.
- jako alternatywne rozwiązanie należy rozważyć możliwość odprowadzenia ścieków ze wsi Leśniów Wielki, Leśniów Mały, Sudoł, Zagórze, Płoty do rozbudowanej oczyszczalni ścieków w Czerwieńsku
 - budowę systemu odprowadzania ścieków sanitarnych ze wsi Będów, Nietkowice, Bródki, Sycowice układem grawitacyjno - tłocznym do centralnej oczyszczalni zakładanej w południowej części Nietkowic. Zakłada się przepustowość oczyszczalni około 200 m³/d z ewentualnym etapowaniem. Alternatywnym rozwiązaniem może być wybudowanie we wsi Sycowice grawitacyjnego systemu kanalizacyjnego i dużego zbiornika bezodpływowego oraz wywożenie zebranych ścieków do oczyszczalni w Nietkowicach.
 - budowa systemu odprowadzania ścieków ze wsi Nietków siecią grawitacyjno - tłoczną do oczyszczalni znajdującej się w północnej części wsi. Wymagana przepustowość oczyszczalni około 200 m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie Zimny Potok.
 - budowa systemu odprowadzania ścieków ze wsi Laski, układem grawitacyjno tłocznym do oczyszczalni w północnej części wsi. Przepustowość oczyszczalni poniżej 100 m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczalni będzie Zimny Potok.

Ze względu na niewielką ilość ścieków ze wsi Laski, jako alternatywne rozwiązanie proponuje się przyjąć system odprowadzania ścieków ze wsi Nietków układem grawitacyjno - tłocznym do wspólnej oczyszczalni w Nietkowie o przepustowości około 250 m³/d. Decyzje o podjęciu któregoś z wariantów musi poprzedzić szczegółowa analiza kosztowa.

Na etapie projektów budowlanych proponuje się rozpatrzenie budowy odcinków kanalizacji deszczowej we wszystkich rozpatrywanych wsiach i odprowadzenie ich po podczyszczeniu do najbliższych cieków. W pozostałych miejscowościach z racji znikomej ilości ścieków pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni. Dokładne trasy kolektorów sieci sanitarnych należy wyznaczyć na etapie projektów budowlanych. Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne poparte analizą kosztową. Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności w zlewni rzeki Odry. Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwości związanych z emisją odpadów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie. Proponowany system gospodarowania ściekami z wyjątkiem wsi Leśniów Mały /wariant II/, nie jest powiązany z sieciami gmin ościennych.

Zaopatrzenie Szansą rozwoju sieci gazowej na terenie miasta i gminy

- w gaz w gaz jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia na trasie Zakęcie - Zawada - Chynów WN 250 Pnom. - 6,4 Mpa.
- W celu doprowadzenia gazu do gminy Czerwieńsk należy wybudować przedłużenie gazociągu wysokiego ciśnienia od stacji I stopnia w Chynowie do projektowanej stacji pomiarowej I stopnia w Płotach. Zaopatrzenie gminy w gaz pozwoli na podniesienie standardu życia mieszkańców i zaktywizuje prace zakładów produkcyjnych. Efektem realizacji budowy gazociągu będzie podłączenie 3300 odbiorców domowych, 46 innych i 8 wsi gminy położonych w południowej części oraz podłączenia większości kotłowni w Czerwieńsku. Założono zasilanie gazem ziemnym zaazotowanym GZ - 35 przesyłanym gazociągiem wysokiego ciśnienia od stacji redukcyjno pomiarowej pierwszego stopnia usytuowanej na terenie wsi Płoty w pobliżu granicy z miastem Czerwieńsk. Docelowa przepustowość stacji winna wynosić 10000 m³/h. Rozprowadzenie gazu na terenie miasta Czerwieńsk i wybranych wsi będzie się odbywało przy pomocy gazociągów średniego ciśnienia. Docelowy schemat sieci przedstawia się następująco:
- budowa stacji redukcyjno - pomiarowej w Płotach oraz zasilanie jej gazem wysokiego ciśnienia DN 250 Pnom 6,4 Mpa,
 - zasilanie przez sieć rozdzielczą miasta Czerwieńsk oraz dalej wsi: Wysokie, Laski Odrzańskie i Nietków,
 - zasilanie przez sieć rozdzielczą wsi Zagórze oraz dalej wsi: Sudoł, Leśniów Wielki, Leśniów Mały.
- W przepustowości sieci rozdzielczej średniego ciśnienia należy przewidzieć również gaz do podmiany paliw w kotłowniach. Sposób redukcji do kotłowni powinien być przewidziany w dalszych etapach projektowych /zespół reduktorów lub stacje redukcyjno - pomiarowe drugiego stopnia/.
- Przewiduje się zastosowanie reduktorów domowych o przepustowości od 10 m³/h do 60 m³/h w zależności od ilości odbiorców. Alternatywnym rozwiązaniem zasilania w gaz wsi Sudoł, Leśniów Wielki, Leśniów Mały byłyby budowa gazociągu średniego ciśnienia od stacji redukcyjno pomiarowej w Płotach do stacji we wsi Łągów gmina Dąbie, budowa stacji redukcyjno - pomiarowych w Sudole i Leśniowie Wielkim oraz zasilanie tych wsi w gaz siecią rozdzielczą. Zasilanie gazem części północnej gminy będzie uzależnione od decyzji o budowie elektrowni gazowo - parowej o mocy 1840 MW w Będowie. W takiej sytuacji należy rozważyć możliwość budowę stacji redukcyjno pomiarowej pierwszego stopnia we wsi Będów oraz zasilanie jej gazem wysokiego ciśnienia z projektowanej stacji w Pomorsku. W kolejnym etapie przewidziane jest zasilanie przez sieć rozdzielczą średniego stopnia wsi Nietkowie, Bródki, Sycowice. Pozostałe miejscowości na terenie gminy będą zaopatrywane w gaz bezprzewodowy /propan - butan/. Dokładne trasy przebiegu gazociągów należy wyznaczyć na etapie projektów budowlanych. Istnieje konieczność ustanowienia stref uciążliwości stacji redukcyjnych i przewodów magistralnych wraz z ograniczeniami w sposobie ich obudowywania i użytkowania gruntów. Należy pamiętać również o rozszerzaniu sieci gazowej o tereny kierunkowego zainwestowania.
- Zaopatrzenie w ciepło Problem zaopatrzenia miasta w ciepło wymaga generalnego uporządkowania. Obecny sposób zaspokajania potrzeb grzewczych z punktu widzenia ochrony środowiska i komfortu życiowego mieszkańców jest ze

wszech miar niekorzystny. Szczególnie problem ten dotyczy centrum miasta, gdzie na niewielkim obszarze skoncentrowana jest znaczna liczba kotłowni. Należy spodziewać się, że nacisk społeczny na poprawę sytuacji w tym zakresie będzie coraz większy. Również wzrastające wymogi ochrony środowiska wymuszają na użytkownikach rezygnację z węgla jako głównego źródła ciepła i wyboru bardziej proekologicznej paliwa. Przewiduje się że modernizacja istniejących kotłowni związana z przejściem na opalanie paliwem ekologicznie czystym pozwoli w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Z powyższych względów zakłada się koncentrację polegającą na modernizacji istniejących kotłowni. Proponuje się trzy warianty uciepłownienia miasta:

- pierwszy wariant polega na zastąpieniu w jednej z dużych kotłowni kotłów węglowych kotłami gazowymi, budowie sieci ciepłowniczej i przebudowie pozostałych kotłowni na węzły ciepłownicze. Zakłada się do przebudowy na kotłownię centralną, kotłownię przy ul. Granicznej 13, łączna moc tej kotłowni 6 MW /moc odbiorców plus 20% rezerwy/. Alternatywnie proponuje się przyjęcie do tego wariantu możliwość zastąpienia gazu ziemnego gazem płynnym /propan - butan/ oraz budowę zbiorników na gaz płynny i budowę przyłącza. Wariantem tym proponuje się objąć jedynie kotłownie w centrum miasta. Pozostałe kotłownie należy zmodernizować według wariantu drugiego.

- drugi wariant polega na zastąpieniu we wszystkich istniejących kotłowniach na terenie miasta kotłów węglowych kotłami opalonymi gazem ziemnym. Ten -wariant proponuje się również dla pozostałych miejscowości gminy, po zgazyfikowaniu tych terenów.

- trzeci wariant polega na modyfikacji pierwszego wariantu.

Z układu sieci ciepłowniczej z centralnej kotłowni przy ul. Granicznej 13 proponuje się wyłączyć kotłownię przy ul. Zielonogórskiej wraz z lokalną siecią ciepłowniczą podlegającą WPEC Zielona Góra, pod warunkiem że kotłownia ta będzie opalana opałem ekologicznym /gaz propan - butan lub gazem ziemnym/. Pozostałe kotłownie według wariantu drugiego-

Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalacje pieców dwu funkcyjnych, na cele grzewcze i do przygotowania ciepłej wody użytkowej. Zagrożeniem dla tak przyjętych systemów mogą być:

- niewystarczające możliwości finansowe na realizację w całości zamierzenia inwestycyjnego

- pogarszający się stale stan sieci ciepłowniczej i źródeł ciepła.

Istnieje konieczność ustanowienia stref uciążliwości wokół źródeł ciepła.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami w mieście i gminie prowadzona jest w sposób konwencjonalny tzn. składowanie odpadów na wysypiskach. Stanowi to poważne zagrożenie dla środowiska. Stan ten wymaga generalnej zmiany. Zakłada się likwidację istniejących składowisk oraz ich rekultywację leśną. Odpady z miejscowości leżących w północnej części gminy tj.: Nietkowic, Będowa, Bródek i Sycowic wywożone będą na miejskie wysypisko odpadów w Świebodzinie. Odpady z miejscowości leżących w południowej części gminy tj.: Lasek, Nitkowa, Płot, Zagórza, Wysokiego, Dobrzęcin, Piaśnicy, Leśniowa Wielkiego, Leśniowa Małego, Sudołu oraz miasta Czerwieńsk, wywożone będą na miejskie wysypisko odpadów w Zielonej Górze.

W niniejszym studium nie przewiduje się terenów pod budowę nowych

składowisk odpadów komunalnych.

Elektroenergetyka

Celowe jest utrzymanie stanu istniejącego, gdzie odbiorcy bytowo-komunalni energii elektrycznej w mieście i gminie zasilani są z linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15 kV, które łączą stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Należy dążyć do skablowania na terenach zainwestowanych wszystkich linii napowietrznych ponieważ stanowią one ograniczenia rozwoju przestrzennego. Niezbędne jest poprawienie zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez:

- poprawę stanu technicznego sieci i urządzeń,
- ponowne oprzyrządowanie w postaci urządzeń automatycznych,
- zwiększenie rezerwy mocy w liniach i urządzeniach transformatorowych,
- budowę nowych linii 15 kV do projektowanych stacji transformatorowych na terenach kierunkowego rozwoju,
- budowę małych elektrowni wykorzystujących spadki wód, potoków i strumieni na budowach piętrzących w Czerwieńsku.

Konieczne jest ustalenie stref zagrożeń od pola elektromagnetycznego linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia.

Niezbędne jest opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia miasta i gminy między innymi w energię elektryczną.

W planach miejscowych należy uwzględnić realizację linii elektroenergetycznych 400 kV relacji:

- Nowa Sól - Nietkowice,
- Nietkowice - Baczyna /koło Gorzowa/,
- Nietkowice - kierunek Niemcy.

oraz przebudowę odcinaka linii 220 kV Leśniów - Gorzów wraz z rozbudową stacji GPZ Leśniów i budowę stacji elektroenergetycznej Nietkowice przy planowanej elektrowni. Istniejąca stacja 220/110 kV Leśniów po rozbudowie o rozdzielnię 400 kV spełniać będzie rolę głównego źródła zwiększonego zapotrzebowania mocy z sieci systemowej 400 kV i poprawi możliwości dostosowania układu do warunków wymaganej zwiększonej pewności zasilania stacji 110 kV/śr. Niezbędne jest zarezerwowanie w planie miejscowym około 5,0 ha terenu do lokalizacji stacji elektroenergetycznej 400/200/110 kV Leśniów. Zagospodarowanie wyżej wymienionego terenu stanowić będzie :

- napowietrzna rozdzielnia 400 kV powiązana z liniami 400 kV do rozdzielni 400 kV Nietkowice przy Elektrowni Zielona Góra i do stacji 400/110 kV Nowa Sól,
- przeniesienie istniejącej linii 220 kV Gorzów na przedpole stacji.
- rozbudowa istniejącej rozdzielni 110 kV o dodatkowe pola liniowe 110 kV dla zasilania placu budowy i potrzeb własnych Elektrowni Zielona Góra,
- dwa napowietrzne stanowiska z autotransformatorem 400/110 kV o mocy 330 MV - każdy

Potrzeba budowy rozdzielni 400 kV Nietkowice zlokalizowanej w obrębie wsi Będów po północnej stronie torów kolejowych relacji Zielona Góra - Szczecin to następstwo planowanego rozwoju sieci najwyższych napięć 400 kV związanego z budową Elektrowni Zielona Góra i wyprowadzenie z niej mocy do systemu sieci poprzez planowany wyżej wymienioną rozdzielnię 400 kV. Konieczne jest zarezerwowanie w planie miejscowym terenu około 60 ha. Zagospodarowanie wyżej wymienionego terenu stanowić będzie

napowietrzna rozdzielnia 400 kV powiązana:

- czterema liniami blokowymi z elektrownią oraz liniami w kierunku do stacji 4001110 kV/ Leśniów, Nowa Sól, Baczyna 1, Baczyna 2, dwie rezerwowe linie w kierunku Niemiec,
- liniami 220 kV w kierunku do Leśniowa i Gorzowa, oraz elektrownia gazowo - parowa

Telekomunikacja Obecny stan obsługi siecią telekomunikacyjną nie zaspokaja oczekiwanych potrzeb. Dotyczy to głównie pojemności urządzeń. Poprawą tej sytuacji będzie można uzyskać po:

- rozbudowie central telefonicznych w Czerwieńsku, Nietkowie, Leśniowie Wielkim i Nietkowicach,
- wdrożeniu nowoczesnych rozwiązań systemowych,
- uzupełnieniu tradycyjnego systemu łączności innymi systemami /np. łączność bezprzewodowa/.

Należy dążyć do skablowania linii telefonicznych na terenach zainwestowanych i wzdłuż tras komunikacyjnych. Adaptuje się istniejące linie światłowodowe po trasach:

- Krosno Odrzańskie - Nietkowice - Sulechów,
- Łężyca - Wysokie - Brody.

Utrzymane muszą być korytarze powietrzne o szerokości 200,0 m istniejących dwóch radiolinii pracujących w relacjach Zielona - Góra - Wysokie - Jemiołów. Obowiązuje w nich ograniczenia wysokości zabudowy do 60,0 m.

Adaptuje się maszty telefonii komórkowej w Czerwieńsku i Nietkowicach. Dogodne warunki do postawienia kolejnych występują w rejonie wsi Leśniów Wielki, Płoty, Nietków. Zagrożeniem dla systemów mogą być zróżnicowane terytorialne w nasyceniu centralami telefonicznymi, gęstość sieci, standard świadczonych usług.

Przewiduje się inwestycje publiczne z zakresu łączności publicznej poprzez modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zależnie od zapotrzebowania, zakładając pełny dostęp łączy, 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

Cele Generalne cele strategiczne polityki komunalnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczania się osób i towarów. Aby to osiągnąć, należy zrealizować następując cele:

- uzyskać rozwiązania o wysokich walorach funkcjonalno -użytkowych,
- zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodne z kierunkiem planowanych przemian,

- stworzenie odpowiednich warunków do swobodnej przeprawy przez rzekę Odrę.

Przecięcie gminy rzeką Odrą na dwie części stanowi niekorzystny podział terytorialny, który wywołuje problemy społeczne i gospodarcze. Pilne jest zapewnienie powiązania komunikacją kołową obu fragmentów gminy. Istniejące przeprawy promowe w sposób bardzo ograniczony rozwiązują wyżej podniesiony problem.

Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystanie położenia gminy przy drodze krajowej przy uwzględnieniu przejścia granicznego w Sękowicach,
- wzmocnienie i usprawnienie powiązań w skali regionalnej poprzez pobudowanie mostu na rzece Odrze w miejscowości Brody,
- poprawy geometrii i warunków technicznych istniejących szlaków drogowych w miejscowościach Sycowice, Będów, Nietkowie, Nietków.

Dla usprawnienia dotychczasowych połączeń komunikacyjnych w gminie niezbędne jest:

- pobudowanie obwiedni wokół miejscowości Czerwieńsk, Płoty w ciągu drogi wojewódzkiej nr 280 Zielona Góra - Czerwieńsk - Brody,
- pobudowanie obejścia miejscowości Leśniów Wielki w ciągu drogi krajowej nr 275 Sękowice - Zielona Góra,
- pobudowanie bezkolizyjnych skrzyżowań drogi kołowej nr 278 Szklarka Radnicka - Sulechów z szlakiem kolejowym w kierunku na Rzepin.

W obszarze centrum miasta, konieczne jest ograniczenie ruchu kołowego, jego uspokojenie na terenach mieszkaniowych, ponadto usprawnienie powiązań komunikacją kołową po stronie zachodniej i wschodniej miasta. Bezwzględnie należy pozostawić drogę specjalną związaną z przemieszczaniem się wojska na tereny poligonowe w Czerwieńsku

Komunikacja kolejowa

Rozbudowa infrastruktury kolejowej w połowie lat 70-tych 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. Jedynie magistrala Śląsk - Porty, posiadają znaczenie ponadlokalne, będzie pełniła funkcję usługową, zwiększać dynamikę życia publicznego, choć w zakresie organicznym. Stacja kolejowa w Czerwieńsku po odpowiedniej modernizacji może pełnić ważną rolę jako miejsce przeładunku towarów, rozrządu pociągów i obsługi jednostki wojskowej. Nie można wykluczyć, że wolne tereny wzdłuż przystanku kolejowego i ładowni w Nietkowie mogą posiadać znaczenie gospodarcze jako oferta dla inwestycji wymagających obsługę kolejową

Utrzymanie magistrali Zbąszynek - Czerwieńsk o znaczeniu ponadlokalnym jest ze wszech miar zasadne. Wskazane jest wyłagodzenie przebiegu szlaku kolejowego Przylep -Pomorsko w rejonie miasta w celu zwiększenia szybkości kursujących pociągów.

Szlaki kolejowe stanowią bariery przestrzenne w przypadku skrzyżowania z drogami kołowymi na terenie gminy. Prawdopodobnie w Będowie nastąpi budowa bocznicy kolejowej w związku z planowaną realizacją elektrowni.

Komunikacja wodna	<p>Przepływająca przez środek gminy rzeka Odra pomimo, że potencjalnie będzie pełniła rolę szlaku żeglownego o znaczeniu krajowym i międzynarodowym nie będzie miała wpływu na życie gospodarcze gminy z uwagi na brak portu.</p> <p>W Nietkowicach, Bródkach i Będowie istnieją warunki do zrealizowania przystani wodnych. Dla gminy Czerwieńsk duże znaczenie ma pobudowanie mostu na ciągu drogi kołowej w Brodach. Wskazane jest utrzymanie przeprawy promowej w Pomorsku.</p>
Komunikacja lotnicza	<p>Bliskie sąsiedztwo lotniska w Przylepie koło Zielonej Góry, którego znaczenie prawdopodobnie wzrośnie w przypadku lotów pasażerskich i cargo, oraz lotnictwa sportowego powoduje, że nie zachodzi potrzeba budowy kolejnego na terenie gminy.</p>
Komunikacja rowerowa	<p>Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego, proponuje się zbudowanie tras rowerowych o znaczeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regionalnym o przebiegu Zielona Góra - Wysokie -jezioro Niestysz, - lokalnym, wzdłuż skarpy nad Odrą na kierunku Krosno Odrzańskie - Cigacice, - lokalnym łączącym atrakcyjne obiekty na terenie gminy tj. Łężyca - oczyszczalnia ścieków - Czerwieńsk /zbiornik retencyjny/ - Płoty - Sudoł - Leśniów Wielki - Trzonów, - lokalnym na trasie Czerwieńsk - Mietków /kopalnia/ -Laski /pałac/ - gmina Dąbie. <p>Prawidłowa obsługa wymaga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowę miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym, w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych, - stworzenie w mieście przy zbiorniku retencyjnym ośrodka o charakterze rekreacyjno wypoczynkowym między innymi dla obsługi rowerzystów, celem przyciągnięcia wypoczywających po trudach podróży, - budowę wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo rowerowych, - budowę wypożyczalni rowerów i punktów napraw, - działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.
Komunikacja piesza	<p>Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powiększenie obszarów dla ruchu pieszego, - wytyczenie i zrealizowanie systemu dojazdów pieszych pomiędzy centrum miasta a terenami rekreacyjnymi i mieszkaniowymi, - ulepszenie tras dla dzieci dochodzących do szkół, przedszkoli, - wytyczenie ścieżek krajoznawczych w gminie.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze	<p>Jako podstawę planowania, przyjęto zasady 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.</p>
-------------------------	---

Powiązania z otoczeniem	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - występujące na terenie gminy strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne, - występujące na terenie gminy fragmenty parku Gryżyńskiego i jego strefa ochronna stanowi jedynie małe fragmenty obszarów zasadniczych, - środowisko przyrodnicze, doliny rzeki Odry stanowi fragment korytarza ekologicznego, rozciągającego się wzdłuż tej rzeki. <p>Wymienione powyżej obszary, wchodzi w skład Krajowego Systemu Obszarów Chronionych.</p>
Prawna ochrona środowiska	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gryżyński Park Krajobrazowy wraz z otuliną /fragment terenu w północno zachodniej części gminy/, - obszary chronionego krajobrazu zlokalizowane w dwóch rejonach tj. w rejonie wsi Będów, Nietkowiec, Bródki oraz Laski, Nietków, Wysokie i Czerwieńsk, - obszary chronione tj. lasy wodochronne, lasy glebochronne, <p>Prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pomniki przyrody, - stanowiska dokumentacyjne, - użytek ekologiczny, - zespół przyrodniczo - krajobrazowy, <p>Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gleby wysokich klas bonitacyjnych I - III o powierzchni > 0,5 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 tj. obszar górniczy złoża żwirów i piasków w Nietkowie, - obszary wód podziemnych /o Najwyższej Ochronie Wód/ obejmujące niewielkie fragmenty północno - zachodniej i południowo-wschodniej części gminy, - tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich, - tereny zieleni urządzonej w postaci parków podworskich w miejscowościach Nietków, Nietkowiec, Leśniów Wielki, - arboretum w Nietkowie, - szczególnie cenne , ze względu na ornitofaunę, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odry w strefie zalewów powodziowych, - czynne przyrodniczo florystycznie wzdłuż rzeki Odry, na terasie zalewowej, doliny większych cieków wodnych, - obszar wylewisk powodziowych, pomiędzy wałami

przeciwpowodziowymi, oraz obszar zagrożony powodzią,

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 nie-rolnicze 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 zbiorników o Najwyższej Ochronie Wód po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Urzędu Górniczego,
- obszary zagrożone wylewami powodziowymi w uzgodnieniu z organami właściwymi dla ochrony środowiska i komitetem przeciwpowodziowym,
- tereny z drzewostanem wysokim po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.

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 Odry, 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 łągowych 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 przeciw powodziowym tych obszarów. Udoskonalenia wymaga operat przeciwpowodziowy, który musi bezwzględnie uwzględnić również ochronę wartości przyrodniczych. Uznaje się, że forma morfologiczna doliny rzeki Odry 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 podlegające erozji, zwiększenie chemizmu wód, likwidacja zieleni łąkowej. Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy duże znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych tj. rozległych form przestrzennych składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych, które zajmują znaczny procent powierzchni gminy. Celowe jest, wzbogacenie warunków już istniejących, poprzez utworzenie zbiornika retencyjnego w Czerwieńsku. 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 nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż ulic, takich 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 środkowej 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 w tym i na terenach pokopalnianych
- 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 /np. Zielona góra, Świebodzin, Sulechów/,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze /lokalne kotłownie/.

Szkody wywołane zmianami morfologii w rejonie obecnej kopalni i dawnych wyrobisk wymagają rekultywacji. Zasadne jest, aby wyrobiska zagospodarowane były w kierunku leśnym po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą.

Tereny
wykluczone
z zabudowy

Wykluczone spod zabudowy są tereny objęte prawną ochroną środowiska i podlegające ochronie które wcześniej wyszczególniono. Ponadto tereny określone w generalnej strategii ochrony przed powodzią dorzecza górnej i środkowej Odry po powodzi z 1997 r.

Nadzwyczajne
zagrożenia

Potencjalne źródło zagrożeń stanowią zakłady magazynujące i przechowujące produkty ropopochodne /CPN w Gzermieńsku/. Na drodze Zielona Góra - Czerwieńsk występują duże częstotliwości przewozu materiałów niebezpiecznych /benzyna/. Podobnie szlak komunikacji kolejowej Zielona Góra - Rzepin z racji dużej masy przewożonych towarów w tym środków chemicznych o właściwościach toksycznych. Zagrożenia mogą wystąpić w związku z żegluga na rzece Odrze i przepławach promowych. Ponadto zagrożeniem są powodzie związane z określonymi dużymi stanami wód w Odrze. Konieczne jest podjęcie działań związanych z modernizacją wałów tj. wzmocnienie korpusów, likwidację przecieków, drzew i krzewów.

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

	<p>systemami technicznymi gminy. Wyodrębniono następujące grupy celów kulturowych:</p> <ul style="list-style-type: none">- dotyczących ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,- odnoszących się do kształtowania ładu przestrzennego a tworzących właściwy wizerunek gminy.
Zadania	<p>Zadania prowadzące do realizacji celów związanych z ochroną wartości kulturowych i ochronę przestrzeni to :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. po przez 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	<p>Kierunki ochrony środowiska kulturowego, określono polityki przez wyodrębnienie stref polityki przestrzennej i zasobów przestrzennej 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.</p> <p>Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustawowych, jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez objęcie ich:</p> <ul style="list-style-type: none">- strefami konserwatorskimi,- rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,- ewidencją z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,- kartami z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej <p>Przyjęto system stref ochronnych dziedzictwa kulturowego, na które składają się strefy „A”, „B”, „E”, „K”, „W”. Dla nich ustalono indywidualne kierunki polityki przestrzennej.</p>
Strefa „A”	<p>Ochroną w najwyższym stopniu objęto obszar wyznaczony granicą strefy „A” tj. pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Występuje ona jedynie w Czerwieńsku i swoją granicą obejmuje tereny wokół rynku. Sposób zagospodarowania tej strefy jest określony w decyzji administracyjnej. Obejmuje pełną ochroną zasobów konserwatorskich i rozplanowania urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno remontowych, zarówno w fazie projektowej jak i realizacyjnej, wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.</p>
Strefa „B”	<p>W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”.</p>

Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską. Proponuje się objąć strefą "B" fragmenty wsi Sycowice, Sudoł, Nietkowice, Leśniów Mały chroniąc historyczne plany ulicówek, a we wsi Zagórze w całości rozplanowanie historyczne.

Strefa „E”

Ochronę widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. W przypadku miasta proponuje się wyznaczyć 1 rejon ekspozycji i punkty widokowe. Strefą ekspozycji objęto panoramę miasta od strony północnej. Punkty widokowe proponuje się wyznaczyć na drogach dojazdowych od strony północnej miasta.

Na terenie gminy proponuje się objąć tą strefą rejon ekspozycji wsi Wysokie, Nietków od strony rzeki Odry, wsi Leśniów Wielki od strony północnej i zachodniej, wsi Leśniów Mały od strony wschodniej. Ponadto proponuje się objąć tą strefą punkty widokowe w kierunku obiektów sakralnych we wsi Sycowice, Będów, Nietkowice, Nietków, Leśniów Wielki. W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowy wyższej niż istniejąca.

Strefa „K”

Ochronę środowiska kulturowego, zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K” tj. ochrony krajobrazu. Proponuje się nią objąć tereny wokół wsi Sycowice, Nietkowice, Leśniów Wielki, Leśniów Mały, Laski, Sudoł, Zagórze.

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:

- | | |
|------------------|---|
| Laski Odrzańskie | - dwór z pocz. XIX w.,
- park dworski z XVII w. / nr 551 |
| Leśniów wielki | - kościół parafialny z XIX w. Nr 60 /,
- wiatrak z pocz. XIX w. / nr 302 /,
- kaplica nagrobna z 1714 r. / nr 516/, |
| Będów | - kościół filialny z 1882 r. / nr 3291 /, |
| Czerwieńsk | - kościół luterański z 1851 r. /nr3291 /,
- dom / gorzelnia / /nr 1762 /, |
| Nietków | - park dworski z XIX w. / nr 54 /,
- oficyna pałacowa z XVIII w. / nr 2042 /,
- arboretum / nr 3363 /, |

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. Zasadne jest objęcie rejestrem zabytków:

- pałac /dwór/ w Nietkowicach,
- dwór w Nietkowie,
- zabudowę wokół Rynku i wzdłuż ul. Zielonogórskiej /dawna wieś/ w Czerwieńsku.

Zasoby objęte ewidencją

Ochroną objęte są również zasoby objęte ewidencją poniżej wyszczególnione:

- kościoły w Czerwieńsku, Nietkowicach, Nietkowie,
- kapliczka przydrożna w Leśniowie Małym,
- dzwonnica w Płotach,
- pałac w Nietkowicach,
- dwory w Czerwieńsku /dwa/, Leśniowie Wielkim, Nietkowie, Zagórze,
- oficyna pałacowa w Nietkowie,
- ogrodzenie pałacu w Nietkowie,
- park dworski w Nietkowicach,
- folwarki w Czerwieńsku, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, Nietkowie, Płotach, Sycowicach,
- browar w Nietkowicach,
- gorzelnia w Sycowicach,
- młyny w Czerwieńsku i Płotach,
- ratusz w Czerwieńsku,
- dom ludowy w Nietkowicach,
- szkoła w Nietkowie i były szkoły w Będowie, Laskach i Sycowicach,
- dworce kolejowe w Czerwieńsku, Laskach, Nietkowicach, Nietkowie,
- remizy strażackie w Sudole i Sycowicach,
- cmentarze w Będowie, Czerwieńsku, Laskach, Leśniowie Małym, Leśniowie Wielkim /dwa/, Nietkowicach, Nietkowie, Płotach, Sudole, Sycowicach, Wysokie,
- zabytkowa aleja pomiędzy wsiami Leśniów Wielki – Łągów przy drodze krajowej nr 32,
- zabudowa mieszkaniowa zwarta kalenicowa w Laskach, Leśniowie Wielkim, Sudole,
- zabudowa mieszkaniowa zwarta szczytowa w Leśniowie Małym i Nietkowicach,
- zabudowa mieszkalna szczytowa i kalenicowa w Bródkach, Płotach i Sycowicach,
- zabudowa mieszkaniowa zwarta w Będowie, Czerwieńsku, Nietkowie, Wysokie, Sudole, Piaśnicy,
- zabudowa mieszkaniowa rozluźniona w Zagórze,
- obszary wykopalisk archeologicznych w Będowie, Bródkach /dwa/, Czerwieńsku, Leśniowie Małym /dwa/, Leśniowie Wielkim /dziesięć/, Nietkowicach /trzy/, Nietkowie /pięć/, Płotach /sześć/, Sudole /cztery/, Sycowicach /pięć/, Wysokie /dwa/,
- rozplanowanie przestrzenne miasta Czerwieńsk i wsi Bródki, Nietkowie, Sudoł, Sycowice, Leśniów Mały, Zagórze, Leśniów Wielki, Wysokie,

Będów, Laski, Nietków, Płoty.

Zasoby do objęcia ewidencją	<p>Proponuje się objąć ewidencją następujące zasoby</p> <ul style="list-style-type: none"> - założenia przestrzenne zakładów rolnych w Boryniu, Dobrzęcina i Wyszynie, - cmentarz w arboretum w Nietkowie.
-----------------------------	--

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe	<p>Kontynuacja realizacji studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane plany miejscowe. Przy wyborze terenów, które powinny zostać objęte planami należy kierować się następującymi zasadami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych /tereny górnicze, tereny zasięgu wód podziemnych, tereny parku „Gryżyńskiego” 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 /obszar centrum w mieście/, - potrzeby zabezpieczenia terenów pod zabudowę wspólnoty samorządowej w mieście, - kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej /elektrownia i ciepłownia w Będowie, zaopatrzenie w gaz gminny grupowe systemy zapotrzebowania w kanalizację, wodę, itp./, - 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. Wskazane jest stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

Własność a planowane zagospodarowanie	<p>Ustala się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględniania własności gruntów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszary dla 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 obszarach 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 wielości podaży gruntów należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zmierza się przyciągnąć.

Aktywizacja 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,
- sporządzanie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/293/14
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 23 kwietnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga co następuje :

Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk (dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty) wyłożonego do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 27.01.2014r. do 18.02.2014r., nie zgłoszono uwag na piśmie zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Czerwieńsku uchwałą Nr XXI/232/13 z dnia 26 czerwca 2013r. uznała za zasadne przystąpienie do sporządzenia wyżej wymienionego opracowania, wskazując teren określony w załączniku nr 1 do uchwały jako miejsca przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

Przeprowadzone w ekofizjografii rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów, pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenami do których właściciele mają tytuł prawny.

Studium to dokument planistyczny określający politykę przestrzenną w gminie, z tego powodu treść uchwały dotycząca jego zmiany jest lakoniczna. Dopiero na etapie opracowania planu miejscowego, obejmującego przedmiotowy teren określone zostanie przeznaczenie terenu, sposób jego zagospodarowania zawierający ograniczenia, nakazy i zasady między innymi w zakresie ochrony środowiska.

Przeprowadzono procedurę sporządzenia projektu studium uwarunkowań zgodnie z wymogami określonymi w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), uzyskano prawem wymagane uzgodnienia i opinie. Był wyłożony do publicznego wglądu, od 27 stycznia 2014r. do 18 lutego 2014r. stworzona była możliwość przeprowadzenia dyskusji publicznej.

W dyskusji publicznej poza przedstawicielami urzędu gminy i projektantami planu wzięła udziału 1 osoba z zainteresowanych, która nie zgłosiła jednak uwag na piśmie. W terminie przewidzianym ustawowo, na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej tj. w ciągu 21 dni od końca terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu, również nie zgłoszono uwag na piśmie.

Projekt studium spełnia wymogi określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tej sytuacji przekazuje projekt uchwały w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.