

**UCHWAŁA NR XIV/95/16  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 10 lutego 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 12 ust. 1, w związku z art. 27 i art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.<sup>2)</sup>) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z 24 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk ze zm.<sup>3)</sup> i zgodnie z uchwałą nr 62/VII/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, o treści jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana studium obejmuje obszar Gminy Czerwieńsk w jej granicach administracyjnych.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1- tekst pt.: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk”;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek pt.: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk” w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr 95/XIII/00 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, ze zm.<sup>4)</sup>.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1045 i 1890.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszone w Dz. U. z 2015r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

<sup>3)</sup> Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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., Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014r.

<sup>4)</sup> Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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., Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Czerwieńsku

**Leszek Jędras**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/95/16  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 10 lutego 2016 r.

## **BURMISTRZ CZERWIĘNSKA**

# **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIENSK**

## **TEKST ZMIANY STUDIUM**



## ZAWARTOŚĆ STUDIUM

1.	WPROWADZENIE	str. 3
	- Charakterystyka studium	
	- Aspekty prawne i formalne	
	- Wstęp	
2.	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
2.1	Uwarunkowania zewnętrzne	str. 5
2.2	Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	str. 6
2.3	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	str. 8
2.4	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego	str. 10
2.5	Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną i komunikacją	str. 14
2.6	Uwarunkowania środowiska kulturowego	str. 19
2.7	Uwarunkowania jakości życia mieszkańców	str. 23
2.8	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jego mienia	str. 25
2.9	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy	str. 25
2.10	Stan prawny gruntów	str. 25
2.11	Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych	str. 26
2.12	Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	str. 27
2.13	Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych	str. 27
2.14	Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych	str. 28
2.15	Uwarunkowania realizacji zadań ponadlokalnych celów publicznych	str. 28
2.16	Uwarunkowania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	str. 28
3.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
3.1	Cele przestrzenne	str. 30
3.2	Główne funkcje i cele funkcjonalne	str. 30
3.3	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	str. 31
3.4	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	str. 35
3.5	Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	str. 37
3.6	Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	str. 40
3.7	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	str. 43
3.8	Inwestycje celu publicznego	str. 49
3.9	Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego	str. 50
3.10	Obszary dla których studium określa zamierzenia gminy w sprawie sporządzenia miejscowych planów	str. 50
3.11	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	str. 51
3.12	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwania się mas ziemnych	str. 51
3.13	Obszary lub obiekty dla których wyznacza się w złożach kopalin filary ochronne	str. 52
3.14	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	str. 52
3.15	Obszary problemowe	str. 52
3.16	Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne	str. 53
3.17	Obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię odnawialną	str. 53
3.18	Zgodność studium z planami miejscowymi	str. 53

# 1 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 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199ze zm.).</p> <p>Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury społecznej. 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 i samorządu województwa. 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 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji publicznych. Uchwalone przez Radę Miejską w Czerwieńsku, stanowi zobowiązanie własne samorządu gminy do prowadzenie określonej polityki przestrzennej.</p> <p>Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystywany również do promocji miasta i gminy, sporządzania strategii rozwoju gminy i różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych.</p>
Aspekty prawne	<p>W celu określenia polityki przestrzennej gminy i miasta Czerwieńsk Rada Miejska w Czerwieńsku podjęła uchwałę nr 62/VII/07 z dnia 27 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk w jej granicach administracyjnych.</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 autorski	<p>Prace projektowe powierzone zostały dla Biura Planowania Przestrzennego i Usług &amp; MC Spółka z o.o. z Zielonej Góry przy współpracy z Studio Autorskie Architekt Piotr Rogóż z Wrocławia.</p> <p>Projektanci: arch. Julita Zdrzalik Rogóż arch. Bogdan Rogóż arch. Piotr Rogóż</p> <p>Współpraca: mgr. inż. Kinga Bułhak - Wołkowska</p>

- Aspekty formalne Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji i instytucji lokalnych, oraz wojewódzkich w tym zmianę planu zagospodarowania przestrzennego woj. Lubuskiego uchwalonego w 2012r. strategię rozwoju województwa lubuskiego. Studium było konsultowane z radnymi samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Wstęp Studium określa uwarunkowania polityki przestrzennej, to znaczy czynniki i przesłanki niezależne od władz gminy, które wymagają uwzględnienia w polityce przestrzennej. Uwarunkowania wynikają z obecnego i przewidywanego występowania rzeczywistych zjawisk takich jak np. uwarunkowania strukturalne, cechy fizjograficzne, stan zainwestowania itp. Uwarunkowania wynikają z przepisów szczególnych, z ponadlokalnych zadań publicznych, które władze gminy są zobowiązane realizować, konfliktów społecznych, opinii użytkowników terenów.

## 2 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 2.1 UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne	<p>Gmina znajduje się w środkowej części województwa lubuskiego w granicach powiatu zielonogórskiego. Graniczy z gminami Sulechów, Krosno Odrzańskie, Skąpe, Dąbie, Świdnica, Bytnica. Gmina położona jest na północny zachód od Zielonej Góry w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Usytuowanie gminy w środku województwa, bliskie sąsiedztwo miast Zielona Góra, Krosno Odrzańskie, Sulechów, rzeka Odra przepływająca przez środek gminy, ważny węzeł kolejowy w Czerwieńsku, przebieg drogi krajowej Sękowice - Zielona Góra - Stęszew to atuty do ewentualnego rozwoju gospodarczego i przestrzennego gminy.</p>
Uwarunkowania społeczno gospodarcze	<p>Strefa oddziaływania miasta i gminy Czerwieńsk ogranicza się do administracyjnych terenów. Miasto posiada infrastrukturę społeczną w wielkościach zaspokajających jedynie potrzeby mieszkańców gminy i miasta.</p> <p>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.</p>
Uwarunkowania przyrodnicze i kulturalne	<p>Gmina położona jest w granicach obszarów krajobrazowych:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Doliny Środkowej Odry,</li><li>- Wysoczyzny Zielonogórskiej.</li><li>- Wysoczyzny Lubuskiej,</li></ul> <p>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.</p>
Uwarunkowania techniczne	<p>Gmina powiązana jest z otoczeniem:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- drogą krajową i drogami wojewódzkimi z miejscowościami Zielona Góra, Krosno Odrzańskie, Sulechów, Skąpe,</li><li>- szlakami kolejowymi o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym z Zieloną Górą, Rzepinem, Sulechowem, Krosnem Odrzańskim,</li><li>- liniami elektroenergetycznymi o znaczeniu regionalnym lokalnym w kierunkach na Gorzów, Zieloną Górę, Żukowice, Mikułowa, Bytnica, Świebodzin, Krosno Odrzańskie, Zawada, Przylep, Nowogród Bobrzański, Budziechów.</li><li>- gazociągami wysokiego ciśnienia o znaczeniu regionalnym.</li></ul>
Współpraca zagraniczna	<p>gmina Czerwieńsk współpracuje z następującymi partnerami zagranicznymi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- w Niemczech są to: Rothenburg Oberlausitz, Rothenburg ob Der Tauber, Rothenburg an der Fulda, Rothenburg an der Wümme, Drebkau, Kletz,</li><li>- w Szwajcarii jest to Rothenburg/Luzern,</li><li>- w Rosji jest to Suzdal.</li></ul> <p>Podczas okresowych spotkań wymienia się poglądy i doświadczenia oraz ustala się zakres i kierunek działań, 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”.</p>

## 2.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENÓW

Przeznaczenie terenów	<p>Gmina Czerwieńsk zajmuje powierzchnię 19504ha z czego na miasto przypada 936ha. W zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzennym gminy występują różnice pomiędzy obszarem miejskim a obszarem wiejskim. Najwyższym stopniem urbanizacji wyróżnia się miasto Czerwieńsk. Miejscowości Płoty, Nietków, Leśniów Wielki, Nietkowice dominują na terenie wiejskim skalą zabudowy. Na terenie gminy największą powierzchnię zajmują lasy i grunty zadrzewione, zakrzewione 53% terytorium gminy.</p> <p>Tereny zabudowane i zurbanizowane to 5,3% obszaru gminy.</p>
Sieć osadnicza	<p>Sieć osadnicza gminy Czerwieńsk składa się z miasta Czerwieńsk i 13 miejscowości sołectkich (Będów, Bródki, Dobrzęcin, Laski Odrzańskie, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Nietkowice, Nietków, Płoty, Sudoł, Sycowice, Wysokie, Zagórze) oraz 3 miejscowości nie posiadające statutu sołectwa (Boryń, Piaśnica, Wyszyna). Rozmieszczenie miejscowości i ich wielkość na południu od rzeki Odry jest charakterystyczna dla terenów podmiejskich. Dotyczy to szczególnie takich miejscowości jak Płoty, Zagórze, Nietków.</p> <p>Po północnej stronie rzeki Odry miejscowości mają charakter wybitnie wiejski. Wielkością i formą przestrzenną na tym terenie wyróżnia się miejscowość Nietkowice.</p>
Układy przestrzenne	<p>Miasto Czerwieńsk jest chaotycznie zagospodarowane. Układ dróg kołowych i kolejowych dzieli miasto na kilka części. Osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane są w trzech miejscach w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dominuje w mieście.</p> <p>W Czerwieńsku wyróżnić można obszar historyczny, centralny miasta z rynkiem, ratuszem i zwartą zabudową tworzącą pierzeje wokół rynku.</p> <p>Zespoły produkcyjno - magazynowe z dużą infrastrukturą kolejową i wojskową rozlokowały się w północno - zachodniej części miasta.</p> <p>Na terenach wiejskich zabudowa rozwinęła się w różnych systemach ruralistycznych. Dominującą formą jest ulicówka. Układ placowo owalnicowy występuje w Nietkowicach, Będowie.</p>
Przestrzenie publiczne	<p>Na terenie miasta podstawowym obszarem przestrzeni publicznej jest rynek zagospodarowany zielenią, ratuszem, komunikacją wydzielony pierzejami domów. Uzupełnienie stanowią park miejski, stadion, drogi publiczne, zalew.</p> <p>Na wsiach przestrzenie publiczne reprezentowane są przez założenia historycznych parków w Nietkowie Nietkowicach i Laskach oraz boiska sportowe.</p>
Obszary funkcjonalne	<p>Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych osadniczych. W przypadku miasta Czerwieńsk wokół rynku rozwinęły się „przedmieścia”.</p> <p>W sieci osadniczej gminy czytelnie wyróżniają się 3 układy hierarchiczne usług:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- miasto Czerwieńsk,</li><li>- wsie Płoty, Nietków, Leśniów Wielki, Nietkowice jako ośrodki uzupełniające,</li><li>- pozostałe miejscowości gdzie usługi służą tylko dla ich mieszkańców.</li></ul>
Strefy usługowe	<p>Usługi zarówno publiczne jak i komercyjne w większości występują w Czerwieńsku.</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, dom kultury i biblioteka, ośrodki 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.

Rozwinięte są usługi sakralne reprezentowane przez kościoły w Czerwieńsku, Płotach, Nietkowie, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, Będowie, Sycowicach.

#### Strefa mieszkalnictwa

Miejscem największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej jest miasto Czerwieńsk. Na terenie miasta, wyraźnie wyodrębniają się obszary nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic Zielonogórska, Boczna i Akacyjowa oraz jednorodzinnej w rejonie ulic Łężycka, Spokojna, Graniczna. Rozmieszczenie typów zabudowy jest ściśle powiązane z historycznym nawarstwieniem tkanki miejskiej. Nowe osiedla cechuje zunifikowana, nieestetyczna architektura, braki w programie usług towarzyszących i zieleni osiedlowej. W mieście występuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości 1-5 kondygnacji często zwieńczona wysokimi dachami dwuspadowymi. Siedliska zabudowy niskiej często posiadają zaplecze 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

Przeważająca ilość zakładów produkcyjnych, magazynów, składów znajduje się na terenie miasta. 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 produkcji rolnej i zwierzęcej.

Aktualnie nastąpiła zmiana ich właścicieli. Zespoły produkcyjne zajmują duże obszary, ich zainwestowanie jest w większości w złym stanie technicznym lub zostały rozebrane. Często obok zabudowy posiadającej wartości historyczne (folwarki), zlokalizowane są nowe obiekty. Celowe jest przywrócenie działalności produkcyjnej z racji ich lokalizacji na terenach gdzie można prowadzić intensywną gospodarkę rolną. 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 po-

wierzchnię 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 urządzoną reprezentują parki podworskie w Nietkowie, Laskach, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, jako pozostałości po dawnych założeniach pałacowych utrzymane w większości 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 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. Dawne wiejskie wysypiska śmieci zlokalizowane są poza terenami zainwestowanymi, nie spełniają warunków stawianych tego typom obiektom. Nie są w użytkowaniu, trwa ich rekultywacja.

### 2.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STENU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Struktura  
funkcjonalno  
przestrzenna

Szkielet funkcjonalno - przestrzenny gminy stanowi rzeka Odra wraz z obniżeniem terenowym wzdłuż jej brzegów tworząc ciąg ekologiczny oraz kompleksy leśne na północ i południe od tego ciągu, które dominują powierzchniowo w strukturze przestrzennej.

Zespoły osadnicze zlokalizowane są na obrzeżach lasów lub na dużych polanach leśnych. Ich sposób zabudowy jest ściśle powiązany z układem ponad lokalnej komunikacji kołowej.

Na terenach na styku z miastem Zielona Góra pojawiło się zjawisko lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo - produkcyjnej.

W mieście można wyróżnić różnorodne strefy:

- strefa centrum w okolicy rynku jako koncentrację funkcji centrotwórczych o charakterze śródmiejskim,
- wzdłuż ul. Zielonogórskiej czytelna jest przestrzeń gdzie wzajemnie się przenikają funkcje usługowe i mieszkaniowe,
- w części miast na północ od torów kolejowych dominują funkcje wytwórcza ale przemieszana z mieszkaniową,
- na peryferiach miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W strukturze przestrzennej miasta zielenią nie tworzy żadnego systemu wpływającego na zagospodarowanie terenu.

Elementy  
fizjonomi  
gminy

Na odbiór wizualny zagospodarowania przestrzennego gminy mają wpływ następujące elementy:

- panoramy, ciągi i punkty widokowe,
- wloty do jednostek osadniczych,
- główne ciągi wewnątrz jednostek osadniczych,
- obiekty dysharmonizujące krajobraz,
- wysokość zabudowy,
- bariery funkcjonalno - przestrzenne.

Na terenie gminy panoramy większości miejscowości można oglądać od strony rzeki Odry lub od strony terenów otwartych. Nie są to ciągi lub punkty widokowe czystego odbioru tych panoram. Na etapie redagowania ustaleń planów miejscowych wskazane jest przeprowadzenie w tym zakresie stosownych analiz.

W mieście i wsiach należy zachować punkty i ciągi widokowe historycznych panoram lokalnych wewnątrz urbanistycznych. W przypadku tzw. nowej zabudowy wyraźnie brakuje elementów przestrzennych związanych z kompozycją takiej zabudowy.

Na odbiór wizualny danej miejscowości duży wpływ mają wloty głównych dróg wjazdowych. Na terenach wiejskich ich mikrownętrza są ukształtowane na zasadzie ładu przestrzennego i o zdefiniowanej strukturze przestrzennej. Wloty do wszystkich miejscowości są uporządkowane poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej wzdłuż tych dróg. Takie same wrażenia odnosi się w przypadku tras wlotowych do miasta.

Makrownętrza od strony rzeki Odry są słabo wykształcone i nie zapewniają widoków w głąb jednostek osadniczych a ich struktury przestrzenne nie są powiązane z rzeką.

Wloty kolejowe a zwłaszcza stan terenów w najbliższym otoczeniu torów w mieście nie stanowią dobrego przykładu porządku przestrzennego. Na terenach wiejskich kolej omija tereny osadnicze. Wyjątkiem są miejscowości Nietków i Laski.

Na terenach wiejskich trudno wyróżnić główne ciągi komunikacyjne obudowane programem usługowym. Wyznaczają je pojedyncze obiekty często wzdłuż głównych dróg kołowych. Próby utworzenia „centrum” występują w Leśniowie Wielkim, Płotach, Nietkowie, Nietkowicach. W strukturze przestrzennej miasta wyodrębnia się główny ciąg handlowo - usługowy, dworzec kolejowy, rynek, ul. Zielonogórska. Oferta programowa jest zróżnicowana. Dużą barierą jest intensywny ruch kołowy wzdłuż tego ciągu.

W sylwetkach wsi i miast nie występują elementy, które dysharmonizują krajobraz i negatywnie wpływają na postrzeganie miejscowości. Takie elementy jak napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty telefonii komórkowej, kominy nie mają większego wpływu na ocenę krajobrazu. Charakterystyczne jest, że obszary otaczające dominujące na nich wieże kościelne w poszczególnych wsiach i miasteczkach się dużymi walorami przestrzennymi. Lokalnie dekompozycję przestrzenną wprowadzają założenia folwarczne, które są w ruinie lub w formie pozostałości po dawnej zabudowie. Obiekty, które swoją architekturą odbiegają od otaczającej zabudowy w szczególności historycznej występują w małych zespołach lub pojedynczo i nie mają zasadniczego wpływu na wrażenie ładu przestrzennego miejscowości.

Cechą zabudowy na terenach wiejskich jest ich mała wysokość 1-2 kondygnacji zwieńczone są w większości przypadków dachami stromymi. Intensywność zabudowy na tych terenach jest bardzo zróżnicowana.

W Czerwieńsku dominują struktury rozdrobnionych i przemieszanych różnorodnych form zabudowy. Wyróżniają się dzięki swojej koncentracji i wysokości zabudowy tereny osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W pierwszym przypadku są to budynki 5 kondygnacyjne z płaskimi dachami, w drugim 1-2 kondygnacyjne zwieńczone są w większości przypadków dachami stromymi. Charakterystyczna jest również zabudowa produkcyjno - magazynowa, kolejowa i wojskowa, gdzie dominują duże powierzchnie poszczególnych obiektów. Zwiększona intensywność zabudowy ma miejsce w centrum Czerwieńska.

Na terenie gminy najistotniejszą barierą funkcjonalną przestrzenną jest rzeka Odra, a dokładnie brak połączenia dróg kołowych przy pomocy mostów. W przypad-

ku miasta taką barierę stanowią tory kolejowe, które dzielą miasto na dwa obszary. W miejscowościach przez które przebiegają drogi kołowe o znaczeniu krajowym i wojewódzkim stanowią one pewną barierę w funkcjonowaniu i użytkowaniu terenów je otaczających.

Bardzo specyficzną barierę przestrzenną i funkcjonalną są również rozległe tereny leśne pomimo znaczenia przyrodniczego i rekreacyjnego, bowiem ograniczają i utrudniają wzajemne powiązania w dostępie do usług.

## 2.4 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia	<p>Na obszarze gminy można wyróżnić następujące formy morfologiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wysoczyzna Lubuska,</li><li>- Pradolina Warszawsko - Berlińska,</li><li>- Pagórki Zielonogórskie.</li></ul> <p>Wysoczyzna Lubuska to teren na północ od wsi Sycowice i są to piaszczyste obszary (zalesione) sandru Ołobok powstałe w fazie poznańskiej zlodowacenia północnopolskiego. 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.</p> <p>Terasa dolna pradoliny zbudowana jest z ilastych mad i namułów 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, iły zastoiskowe, oraz iły i mułki trzeciorzędowe silnie zaburzone.</p>
Rzeźba terenu	<p>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.</p>
Budowa geologiczna	<p>Gmina położona jest w rejonie zbudowanym z osadów triasy. Nad nimi zalega warstwa 200 + 300 m osadów trzeciorzędu i czwartorzędu. Trzeciorzęd reprezentowany jest przez osady oligoceńskie mioceni i plioceni. Miąższość osadów trzeciorzędowych waha się od 160 do 300 m. Są to przeważnie piaski drobne i pylaste oraz osady mułkowe.</p> <p>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 pospółtek. 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.</p>

## 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 - III stanowią 53%,
- gleby pozostałe tj. klasy IV stanowią 22%, klasy V i VI 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, żytanie 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, zaniedbane 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 areałów użytków rolnych z tytułu ich zajęcia pod nowe inwestycje, wyjątkiem są miejscowości Płoty, Zagórze, Leśniów Wielki, Sudoł.

## Wody powierzchniowe

Cały obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Odry, która przepływa równoleżnikowo przez środek gminy. Lewostronną dolinę Odry odwadnia kanał Zimny Potok do którego dopływa z wysoczyzny potok Łącza /Złoty Potok/, oraz liczne ciek w postaci rowów przecinających dolinę. Z prawej strony Odry dominują rzeki Gryżyński Potok i Ołobok. Średni przepływ wody w rzece Odra wynosi 216 m<sup>3</sup>/s, w kanale Zimny Potok 0,69 m<sup>3</sup>/s, w rzece Gryżyński Potok 0,61 m<sup>3</sup>/s. Rzeka 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 ob-

rębie 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 fizyczno - 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 Jatanik o powierzchni 12,0 ha i maksymalnej głębokości 12,7 m.

Inne jeziorka to Księżno 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 10-50m. 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. m<sup>3</sup>. Na dużym obszarze gminy w jej części południowo wschodniej obejmującej tereny wokół miasta Czerwieńsk, wsi Zagórze, Płoty, Wysokie oraz w pobliżu wsi Nietków, Nietkowice, Bródki znajduje się zbiornik wód podziemnych o zasobach ocenianych na 30 tys. m<sup>3</sup>. 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 międzywała 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** 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.

**Warunki klimatyczne** Gmina położona jest w trzech krainach klimatycznych:

- na północy Pojezierze Lubuskie,
- w środkowej Pas Pradoliny Południowych,
- na południu Wał Zielonogórski.

Średnie elementy klimatyczne tych krain są zbliżone i kształtują się następująco:

- średnia temperatura roczna około 8,1 °C,
- długość okresu wegetacji około 225 dni,
- roczna suma opadów około 370 mm.

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.

## Szata roślinna

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%. Symbolicznie reprezentowane jest siedlisko Boru bagiennego w obrębie wsi Nietkowie. Siedliska bogatsze zajmują łącznie 11% powierzchni lasów, z czego najwięcej znajduje się w typie Lasu wilgotnego, oraz w typie Olsu. Najzasobniejsze siedliska lasu łąkowego 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 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 Nietkowie, Nietkówx3, Sudołx2, 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 ga-

tunki, pośród, 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, Nietkowice, Bródki, Laski, Leśniów Wielki, Wysokie, Płoty. Warunki mało korzystne to wynik podłoża w postaci glin piaszczystych i pylistych 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.

## 2.5 UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I KOMUNIKACJĄ

Zaopatrzenie  
w wodę

Wszystkie miejscowości na terenie gminy posiadają sieci wodociągowe, które obsługują 99% mieszkańców.

Źródłem wody dla tych systemów są ujęcia wody podziemnej znajdujące się w Czerwieńsku, Nietkowie, Sudole i Płotach.

W mieście Czerwieńsk są trzy ujęcia komunalne przy ul. Składowej, Zielonogórskiej, pl. Wolności.

Ujęcie przy ul. Składowej stanowią dwie studnie wiercone o wydajności 74,0m<sup>3</sup>/h.

Ujęcie przy ul. Zielonogórskiej stanowi 1 studnia o wydajności 38m<sup>3</sup>/h. Ujęcie przy pl. Wolności stanowi 1 studnia o wydajności 48m<sup>3</sup>/h.

Na terenie gminy ujęcia wody znajdują się w:

- Nietków dwie studnie wiercone o łącznej wydajności 70m<sup>3</sup>/h zaspokajające potrzeby mieszkańców Nietkowa i Lasek,
- Nietkowice jedna studnia wiercona o wydajności 38m<sup>3</sup>/h zaspokajająca potrzeby miejscowości Nietkowice, Będów, Bródki i Sycowice
- Sudoł dwie studnie wiercone o łącznej wydajności 36m<sup>3</sup>/h zaspokajająca potrzeby miejscowości Sudoł, Leśniów Wielki, Leśniów Mały,
- Płoty dwie studnie głębinowe o łącznej wydajności 36m<sup>3</sup>/h zaspokajająca potrzeby miejscowości Płoty i Zagórze.



Na terenie miasta Czerwieńsk jest 5 wyróżniających się ujęć wód podziemnych należące do CPN Ekoserwis przy ul. Naftowej, na terenie byłego PGR, na terenie kolejowym i dwa na ogrodach działkowych.

Ujęcie kolejowe posiada dwie studnie wiercone o łącznej wydajności 60m<sup>3</sup>/h. Ujęcie byłego PGR posiada również dwie studnie o wydajności 55,5m<sup>3</sup>/h

Miasto Czerwieńsk posiada trzy systemy zaopatrzenia w wodę:

- wodociąg komunalny
- wodociąg kolejowy
- wodociąg byłego PGR

Na terenie gminy Czerwieńsk jest 51 ujęć wód podziemnych. Ich eksploatacja jest niewielka i służy celom lokalnym.

Ujmowana za pomocą studni wierconych woda jest uzdatniana w 4 stacjach zlokalizowanych w Czerwieńsku, Sudole, Nietkowie i Nietkowicach.

#### Gospodarka ściekowa

Sieci kanalizacyjne występują we wszystkich jednostkach osadniczych na południu od rzeki Odry. Nie są skanalizowane miejscowości po północnej stronie Odry: Będów, Sycowice. Częściowo kanalizację posiadają Nietkowice i Bródki. W 100% skanalizowanych jest 5 miejscowości Czerwieńsk, Dobrzęcin, Wysokie, Leśniów Mały, Zagórze.

W granicach 80-85% skanalizowane jest 4 miejscowości Leśniów Wielki, Płoty, Sudoł, Boryń, Laski. W 65% skanalizowany jest Nietków.

Na obszarze gminy są 3 oczyszczalnie ścieków tj. w Czerwieńsku, Wysokie i Dobrzęcinie. W mieście jest biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości ~1100m<sup>3</sup>/d. Dwie pozostałe to oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne w Dobrzęcinie o przepustowości 15m<sup>3</sup>/d, w Wysokim 14m<sup>3</sup>/d.

W gminie funkcjonuje 19 przydomowych oczyszczalni ścieków. Ze zbiorników bezodpływowych ścieki wywożone są do oczyszczalni w Zielonej Górze (Łężycza) i w Sulechowie. W Czerwieńsku funkcjonuje zlewnia ścieków w miejscu dawnej lokalnej oczyszczalni ścieków (ul. Akacyjowa).

W mieście funkcjonuje mieszany rodzaj kanalizacji ogólnospławnej sanitarna i deszczowa.

Na terenie gminy funkcjonują następujące systemy kanalizacji sanitarnej:

- a. Leśniów Mały - Leśniów wielki - Sudoł - Płoty - Czerwieńsk,
- b. Płoty - Zagórze,
- c. Laski - Nietków - jednostka wojskowa - Czerwieńsk
- d. Dobrzęcin
- e. Wysokie

#### Ciepłownictwo

Na terenie gminy nie istnieje centralny system ciepłowniczy.

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 tradycyjne materiały opałowe oraz gaz. Kotłownie nie tworzą zintegrowanego systemu ciepłowniczego. Kotłownia po wschodniej stronie ul. Zielonogórskiej jest w trakcie likwidacji. 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. Jedyny centralny system ciepłowniczy ma miejsce na terenie wojskowym w Czerwieńsku. Na terenie gminy pojawiły się małe odnawialne źródła w postaci kotłowni na biomas należących do Nadleśnictwa Zielona Góra i Sulechów (6 kotłowni, w szkole podstawowej w Czerwieńsku zainstalowano instalację solarną).

Zaopatrzenie w gaz	<p>Na terenie gminy funkcjonuje system zaopatrzenia odbiorców w gaz ziemny wysokometanowy eksploatowany przez EWE energia sp. z o.o. z Międzyrzecza.</p> <p>Przez gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia przebiegający w pobliżu miejscowości Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Sudoł gdzie rozgałęzia się kierunku Nietkowa, Czerwieńska, Wysokiego oraz w kierunku Radomia w gminie Świdnica.</p> <p>Dystrybucja gazu odbywa się gazociągami średniego ciśnienia <math>\varnothing</math>DN 32-225mm. Doprowadzony jest do następujących miejscowości: Czerwieńsk, Sudoł, Nietków, Laski Odrzańskie, Płoty, Leśniów Wielki. Korzysta z niego ~35% mieszkańców gminy. W Czerwieńsku znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I i II stopnia.</p>
Gospodarka odpadami	<p>Odpady komunalne z gminy Czerwieńsk składowane są na składowiskach w Zielonej Górze (Racula) oraz na składowisku w Nowym Świecie, gmina Sulechów. Zorganizowaną zbiórką odpadów objętych jest ~65% mieszkańców.</p> <p>Realizowana jest selektywna zbiórka odpadów w podziale na trzy podstawowe grupy oraz zbiórka odpadów wielkogabarytowych oraz sprzętu i urządzeń elektronicznych i elektrycznych.</p> <p>Na terenie gminy brak jest takich urządzeń jak kompostownie, składowiska materiałów niebezpiecznych, składowisk osadów z oczyszczalni i materiałów poprzemysłowych.</p> <p>Na terenie bazy paliwowej CPN w Czerwieńsku powstaje duża ilość skażonej olejami i smarami ziemi i materiałów.</p> <p>Wszystkie byłe składowiska odpadów zlokalizowane na terenie gminy zostały zamknięte w 2002r. i ma miejsce ich rekułtywacja. Były zlokalizowane w Czerwieńsku, Leśniowie Małym, Leśniowie Wielkim, Będowie, Płotach, Nietkowicach, Sycowicach i Bródkach.</p>
Cmentarze	<p>Na terenie miasta znajduje się cmentarz komunalny o powierzchni 2,73ha. Jego powierzchnia zabezpiecza bieżące potrzeby. Cmentarz jest ogrodzony, posiada kaplicę cmentarną, budynek gospodarczy, sieć wodociągową z punktami poboru wody.</p> <p>Na terenie gminy czynne cmentarze znajdują się we wsiach Leśniów Wielki, Nietków, Nietkowice i Będów.</p> <p>Założenia cmentarne o wartościach kulturowych występują we wsiach Będów, Laski, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Nietkowice, Nietków, Płoty, Sudoł, Sycowice, Wysokie.</p>
Elektroenergetyka	<p>Z systemu energetycznego na terenie gminy wyróżniają się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220kV stacja elektroenergetyczna 220/110kV oraz GPZ w Leśniowie Wielkim stanowiące element Krajowej Sieci Przesyłowej. Linie o napięciu 220kV przebiegają w relacjach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Gorzów Wielkopolski,</li> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Żukowice,</li> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Mikułowa,</li> </ul> <p>Odbiorcy energii elektrycznej na terenie gminy Czerwieńsk zasilani są z stacji transformatorowych WN/SN 110/15kV GPZ Przylep i GPZ Sulechów</p> <p>Linie o napięciu 110 kV przebiegają w relacjach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Bytnica,</li> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Świebodzin,</li> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Zawada,</li> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Przylep,</li> <li>- GPZ Leśniów - GPZ Łużycka,</li> </ul>

- GPZ Leśniów - GPZ Nowogród Bobrzański,
- GPZ Leśniów - GPZ Budziechów,
- GPZ Leśniów - GPZ Krosno Odrzańskie.

Ze stacji transformatorowych WN/SN energia rozprowadzana jest za pomocą linii dystrybucyjnych SN zasilających 73 stacje SN/NN. W zdecydowanej większości są to linie napowietrzne. Jedynie na terenie miasta Czerwieńska część linii jest skablowana.

W poszczególnych miejscowościach zlokalizowane są stacje transformatorowe 15/0,4kV zasilające istniejących odbiorców.

Ich lokalizacje pokazane są w części graficznej studium. Na terenach o wysokim stopniu zagospodarowania zasilanie odbywa się głównie liniami kablowymi SN-15kV o przekroju 50-120mm<sup>2</sup>. Na pozostałych terenach zasilanie odbywa się głównie liniami napowietrznymi SN-15kV o przekrojach 25-70mm<sup>2</sup>.

Na terenie gminy znajduje się elektrownia wodna o mocy 30kV na rzece Ołobok w miejscowości Bródki. System elektroenergetyczny uzupełnia sieć elektryczną związaną z zelektryfikowaną trakcją kolejową. Na terenach stacji kolejowej w Czerwieńsku zlokalizowana jest stacja GPZ obsługująca ten system. Urządzenia i linie rozmieszczone są głównie wzdłuż zelektryfikowanych linii kolejowych. Dystrybucją tej energii zajmuje się PKP Energetyka S.A.

**Telekomunikacja** Miasto i gmina nie dysponuje w pełni zmodernizowanym systemem łączności telefonicznej. Łącznica w Czerwieńsku, nie zaspokaja w pełni potrzeb mieszkańców, pomimo że wspomagana jest przez operatorów telefonii komórkowej. 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. Na terenie Czerwieńska i Nietkowic pobudowano maszty telefonii komórkowej, działa sieć teleinformatyczna zapewniająca dostęp do internetu szeroko pasmowego. Pobudowano 4 wieże i 11 masztów przekaźnikowych.

**Układ Komunikacyjny** System komunikacyjny tworzy sieć kołowa, kolejowa i wodna.

**Komunikacja kołowa** W sieci komunikacji kołowej wyróżnia się droga nr 32 klasy GP zaliczona do kategorii dróg krajowych w ciągu miejscowości Sękowice - Zielona Góra – Stęszew na odcinku Łągów - Leśniów Wielki. Przebiega ona przez południową 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. Przez gminę i miasto przebiega pięć dróg zaliczonych do kategorii wojewódzkich:

- nr 276 Krosno Odrzańskie - Świebodzin na odcinku Szklarka Radnicka - Sycowice - Przetocznica,
- nr 278 Radnica - Sulechów - Wschowa na odcinku Szklarka Radnicka, Będów, Nietkowice, Bródki, Brody,
- nr 279 Wysokie - Czerwieńsk - Nietków – Leśniów Wielki - Drzonów,
- nr 280 Zielona Góra - Czerwieńsk - Brody,
- nr 281 Zielona Góra - Wysokie - Pomorsko.

Wszystkie drogi posiadają jezdnie o nawierzchni utwardzonej. Poruszanie się na drogach nr 280 i 281 jest utrudnione z uwagi na przeprawy promowe przez rzekę

Odrę. Przejazd drogami nr 278, 279 i 280 jest kłopotliwy z uwagi na ostre zakręty. Drogi zaliczone do kategorii dróg powiatowych to:

- 1174 F Mozów - Brzezie - Bródki
- 1147 F Dąbie - Szczawno - Laski - Nietków,
- 1168 F Sycowice - Podła Góra,
- 1176 F Zawada - Łężyca - Płoty - Leśniów Mały,
- 1144 F Zagórze - Radomia - Drzonów - Trzebule.
- 2301 F Czerwieńsk ul. Cicha
- 2302 F Czerwieńsk ul. Graniczna
- 2303 F Czerwieńsk ul. Zachodnia

Drogi zaliczane do kategorii dróg gminnych na terenie gminy

- 000813 F Grabin - Sycowice,
- 001101 F Sycowice - Zawisze,
- 001102 F Bródki - Przetocznicza,
- 001103 F Sycowice - Nietkowice,
- 001104 F Będów - Sycowice,
- 001105 F Leśniów Mały - Laski,
- 001106 F Laski - Leśniów Wielki,
- 001107 F Czerwieńsk - Sudół,
- 001108 F Nietków - Płoty,
- 001109 F Nietków - Nietkowice,
- 001110 F Przetocznicza - Radziszyn - Nietkowice,
- 001112 F od drogi Nietkowice - Sycowice do Podłej Góry,
- 001113 F Słone - Płoty,
- 001114 F Nietków - Sudół - Drzonów,
- 001115 F Brody - Radziszyn - Sycowice,
- 001116 F Nietków - Brody,
- 001117 F Łężyca - droga gminna nr 001118 F - Wójciki,
- 001118 F Krępa Wysokie.

Wykaz dróg publicznych gminnych ponadto obejmuje 51 ulic i dróg na terenie miasta oraz 187 dróg na terenie jednostek osadniczych wiejskich.

W większości są to drogi o jezdniach utwardzonych. Nieutwardzone drogi w Czerwieńsku to ulice: Cytrynowa, Jagodowa, Strażacka. Drogi powiatowe spełniają rolę uzupełniającą gospodarczą. Na terenie gminy jest baza paliw płynnych CPN w Czerwieńsku. Brak jest stacji benzynowej.

Komunikacja kolejowa

Komunikacja ta aktualnie nie odgrywa tej roli co dawniej. Sieć tworzą cztery szlaki w kierunku na Zieloną Górę, Sulechów, Rzepin, Krosno Odrzańskie i dworzec kolejowy w Czerwieńsku. Znaczenie międzynarodowe ma linia nr 273 Wrocław - Czerwieńsk - Szczecin zelektryfikowana, dwutorowa. Pozostała nr 358 Zbąszynek - Sulechów - Czerwieńsk - Gubin i nr 436 Czerwieńsk Wschód – Czerwieńsk Południe 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 ważnego zaplecza technicznego dla magistrali kolejowej „Śląsk - Porty”. Świadczy usługi w zakresie obsługi trakcyjnej i wagonowej oraz utrzymania urządzeń technicznych dla przewozów PKP. Czynne przystanki kolejowe znajdują się w Nietkowicach i Będowie. Nieczynne przystanki kolejowe znajdują się w Nietkowie i Laskach. Linie kolejowe mają duży wpływ na rozwój Czerwieńska i gminy.

Komunikacja wodna

Przepływająca przez gminę, rzeka Odra zakwalifikowana jest do kategorii drogi wodnej II klasy. Brak jest urządzeń technicznych takich jak port, przystań. Stąd nie występuje współpraca pomiędzy żegluga 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.

Komunikacja  
piesza,  
rowerowa

Na terenie gminy Czerwieńsk wytyczone są i oznakowane następujące szlaki turystyczne:

- 3 piesze
- 3 rowerowe
- Nordic Walking.

Większość z nich znajduje się na terenach położonych na południu od rzeki Odry oraz na terenach leśnych. W wielu przypadkach ich przebiegi się pokrywają. Ich rozmieszczenie zaznaczono na rysunku studium.

## 2.6 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, Łężyca, 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  
kulturowego

Zakres rozpoznania zasobów dokonano, pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki. Założono, że dogłębna ocena, może być jedynie przeprowadzona w ramach specjalistycznych studiów historyczno - urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich. Dokonując oceny zasobów i ich walorów określono uwarunkowania, stosując następujące kryteria:

- 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.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta takie jak:

- założenia urbanistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa,
- zabudowa usługowa i 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>Będów - kościół p.o. Trójcy Św. wraz z terenem przykościelnym, drzewostanem i ogrodzeniem (nr rej. 3291),</p> <p>Czerwieńsk - kościół ewangelicki (nr rej. 3330), - obora i chlewnia dworska (nr rej. 1748),</p> <p>Laski - park (nr rej. 55), - oranżeria (nr rej. L 502/A),</p> <p>Leśniów Wielki - wiatrak koźlak (nr rej. 302), - kościół pw. Wniebowzięcia NMP (nr rej. 60), - kaplica grobowa przy kościele (nr rej. 516),</p> <p>Nietków - kościół p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa z terenem przykościelnym (nr rej. L- 343/A), - park (nr rej. 54), - arboretum (nr rej. L-74), - brama wjazdowa (nr rej. 2042), - oranżeria pałacowa (nr rej. 520),</p> <p>Sycowice - kościół p.w. św. Józefa i NMP (nr rej. 525).</p>
Obiekty objęte ewidencją	<p>Obiekty i założenia objęte gminną ewidencją zabytków na terenie gminy Czerwieńsk wg. stanu na koniec roku 2015 wymienione są w oddzielnym załączniku.</p>
Stanowiska archeologiczne	<p>Rozpoznane obszary wykopalisk archeologicznych występują:</p> <p>Będów - 13</p> <p>Czerwieńsk - 14</p> <p>Leśniów Mały - 8</p> <p>Leśniów Wielki - 25</p> <p>Nietkowice - 5</p> <p>Nietków - 7</p>

Płoty	-	18
Sudoł	-	4
Sycowice	-	7
Wysokie	-	4
Zagórze	-	0

Rozplanowanie przestrzenne Na terenie gminy występuje bardzo duże zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych wsi:

- ulicówka (Bródki, Czerwieńsk, Nietkowice, Sudoł, Sycowice),
- ulicowo - placowy (Leśniów Mały, Zagórze),
- rzędówka (Leśniów Wielki, Wysokie),
- wielodrożnica (Będów, Laski, Nietków, Płoty).

Jedynie miasto Czerwieńsk posiada udokumentowaną historię rozwoju urbanistycznego w studium historyczno -urbanistycznym. Założenia urbanistyczne wsi: Laski, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Nietkowice, 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 modernizacji tras komunikacyjnych.

Obiekty i założenia sakralne

Obiekty i założenia sakralne reprezentowane są przez:

- kościoły parafialne (Czerwieńsk, Leśniów Wielki, Nietkowice),
- kościoły filialne (Będów, Nietków, Sycowice),
- kościół ewangelicki (Czerwieńsk),
- kaplicę nagrobną (Leśniów Wielki),
- kościół z dzwonnicy (Płoty),
- kapliczkę przydrożną (Leśniów Mały).

Kościół o najstarszej metryce to parafialny w Leśniowie Wielkim z XIV w. przebudowany w XVII i XIX 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,
- dwory i dworki (Czerwieńsk przy ul. Młyńskiej i przy folwarku, Leśniów Wielki, Nietków, Zagórze, Nietkowice),
- oficyny (Nietków).

Najstarszą metrykę z zachowanych obiektów posiada dawny dwór i oficyna w Nietkowie oraz dwór przy ul. Młyńskiej w Czerwieńsku, które powstały w XVIII w. Trochę później, bo na początku XIX w. powstał pałac 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	<p>Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne: w Czerwieńsku, Boryniu, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, Płotach i Laskach.</p> <p>Najstarsze powstały w pierwszej połowie XIX w. (Czerwieńsk, Leśniów Wielki, Nietkowice), 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 ich zły stan techniczny oraz brak użytkowników. Ich układy historyczne są częściowo w ruinie lub zniekształcone, poprzez budowę nowych obiektów o architekturze dysharmonizującej z obiektami posiadającymi wartość historyczną.</p> <p>Rozebrano zespół folwarczny w Sycowicach.</p>
Zabudowa mieszkaniowa	<p>Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo usługowa występuje w postaci:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zwartej kalenicowej (Laski, Leśniów Wielki, Sudół),</li><li>- zwartej szczytowej (Leśniów Mały, Nietkowice),</li><li>- zwartej szczytowej i kalenicowej (Bródki, Płoty, Sycowice),</li><li>- zabudowa zwarta (Będów, Czerwieńsk, Nietków, Wysokie),</li><li>- zabudowa rozluźniona (Zagórze).</li></ul> <p>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</p>
Obiekty użyteczności publicznej	<p>Z obiektów, które zostały pobudowane z przeznaczeniem do pełnienia funkcji użyteczności publicznej zachowały się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- szkoły (Będów, Laski, Nietków, Sycowice, Nietkowice, Sudół),</li><li>- stacja kolejowa Czerwieńsk,</li><li>- przystanki kolejowe (Nietkowice, Nietków),</li><li>- remizy strażackie (Sudół),</li><li>- dom ludowy (Nietkowice),</li><li>- ratusz (Czerwieńsk).</li></ul> <p>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.</p> <p>W piwnicy ratuszowej przez wiele lat mieściła się gospoda. Pozostałe obiekty, wybudowane na przełomie XIX i XX wieku w zdecydowanej większości, znajdują się w</p>



dobrym stanie technicznym i niektóre jeszcze pełnią swoje pierwotne funkcje: szkoła w Nietkowie (stacje kolejowe, remiza i ratusz w Czerwieńsku).

Obiekty  
urządzenia  
techniczne

Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej reprezentowane są przez:

- młyny (Czerwieńsk, Płoty),
- wiatrak (Leśniów Wielki),
- browar (Nietkowice),
- gorzelnia (Sycowice, Czerwieńsk),
- transformatory (Leśniów Wielki, Płoty, Boryń),
- most drogowy (Bródki),
- kuźnia (Sudoł).

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, są w złym stanie technicznym.

Cmentarze

Z założeń cmentarnych o wartościach historycznych zachowały się:

Cmentarze wiejskie (Będów-2, Laski-3, Leśniów Mały-1, Leśniów Wielki-2, Nietkowice-1, Nietków-3, Płoty-1, Sudoł-1, Sycowice-2, Wysokie-1, Czerwieńsk-1, Zagórze-1).

Powstały one w XIX wieku, ich stan zachowania jest bardzo 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, Nietkowic, Wysokiego, Leśniowa Małego, Lasek, Zagórze istnieją słabo zachowane ślady po byłych cmentarzach.

## 2.7 UWARUNKOWANIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Oświata

Na terenie gminy wychowanie przedszkolne odbywa się w 5 przedszkolach i 3 oddziałach przedszkolnych w szkołach podstawowych.

Przedszkola znajdują się w Czerwieńsku, Płotach, Laskach (9 oddz.) Nietkowie, Leśniowie Wielkim. Tylko przedszkole w Czerwieńsku jest prowadzone przez samorząd gminny.

Przy szkołach w Nietkowie, Nietkowicach i Leśniowie wielkim prowadzone są oddziały przedszkolne (6 szt.).

Wychowaniem przedszkolnym objętych było w 2013r. 77,8% dzieci w wieku 3-6 lat.

W gminie Czerwieńsk funkcjonują cztery publiczne szkoły podstawowe i jedna niepubliczna.

Publiczne znajdują się w Czerwieńsku, Nietkowie, Leśniowie Wielkim i Nietkowicach. Niepubliczna znajduje się w Płotach.

Łącznie dysponują 36 oddziałami w tym 6 w Płotach. Do szkół podstawowych uczęszcza 2150 uczniów.

Szkolnictwo gimnazjalne reprezentowane jest przez Gimnazjum w Czerwieńsku dysponujące 11 oddziałami, uczęszczało do nich w 2013r. 228 uczniów.

Do gimnazjum w Pomorsku uczęszzczają uczniowie z miejscowości Sycowice, Bródki, Nietkowice i Będów.

Szkolnictwo ponadgimnazjalne reprezentowane jest Liceum Ogólnokształcące w Czerwieńsku prowadzone przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze. Dysponuje 6 oddziałami w których kształcą się 156 uczniów. Dzieci z północnej części gminy uczęszczają do Liceum Ogólnokształcącego w Sulechowie.

Gmina Czerwieńsk dysponuje stosunkowo dobrze rozwiniętą siecią placówek oświatowo - wychowawczych. Jest dostosowana do liczby uczniów.

Niezbędne jest podjęcie dalszych działań inwestycyjnych związanych z rozbudową programów użytkowych.

#### Zdrowie

Na terenie gminy Czerwieńsk działają następujące Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej świadczące usługi w zakresie opieki podstawowej i specjalistycznej realizującej świadczenia w ramach kontraktów NFZ:

- Przychodnia „ULMED” w Czerwieńsku,
- Przychodnia „EKOMED” w Nietkowie,
- Przychodnia Specjalistyczna „Aqia Medica” w Czerwieńsku,
- Poradnia Stomatologiczna „Dentico” w Czerwieńsku,
- Poradnia Ginekologiczna - Położnica w Czerwieńsku.

W Czerwieńsku funkcjonuje również Gminna Poradnia Terapeutyczno - Rehabilitacyjna.

Opiekę szpitalną nad mieszkańcami gminy sprawuje: Wojewódzki Szpital Kliniczny w Zielonej Górze i Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Sulechowie. Mieszkańcy korzystają również ze specjalistycznych usług medycznych w Zielonej Górze.

Niezbędna jest poprawa dostępności do usług medycznych na terenach wiejskich a szczególnie na terenie zaodrzańskim.

#### Kultura

Na analizowanym terenie funkcjonują:

- Miejsko Gminny Ośrodek Kultury w Czerwieńsku,
- Miejsko Gminna Biblioteka Publiczna w Czerwieńsku,
- Wiejskie domy Kultury w Nietkowicach, Nietkowie, Leśniowie Wielkim, Laskach podlegające pod MGOK
- Świetlice Wiejskie w Wysokim, Sudole, Bródkach, Będowie, Leśniowie Małym, Płotach, Sycowicach, Dobrzęcinie,
- Filie biblioteczne w Płotach, Nietkowicach, Nietkowie, Leśniowie Wielkim i punkt biblioteczny w Sycowicach.

Istniejące placówki kulturalne zapewniają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy i miasta. Są organizatorami wielu imprez okolicznościowych.

#### Rekreacja

Bazę sportową gminy Czerwieńsk tworzą następujące obiekty sportowe i rekreacyjne:

- wielofunkcyjna hala sportowa „Lubuszanka” w Czerwieńsku wraz z 24 miejscami noclegowymi,
- stadion miejski w Czerwieńsku,
- boiska sportowe w Nietkowie, Płotach, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach i Czerwieńsku, Leśniowie Małym,
- odkryta pływalnia i zbiorniki retencyjne w Czerwieńsku,
- korty tenisowe w Czerwieńsku.

Na terenie gminy nie jest rozwinięta baza noclegów.

Nie funkcjonują również obiekty agroturystyczne.

## 2.8 ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEGO MIENIA

Bezpieczeństwo i porządek publiczny zapewnia policja Komisariatu Policji w Zielonej Górze i Sulechowie wspólnie ze strażą miejską i ochotniczą strażą pożarną. Czynnikiem wspomagającym powinien być system monitoringu który w gminie jeszcze nie działa. Poprawy wymaga oświetlenie miejsc publicznych i infrastruktury drogowej.

Bezpieczeństwo pożarowe w gminie zapewnia Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zielonej Górze oraz jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej w Czerwieńsku, Leśniowie Wielkim, Nietkowicach, Nietkowie i Sycowicach.

Duży procent zalesienia powierzchni gminy stanowi potencjalnie duże zagrożenie pożarowe.

Bezpieczeństwo w sytuacjach kryzysowych związanych z powodziami zapewnia Burmistrz Czerwieńska wraz z Gminnym Zespołem Zarządzania Kryzysowego współpracując z jednostkami Ochotniczej Straży Pożarnej i Powiatowym Centrum Zarządzania Kryzysowego w Zielonej Górze.

Wylewy rzeki Odry są dużym realnym zagrożeniem dla mieszkańców gminy. Celem jest zwiększenie ilości punktów monitorujących miejsca niebezpieczne i poprawę stanu technicznego wałów przeciwpowodziowych.

## 2.9 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Gmina Czerwieńsk jest bardzo atrakcyjna dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z racji bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Zielona Góra, oraz dysponowania terenami uzbrojonymi w komplet infrastruktury technicznej. Dotyczy to terenów na południe od rzeki Odry.

Gmina jest atrakcyjna z uwagi na walory środowiska przyrodniczego. Jej położenie wzdłuż rzeki Odry, duży procent zalesienia, duże ilości terenów i obiektów chronionych z racji swoich walorów przyrodniczych predysponują do pełnienia roli turystycznej a szczególnie związanej z turystyką „miejską” promując wypoczynek weekendowy i turystykę krajobrazową.

Realizacja tego celu wymaga:

- dbałość o środowisko przyrodnicze,
- realizacja usług dla zaspokojenia potrzeb turystów,
- zagospodarowanie przestrzenne musi uwzględniać zachowanie równowagi pomiędzy elementami przestrzeni przy racjonalnym wykorzystaniu potencjału przyrodniczego środowiska.

Rozwinięty przestrzennie i dobrze wyposażony w urządzenia techniczne węzeł kolejowy w Czerwieńsku położony na magistrali kolejowej „Śląsk - Porty” posiada niewykorzystany potencjał jak miejsce przeładunku towarów.

## 2.10 STAN PRAWNY GRUNTÓW

Charakterystyka ogólna	Obszar gminy wynosi 19504ha w tym <ul style="list-style-type: none"><li>- obszar wiejski 18575ha co stanowi 95% ogólnej powierzchni gminy,</li><li>- obszar miejski wynosi 929ha 5%.</li></ul>
Użytkowanie gruntów	Sposób użytkowania gruntów przedstawia się następująco: <ul style="list-style-type: none"><li>- lasy i grunty leśne zajmują 10339ha co stanowi 53% powierzchni gminy,</li><li>- grunty zadrzewione i zakrzewione 103ha,</li><li>- użytki rolne stanowią 8550ha co stanowi 36% powierzchni gminy,</li><li>- grunty pod wodami zajmują 654ha,</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grunty zainwestowane zajmują 1116ha,</li> <li>- grunty inne zajmują 245ha,</li> <li>- grunty zabudowane i zurbanizowane 932ha co stanowi 5,3% powierzchni gminy,</li> <li>- nieużytki 272ha,</li> </ul>
Użytki rolne	<p>Struktura użytków rolnych kształtuje się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grunty orne 5980ha co stanowi 60,1 użytków rolnych</li> <li>- łąki 1951ha,</li> <li>- pastwiska 612ha,</li> <li>- sady 7ha 0,03%,</li> <li>- pozostałe tereny pod stawami, pod rowami, tereny wód 692ha</li> </ul>
Bonitacja gleb	<p>Struktura bonitacji gruntów rolnych</p> <p>gleby klasy II 289ha          gleby klasy III 30ha          gleby klasy IV 1229ha          gleby klasy V 2826ha          gleby klasy VI 1606ha</p>
Gospodarstwa rolne	<p>W strukturze gospodarstw rolnych dominują gospodarstwa o małych arealach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 375 gospodarstw na powierzchni 1 do 5ha</li> <li>- 79 gospodarstw na powierzchni 5 do 15ha</li> <li>- 59 gospodarstw na powierzchni powyżej 15ha</li> </ul>
Struktura władania	<p>W strukturze władania gruntami w gminie dominują Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe i Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, który łącznie zajmuje 74% terenów gminy.</p> <p>Aktualnie dominuje trend przejmowania gruntów rolnych gospodarki uspołecznionej przez osoby fizyczne.</p>

## 2.11 TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Parki krajobrazowe	<p>Na terenie gminy położony jest niewielki fragment Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego.</p>
Obszary chronionego krajobrazu	<p>Na terenie gminy utworzono 2 obszary chronionego krajobrazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „13 - Rynna Paklicy i Ołoboku”,</li> <li>- „18 - Krośnieńska dolina Odry”.</li> </ul> <p>Obszary te obejmują tereny o najwyższych wartościach przyrodniczych. Ponadto celem ochrony jest zachowanie korytarza ekologicznego oraz Leśno - polnej - jeziornej mozaiki krajobrazowej. Ponadto ochrony jest zachowanie krajobrazu doliny rzecznej, ochrony przed zabudową, ochrony naturalności koryta rzecznej, ochrona starorzeczy, lasów i zarośli łągowych.</p>
Natura 2000	<p>Obszary chronione sieci Natura 2000</p> <p>Na terenie gminy znajdują się dwa obszary należące do sieci Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dolina Środkowej Odry (PLB080004),</li> <li>- Rynna Gryżyny (PLH080067).</li> </ul> <p>Dolina środkowej Odry to obszar specjalnej ochrony ptaków. Znaczna część obszaru jest zalewana podczas wysokich stanów wody w Odrze. Występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi.</p>

Rynna Gryżyny to małe powierzchniowo siedliska przyrodnicze skupione na jej dnie. Bardzo dobrze zachowane łągi i torfowiska.

Użytki ekologiczne  
Pomniki przyrody

W gminie ustanowiono 17 użytków ekologicznych o łącznej powierzchni 147ha co stanowi 0,72% jej powierzchni.

Na terenie gminy znajduje się aktualnie 20 pomników przyrody ożywionej:

- dęby szypułkowe 16 szt. Rosnące w rejonie miejscowości Sudoł 1szt., w Będowie 2szt, w Nietkowie 4 szt, w Sycowicach 2szt, w Nietkowicach 1szt, w Czerwieńsku 1szt, w Leśniowie Wielkim 3szt, w Bródkach 1szt.
- platan klonolistny 1szt. w rejonie wsi Nietków,
- bluszcz pospolity 1szt. w rejonie wsi Nietków,
- cis 1szt. W rejonie wsi Bródki.
- gład narzutowy 1 szt. W rejonie Płot,

## 2.12 OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Do zagrożeń geologicznych, które mogą wystąpić na terenie gminy zaliczono osuwanie się mas ziemnych i zagrożenia erozją.

Obszary predysponowane występowania ruchów masowych to głównie skarpy w wyrobiskach piasku i żwirów w Nietkowie. Potencjalnie takie zjawisko może wystąpić w Laskach Odrzańskich na terenach w pobliżu torów kolejowych. Nie można wykluczyć drobnych osuwisk wzdłuż rzeki Odry.

Zagrożenie erozją gleb występuje na niewielką skalę na Wysoczyźnie Czerwieńska na południowy zachód od miasta i spowodowane jest spływem wód powierzchniowych po zboczach wzniesień o dużym spadku i słabym zakrzewieniu i zadrzewieniu.

## 2.13 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBU WÓD PODZIEMNYCH

Złoża kopalin

Na terenie gminy znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

- złoża kruszywa naturalnego „Nietków” o pow. 14,15ha, Nietków 1 o pow. 8,2ha, Nietkowice o pow. 2,0ha, Nietków S o pow. 1,08ha, Sycowice o pow. 0,7ha, Wójciki o pow. 2,3ha.
- złoża itów ceramiki budowlanej „Nietków” o pow. 14,15ha.

Koncesję wydobywczą posiadają jedynie złoża „Nietków S” o powierzchni 1,08ha i zasobie 144tys. ton.

Zbiorniki wód podziemnych

W gminie występują 2 udokumentowane główne zbiorniki wód podziemnych:

- GZWP nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin,
- GZWP nr 148 Sandr rzeki Pliszki.

Oba nie posiadają warstwy izolacyjnej chroniącej przed wpływem zanieczyszczeń pochodzących z powierzchni terenu. Zaliczane do zbiorników o najwyższej ochronie wód podziemnych - ONO. Posiadają projektowane granice stref ochronnych.

Złoża ropy i gazu

Obszary i tereny górnicze wydobywania ropy naftowej i gazu ziemnego.

Na terenie gminy Czerwieńsk położone jest złożo ropy naftowej i gazu zwane „Złożo Czerwieńsk”.

Gmina objęta jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego. Brak jest wyznaczonych obszarów i terenów górniczych z tego tytułu.

W rejonie Będowa i Sycowic znajdują się 3 zlikwidowane odwierty ze strefą ochronną 5,0m.

## 2.14 TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Teren gminy objęty jest w rejonie miejscowości Sycowice, Będów koncepcją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie nr 23/95p z dnia 03.08.1993r. ważną do dnia 30.06.2017r. Krosno Odrzańskie - Świebodzin. Z tego tytułu nie wyznaczono obszaru górniczego. Obecnie eksploatowane jest złożo kruszywa naturalnego „Nietków S” o powierzchni poniżej 1,08ha i zasobie geologicznym 144 tys. ton na podstawie koncesji wydobywczej starosty zielonogórskiego oraz złożo kruszywa naturalnego „Nietków 1” o powierzchni 8,2ha i zasobie geologicznym 1750tys. ton na podstawie koncesji wydobywczej marszałka lubuskiego. Decyzją koncesyjną marszałka lubuskiego na wydobycie kopaliny ze złoża piasków Nietków 1 wyznaczono teren górniczy Nietków Wschód.

## 2.15 UWARUNKOWANIA REALIZACJI ZADAŃ PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Realizacja zadań ponadlokalnych Katalog zadań o charakterze ponadlokalnym został rozpoznany i sprecyzowany w części kierunkowej studium.

Realizacja celów publicznych w zakresie modernizacji układu komunikacji kolejowej i wodnej oraz infrastruktury elektrotechnicznej jest możliwa bez ograniczeń w ramach terenów już użytkowanych i zainwestowanych.

Lokalizacja mostu na Odrze w rejonie miejscowości Pomorsko jest wytypowana a jedynym uwarunkowaniem jest uwzględnienie w projekcie budowy zagrożenia powodziowego.

Uwarunkowania przestrzenne będą miały wpływ na modernizację drogi krajowej w miejscowości Leśniów Wielki z racji istniejącej zabudowy która ogranicza możliwość uzyskania wymaganych prawem parametrów.

Uporządkowanie gospodarki ściekowej po północnej stronie rzeki Odry ma już miejsce. Rozpoczęty jest już cykl inwestycyjny co jest dowodem że wszystkie uwarunkowania związane z realizacją tej dużej inwestycji zostały rozpoznane i uwzględnione.

Aktualnie są ustalane zadania publiczne w ramach Zielonogórskiego Obszaru Funkcjonalnego. Gmina Czerwieńsk z racji wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych typowana jest do rozwoju turystyki. Będzie to możliwe w przypadku ochrony wymienionych wartości.

## 2.16 UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Obszary zagrożone powodzią Przepływająca przez gminę Czerwieńsk rzeka Odra powoduje okresowe podtopienia terenów. Na rysunku studium oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią z określonym prawdopodobieństwem ich wystąpienia:

- niskim tj. 0,2% czyli raz na 500 lat,
- średnim tj. 1% czyli raz na 100 lat,
- wysokim tj. 10% czyli raz na 10 lat.

Ponadto pokazano obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych lub budowli ochronnych pasa technicznego uwzględniającego w obliczeniach przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

W przypadku zagrożenia powodzią 10% obszar terenu zalanego ogranicza się do istniejących wałów przeciwpowodziowych.

W przypadku zagrożeń powodzią 0.2% obszar terenu zalanego obejmuje również jednostki osadnicze takie jak Będów, Bródki, Dobrzęcin, Boryń, Piaśnica oraz część wsi Nietkowice, Nietków.

Obszary zagrożone powodzią 1% ograniczają się do terenów otwartych zblizonych do wałów przeciwpowodziowych w rejonie miejscowości Będów, Bródki, Dobrzęcin, Boryń, Piaśnica, Wyszyna.

#### Niebezpieczeństwo powodzi

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększenie zagrożenia powodziowego takich jak:

- wykonanie urządzeń wodnych oraz budowa nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg rowerowych,
- sadzenie drzew i krzewów za wyjątkiem roślinności wiklinowej na potrzeby regulacji wód oraz dla wzmacniania skarp wałów i brzegów,
- zmiany ukształtowania terenów oraz składowania materiałów,
- budowa obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną.
- budowę i przebudowę lub remont drogi rowerowej,
- utrzymanie, odbudowy, rozbudowy lub przebudowy wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z ich funkcjonowaniem,

Dopuszcza się:

- prowadzenie robót związanych z regulacją lub utrzymaniem stanu wód,
- rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie,
- wyznaczenie szlaków turystycznych pieszych i rowerowych, po zgłoszeniu dyrektorowi regionalnego zarządu gospodarki wodnej, budowa, przebudowa lub remont tych dróg,
- budowa przystani wodnych,
- utrzymanie roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny rzecznej lub służących do wzmacniania brzegów lub obwałowań.

Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią:

- zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakazem gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych, środków chemicznych ochrony roślin i materiałów mogących zanieczyścić wodę, składowanie i unieszkodliwianie odpadów i ich składowanie,

Z ograniczeniami na tych terenach związane są z prowadzeniem działalności i inwestowania na wałach przeciwpowodziowych w celu zapewnienia szczelności i stabilizacji wałów. Obowiązują zakazy w wykonywaniu obiektów budowlanych:

- przejeżdżanie przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami lub konno oraz przepędzanie zwierząt z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
- rozkopywanie wałów, wbijanie słupów i innych elementów przez nieupoważnione osoby,
- sadzenie drzew i krzewów oraz uprawa gruntów w odległości mniejszej niż 3,0m do podnóża skarpy wałów,
- realizacja obiektów budowlanych, kopanie dołów, studni, otworów, sadzawek w odległości 50,0m od skarpy wałów,
- uszkodzanie darniny i innych umocnień skarp i korony wałów.

Ponadto zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar, zakaz, ten nie dotyczy gromadzenia terenów stref ochronnych ustanowionych na podstawie ustawy oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy o rybactwie śródlądowym. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić z zakazu, jeżeli jest to niezbędne dla obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego.

A właściciel nieruchomości

- przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.
- przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie, części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza wójt burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji.

W zamian za to przysługuje mu odpowiednie odszkodowanie zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

Zasadne jest podjęcie działań mających na celu wzmocnienie i podwyższenie wału przeciwpowodziowego wzdłuż Zimnego Potoku od strony rzeki Odry.

### 3 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 3.1 CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategiczne cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój miasta i gminy. Wyróżniono następujące cele:

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

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

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

#### 3.2 GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne Aby miasto i gmina rozwijały się w sposób właściwy należy wykorzystać zasoby poprzez:

- rozwinięcie działalności gospodarczej 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.

### 3.3 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Kierunkowa struktura przestrzenna

Gmina Czerwieńsk w obecnym kształcie przestrzennym jest tworem dwubiegunowym a jego granice wyznacza rzeka Odra z terenami przyrodniczymi wzdłuż jej brzegów. Dla spójności gminy zasadnicze znaczenie ma powiązanie miasta Czerwieńsk z jednostkami osadniczymi położonymi na północ od rzeki Odry. Projektowany most w rejonie wsi Pomorsko tylko częściowo rozwiązuje problem. Wskazana jest pobudowanie mostu przez rzekę Odrę na wysokości wsi Nietkowiece co całkowicie zapewniłoby spójność gminy Czerwieńsk. Do czasu realizacji tej inwestycji konieczne jest zwiększenie znaczenia gospodarczego, kulturalnego, społecznego tej miejscowości w celu usprawnienia funkcjonowania północnej części gminy.

Miasto Czerwieńsk jest dominującym głównym ośrodkiem rozwoju gminy powiązanych z otaczającymi jednostkami osadniczymi, drogami wojewódzkimi, powiatowymi spełnia przypisaną mu rolę tylko w jej części południowej.

Rozwijanie osadnictwa na terenach pomiędzy Zieloną Górą a Czerwieńskiem jest w pełni zasadne.

Naturalne pasmo przyrodnicze wzdłuż rzeki Odry w powiązaniu z czytelnymi kierunkami rozwoju osadnictwa stwarza dogodne warunki do zrównoważonego rozwoju gminy. Rozwój rolnictwa i turystyki w tym paśmie wzbogaci gospodarczo gminę. W strukturze zagospodarowania przestrzennego gminy dużą rolę będzie odgrywał obszar problemowy związany z zagrożeniem powodzią.

Obszary strategiczne

Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych mają znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju miasta i gminy oraz zaspokojenie 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),
- 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 zbiornika retencyjnego w Czerwieńsku),
- ze względu na potrzebę rozbudowy systemu transportowego ( most na rzece Odrze

- 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,
- techniczno - produkcyjne,
- ekologiczne,
- infrastruktury technicznej,
- komunikacji,
- tereny zamknięte.

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,
- 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 zabudowy terenów zainwestowanych,
- utworzenie zespołu sportu i rekreacji wzdłuż 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. Zielonogórką 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,
- 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 leśnych

Strefa dużych kompleksów leśnych obejmuje tereny leśne 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.

Zasady ogólne zmiany struktury

Zakłada się sukcesywne porządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy poprzez:

- tworzenie bardziej zwartych układów osadniczych miast i wsi, bez rozproszonej zabudowy, jej porządkowanie i doposażanie w infrastrukturę,
- komasacja terenów pod pozarolniczą działalność gospodarczą ze względów ekonomicznych,
- stworzenie spójnego systemu przyrodniczego,
- tworzenie usługowych „centrów” we wsiach i miastach,
- rozbudowy układu komunikacyjnego szczególnie w ścieżki piesze i rowerowe, usprawnienie ciągów komunikacji kołowej.

Zasady szczegółowe zmiany struktury

Preferencja funkcjonalna w użytkowaniu terenów (obszarów):

Obszary zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem „M”

- adaptacja istniejącej zabudowy z prawem do modernizacji, rozbudowy i porządkowanie zabudowy gospodarczej,
- dopuszcza się usługi nie kolidujące z funkcją mieszkalną
- dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie kolidującej z funkcją mieszkalną,
- potrzeba wprowadzenia zieleni urządzonej.

Obszar usługowy oznaczony symbolem „U”

- adaptacja rozbudowa i modernizacja istniejących usług publicznych,
- budowa nowych obiektów usług publicznych i komercyjnych,
- dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się zieleni urządzonej i towarzyszącą usługom,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

Obszary techniczno - produkcyjne oznaczone symbolem „P”

- adaptacja, rozbudowa, modernizacja obiektów przemysłowych, naprawczych, magazynowych, składowych, transportowych, baz i usług,
- dopuszcza się ograniczony program zabudowy mieszkaniowej dla obsługi funkcji podstawowej,
- dopuszcza się lokalizację usług publicznych i komercyjnych,
- dopuszcza się zieleni urządzoną i rekreację,
- intensywna produkcja rolna i obsługi produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej prowadzona na wydzielonych terenach,
- postuluje się aby rozwój tych terenów był prowadzony w oparciu o plany miejscowe,
- dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

Obszary ekologiczne oznaczone symbolem „E”

Tereny leśne

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- wskazanie nowych terenów pod zalesienia na gruntach rolnych o niskich klasach bonitacyjnych PV, RIV
- obór drzew zgodny z siedliskiem,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się komunikację i lokalizację infrastruktury technicznej.

Zieleni urządzone

- adaptacja istniejących parków, zieleńców, zadrzewień i zakrzewień, ogrodów,
- wskazanie nowych terenów pod nasadzenia zieleni,
- dopuszcza się usługi uzupełniające funkcję podstawową w zakresie kultury, gastronomii, sportu,
- dopuszcza się komunikację i infrastrukturę techniczną,

Wody powierzchniowe

- adaptacja istniejących rzek, cieków, studni i rowów,
- regulacja brzegów wód powierzchniowych,
- dopuszcza się lokalizację stawów hodowlanych, zbiorników wodnych,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się zagospodarowanie obiektami wypoczynku, rekreacji wraz z funkcjami usługowymi i towarzyszącymi,
- dopuszcza się ciągi spacerowe koronie wokół zbiorników.

Tereny otwarte

- adaptacja gruntów rolnych, użytków zielonych, pastwisk, łąk,
- wskazane jest utrzymanie wód powierzchniowych, drzew i zakrzewień,
- regulacja stosunków wodnych na terenach wymagających melioracji,
- dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją rolną i zwierzęcą, oraz turystycznych,
- dopuszcza się infrastrukturę techniczną i komunikację.

### **3.4 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

W celu uzyskania kierunkowych efektów przestrzennych określa się następujące wielkości wskaźników i parametrów urbanistycznych, które powinny być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Jest to pożądaný stan zagospodarowania zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, w tym do podnoszenia jakości życia oraz wymagań racjonalnych.

#### Kategorie terenów

Na terenie gminy Czerwieńsk wydzielono trzy podstawowe kategorie terenów o różnych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania:

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

Tereny wyłączone z zabudowy to otulina Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego, arboretum, użytki ekologiczne, lasy, złoża kopalin, obszar wylewisk powodziowych w ramach obszarów o funkcji ekologicznej oznaczonych symbolem E.

Celem ochrony jest wskazanie terenów wyłączonych z zabudowy jako ochrona przed zabudową potencjału przyrodniczego i powstrzymanie ekspansji procesów urbanistycznych na tereny zieleni, a także traktowanie ich jako tereny rezerwowe pod zabudowę.

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to obszary na których dopuszcza się zabudowę ale o ograniczonej intensywności, charakterem lub pełnej funkcji oznaczone symbolem E.

Dla tych obszarów o funkcjach ekologicznych przyjęto następujące wskazówki w zakresie udziału powierzchni biologicznej czynnej:

- tereny otwarte z zielenią krajobrazową min. - 0,90
- tereny zieleni urządzonej (parki, skwery) min. - 0,90
- tereny zieleni urządzonej (sport, cmentarz, ogrody działkowe) min. - 0,80

Tereny przeznaczone pod zabudowę to głównie tereny inwestycyjne:

Są to obszary oznaczone symbolami:

- M - dominacji funkcji mieszkalnej,
- U - dominacja funkcji usługowej,
- P - dominacja funkcji techniczno - produkcyjnej,
- IT - dominująca infrastruktura techniczna,
- K - dominacja komunikacji.

#### Standardy urbanistyczne

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

Wskaźnik intensywności zabudowy netto:

- mieszkaniowej jednorodzinnej 0,20 ÷ 0,30
- mieszkaniowej wielorodzinnej 0,50 ÷ 1,00
- mieszkaniowo usługowej 0,40 ÷ 1,00
- usługowej 0,30 ÷ 0,80
- techniczno - produkcyjnej 0,40 ÷ 0,70
- rekreacji indywidualnej 0,10 ÷ 0,20

Wskaźnik zabudowy powierzchni działki:

- mieszkaniowej jednorodzinnej 0,20 ÷ 0,25
- mieszkaniowej wielorodzinnej 0,20 ÷ 0,25
- mieszkaniowo usługowej 0,20 ÷ 0,70
- usługowej 0,30 ÷ 0,40
- techniczno - usługowej - produkcyjnej 0,30 ÷ 0,60
- zagrodowej 0,20 ÷ 0,30
- rekreacji indywidualnej 0,10 ÷ 0,15

Minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki:

- mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,55
- mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,40
- mieszkaniowo usługowej - 0,30

- usługowej - 0,20
- techniczno produkcyjnej - 0,20
- zagrodowej - 0,60
- rekreacji indywidualnej - 0,70

Parametry zabudowy (maksymalna liczba kondygnacji i wysokości):

- mieszkaniowej jednorodzinnej 3 kond. 11,0m
- mieszkaniowej wielorodzinnej 3÷5 kond. 15,0m
- mieszkaniowo usługowej 3÷5 kond. 15,0m
- usługowej 2 kond. 8,0m
- rekreacji indywidualnej 2 kond. 8,0m
- zagrodowej 3 kond. 11,0m
- techniczno produkcyjnej 2 kond. 11,0m

Nie określa się ograniczeń wysokości dla budowli typu maszty, wieże, obiekty techniczne i technologiczne.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą:

- miasta > 500m<sup>2</sup>
- tereny podmiejskie > 700m<sup>2</sup>
- tereny wiejskie > 900m<sup>2</sup>

Minimalna wielkość nowo projektowanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:

- szeregową > 300m<sup>2</sup>
- bliźniaczą > 400m<sup>2</sup> x2
- małych domów mieszkalnych > 1000m<sup>2</sup>

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę

- zagrodową > 1500m<sup>2</sup>
- rekreacji indywidualnej > 600m<sup>2</sup>

Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych

- administracja na 100 zatrudnionych - 20 mc.
- handel na 100 m<sup>2</sup>p.u - 2mc.
- gastronomia na 10 m.c. - 5 mc.
- kultura na 10 m.c. - 3 mc
- zdrowie na 100 m<sup>2</sup>pu - 2 mc
- oświata na 10 zatrudnionych - 2 mc
- mieszkalnictwo na 1 mieszkanie - 1 mc
- zakłady pracy na 100 zatrudnionych - 20 mc
- zieleń urządzona na 1000 m<sup>2</sup> - 10 mc

Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów objętych ochroną konserwatorską lub objętych formami ochrony przyrody. Również w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej a warunki przestrzenne nie pozwalają na ich realizację.

### 3.5 OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

**Środowisko przyrodnicze** 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.

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

Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić, że:

- występujące na terenie gminy strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne,
  - 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.
- Wymienione powyżej obszary, wchodzi w skład Krajowego Systemu Obszarów Chronionych.

**Prawna ochrona środowiska**      Obszary chronione, stanowią uwarunkowania, które w różnym stopniu ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy, wyróżniono następujące obszary chronione, na podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone „plany ochrony”, za wyjątkiem obszarów chronionego krajobrazu, których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Gryżyński Park Krajobrazowy wraz z otuliną /fragment terenu w północno zachodniej części gminy/,
- obszary chronione sieci Natura 2000, Dolina środkowej Odry i Rynna Gryżyny,
- obszary chronionego krajobrazu zlokalizowane w dwóch rejonach tj. w rejonie wsi Będów, Nietkowice, Bródki oraz Laski, Nietków, Wysokie i Czerwieńsk,
- obszary chronione tj. lasy wodochronne, lasy glebochronne, lasy na stałych powierzchniach doświadczalnych, lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej,

Prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również:

- pomniki przyrody,
- stanowiska dokumentacyjne,
- użytki ekologiczne,
- zespół przyrodniczo - krajobrazowy,

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I - III, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszar udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego Nietków, Nietków 1 , Nietkowice, Nietków S, Sycowice, Wójciki i iłów ceramiki budowlanej Nietków,
- 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, Nietkowice, Leśniów Wielki, Laski,
- 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, postanowionych 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 zdjęciu z bilansu.
- 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 rozwojowe

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych rozwoju 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 łęgowych i stanowiących ostoje dla ptaków i zwierzyny. Tereny te, bezwzględnie należy wykluczyć spod zabudowy. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone, w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem 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 łęgowej. 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 zbiorników w Sudole i Leśniowie Wielkim. 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:

- ukształtowanie korytarzy ekologicznych w postaci łączników pomiędzy rozproszonymi ekosystemami podobnego typu umożliwiającymi migrację flory i fauny,

- 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 były wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- uporządkowanie dotychczasowej gospodarki odpadami poprzez 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, w zakresie ustanowionymi przepisami odrębnymi które zostały uwzględnione w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Czerwieńsk. Ponadto wyklucza się tereny określone w Planach Zarządzania Ryzykiem Powodziowym regionu wodnego Środkowej Odry

**Nadzwyczajne zagrożenia** Potencjalne źródło zagrożeń stanowią zakłady magazynujące i przechowujące produkty ropopochodne /CPN w Czerwieńsku/. 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 żeglugą na rzece Odrze i przeprawach 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.

### 3.6 OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

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

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

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

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw odrębnych,
- 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 jakoś 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

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

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

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

Strefa „A”

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

Strefa „B”

W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską. Proponuje się objąć strefą "B" fragmenty wsi Nietków, Będów, Sycowice, Nietkowice, chroniąc historyczne plany ruralistyczne, 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 Wysockie, Nietków od strony rzeki Odry, wsi Leśniów Wielki, Nietkowice od strony zachodniej, wsi Leśniów Mały, Będów od strony południowej. Ponadto proponuje się ob-

jąc 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:

- Będów - kościół p.o. Trójcy Św. wraz z terenem przykościelnym, drzewostanem i ogrodzeniem (nr rej. 3291),
- Czerwieńsk - kościół ewangelicki (nr rej. 3330),  
- obora i chlewnia dworska (nr rej. 1748),
- Laski - park (nr rej. 55),  
- oranżeria (nr rej. L – 502/A),
- Leśniów Wielki - wiatrak koźlak (nr rej. 302),  
- kościół pw. Wniebowzięcia NMP (nr rej. 60),  
- kaplica grobowa przy kościele (nr rej. 516),
- Nietków - kościół p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa i teren przykościelny (nr rej. L-343/A),  
- park (nr rej. 54),  
- arboretum (nr rej. L-74),  
- brama wjazdowa (nr rej. 2042),
- Sycowice - kościół p.w. św. Józefa i NMP (nr rej. 525).

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:

- zabudowę wokół Rynku i wzdłuż ul. Zielonogórskiej (dawna wieś) w Czerwieńsku.

**Zasoby objęte ewidencją** Ochroną objęte są również zasoby objęte gminną ewidencją zabytków.

### **3.7 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA**

**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 nowych źródeł ciepła. Możliwości rozwojowe wsi są ograniczone a obsługa infrastruktury techniczną bardzo zróżnicowane.

#### Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę miasta i wsi na terenie gminy Czerwieńsk zaspokaja w pełni bieżące 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 jest niższe od zasobów zatwierdzonych dla ujęć należących do wodociągów komunalnych.

Wartość zatwierdzonych zasobów jest wyższa od potrzeb perspektywicznych.

Zasady zaopatrzenia miasta w wodę:

- podstawowym źródłem zapotrzebowania miasta 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,
- 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 studni zlokalizowanych na terenie miasta: przy dawnym 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. 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.
- wodociąg Nietków - Laski z ujęciem wody w Nietkowie pozostawia się bez zmian. Należy jedynie rozbudować sieć rozdzielczą na terenach kierunkowego zainwestowania. Wielkość zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych.
- Wodociąg Bródki - Nietkowice - Będów - Sycowice z ujęciem wody w Nietkowie pozostawia się bez zmian.

Zakłada się też rozbudowę sieci rozdzielczych w miarę występowania potrzeb oraz że wielkość zasobów wodnych pokryje potrzeby bytowo - gospodarcze użyteczności publicznej oraz przeciwpożarowe.

- wodociąg Płoty - Zagórze z ujęciem wody w Płotach. Zakładając duży rozwój wsi proponuje się rozbudowę ujęcia wody oraz wykonanie nowego odwiertu. Zakłada się również spięcie wodociągu wiejskiego z wodociągiem miejskim miasta Czerwieńsk. Konieczna jest również rozbudowa sieci rozdzielczej na te-

reny przyszłego zainwestowania oraz modernizację samej sieci poprzez wymianę odcinków rur o zbyt małych średnicach.

Należy również wykonać dla wszystkich ujęć wody nową dokumentację w celu określenia stref ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wód podziemnych. Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń.

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 do końca stan i zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko, szczególnie w strefie na północ od rzeki Odry. Uznaje się, za celowe dokończenie budowy sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Sycowicach, Bródkach obsługujących zespół jednostek osadniczych Będów, Nietkowice, Bródki, Sycowice. Miasto Czerwieńsk posiada rozbudowaną 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 jej uzupełnienie na terenach pozbawionych kanalizacji i przeznaczonych do docelowego zagospodarowania. W niniejszym studium nie bierze się pod uwagę rozwoju i modernizacji kanalizacji z terenów PKP.

Ścieki z terenu osiedla mieszkaniowego byłego w rejonie ul. Kwiatowej odprowadzane są poprzez lokalną przepompownię i zlewnię ścieków do oczyszczalni w Czerwieńsku. 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 utrzymanie sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek, osadniczych. Preferuje się sieć w systemie rozdzielczym:

- odprowadzenie 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 układem grawitacyjno - tłocznym do projektowanej oczyszczalni w Bródkach, oraz budowę sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków w Sycowicach,
- odprowadzanie ścieków ze wsi Laski i Nietków siecią grawitacyjno - tłoczną do oczyszczalni w Czerwieńsku.
- odprowadzanie ścieków ze wsi Wysokie i Dobrzęcin do lokalnych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w tych miejscowościach.

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

#### Zaopatrzenie

Szansą dalszego rozwoju sieci gazowej na terenie miasta i gminy jest przebieg ga-

w gaz	<p>zociągu wysokiego ciśnienia na trasie Krosno Odrzańskie, Leśniów Mały, Leśniów Wielki, Sudół z rozgałęzieniami w kierunku Nietkowa, Czerwieńska, Wysokiego, Sulechowa oraz w kierunku Radomia w gminie Świdnica. Jego parametry i przepustowość pozwalają na obsługę terenów już zainwestowanych jak również obszarów kierunkowego zagospodarowania.</p> <p>Do adaptacji przewiduje się stację redukcyjno - pomiarową I i II stopnia w Czerwieńsku.</p> <p>Zasilanie gazem części północnej gminy będzie uzależnione od decyzji operatora o budowie sieci rozdzielczej średniego ciśnienia obsługującej miejscowości Bródki, Nietkowice, Będów, Sycowice. Należy rozważyć możliwość podłączenia się do sieci rozdzielczej średniego ciśnienia w miejscowości Brody w gminie Sulechów.</p> <p>Pozostałe miejscowości na terenie gminy będą w dalszym ciągu zaopatrzone w gaz bezprzewodowy (propan - butan). Istnieje konieczność ustanowienia stref uciążliwości od przewodów magistralnych wysokiego ciśnienia.</p>
Zaopatrzenie w ciepło	<p>Problem zaopatrzenia miasta w ciepło wymaga generalnego uporządkowania.</p> <p>Obecny sposób zaspokajania potrzeb grzewczych z punktu widzenia ochrony środowiska i komfortu życiowego mieszkańców jest ze wszech miar niekorzystny. Szczególnie problem ten dotyczy śródmieścia miasta, gdzie na niewielkim obszarze skoncentrowana jest znaczna liczba kotłowni. Wzrastające wymagania ochrony środowiska wymuszają na użytkownikach rezygnację z węgla jako głównego źródła ciepła i wyboru bardziej proekologicznego 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.</p> <p>Zasadne jest zastąpienie we wszystkich istniejących kotłowniach na terenie miasta kotłów węglowych kotłami opalanymi gazem ziemnym. Ten wariant proponuje się również dla pozostałych miejscowości gminy, po zgazyfikowaniu tych terenów.</p> <p>Należy oczekiwać że nastąpi systematyczna likwidacja dużych kotłowni osiedlowych na rzecz małych lokalnych znajdujących się przy budynkach wspólnot mieszkaniowych.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niewystarczające możliwości finansowe na realizację w całości zamierzenia inwestycyjnego</li> <li>- pogarszający się stale stan sieci ciepłowniczej i źródeł ciepła.</li> </ul> <p>Celowe jest dążenie do wykorzystania źródeł odnawialnych takich jak energia geotermalna, energia słoneczna, biomasa.</p> <p>Pozostawia się funkcjonowanie lokalnych kotłowni na terenach zamkniętych (wojsko, kolej).</p>
Gospodarka odpadami	<p>Gospodarka odpadami w mieście i gminie prowadzona jest w sposób uporządkowany. Wywożone są one na składowiska odpadów w Zielonej Górze, Sulechowie. W dalszy ciągu należy doskonalić selektywny system zbiórki odpadów. Problemem do rozwiązania jest unieszkodliwianie wyselekcjonowanych i biodegradowalnych oraz sprzętu elektrycznego i elektronicznego.</p>
Elektroenergetyka	<p>Adaptuje się istniejące elektroenergetyczne sieci przesyłowe 220kV znajdujące się na terenie gminy Czerwieńsk. Dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii o napięciu 220kV Leśniów</p>

- Gorzów Wlkp. wymagającej wyznaczenia pasa technologicznego o szerokości 50m/ po 25m od osi linii w obie strony.

W studium dopuszcza się również lokalizację sygnalizowanej linii elektroenergetycznej 400kV Gubin - Plewiska o przebiegu w północnym fragmencie gminy Czerwieńsk. Będzie ona wymagała wyznaczenia pasa technologicznego o łącznej szerokości 70m. Większość linii dystrybucyjnych elektroenergetycznych napowietrznych WN-110kV zlokalizowanych na terenie gminy Czerwieńsk planowana jest do modernizacji celem zwiększenia ich przepustowości. Wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych: o szerokości 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii) dla linii WN-110kV, o szerokości 12m (po 6m po każdej ze stron od osi linii) dla linii SN-15kV oraz o szerokości 4m (po 2m po każdej ze stron od osi linii) dla linii nn-0,4kV. Zakłada się rozbudowę i modernizację stacji elektroenergetycznych NN/110kV/SN i 220/110kV w Leśniowie Wielkim.

Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych obowiązują ograniczenia w sposobie zabudowy i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Celowe jest utrzymanie stanu istniejącego, gdzie odbiorcy bytowo-komunalni energii elektrycznej w mieście i gminie zasilani są z linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15kV, które łączą stacje transformatorowe 15/0,4kV. 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 budowlach piętrzących w Czerwieńsku i Bródkach,
- budowa elektrowni fotowoltaicznych wytwarzających energię odnawialną o mocy przekraczającej 100kW,
- budowa siłowni wiatrowych lokalizowanych w dużych odległościach od jednostek osadniczych zgodnie z odrębnymi przepisami,
- dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (WN, SN, nn) na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci)
- zapewnia się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

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

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

#### Telekomunikacja

Określa się następujące zasady i kierunki rozwoju telekomunikacji na terenie gminy Czerwieńsk:

- modernizacja i rozbudowa urządzeń i sieci telekomunikacyjnych które nie zaspokajają w pełni oczekiwanych potrzeb,
- adaptacja i rozwój sieci telefonii komórkowej i stacjonarnej (liniowej), przekazu radiowego (radiowa dostępność programowa), przekazu telewizyjnego (telewizja satelitarna, telewizja kablowa, stacje przekaźnikowe), oraz światłowodowej (dostępność telefoniczna i internetowa),
- rozbudowa łącznicy telefonicznej w Czerwieńsku,
- adaptacja istniejących linii światłowodowych Krosno Odrzańskie - Nietkowice - Sulechów i Łężyca - Wysokie - Brody.

Rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej ma duże znaczenie dla osiągnięcia celów społeczno - gospodarczych gminy. Konieczne jest stworzenie warunków przestrzennych dla rozbudowy wcześniej wymienionych systemów. Lokalizacja przyszłych elementów tej in-



infrastruktury powinna być zgodna z przepisami odrębnymi i uwzględniać potrzeby operatorów sieci.

Wymogiem jest realizacja sieci umożliwiającej dostęp lokalnej społeczności do internetu szerokopasmowego zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich.

Zakłada się rozwój łączności bezprzewodowej wzdłuż linii kolejowych w ramach terenów zamkniętych.

#### Komunikacja

Generalne cele strategiczne polityki komunalnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów. Aby to osiągnąć, należy zrealizować 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 Pomorsko,
- pobudowanie drogi powiatowej pomiędzy miejscowościami Laski – Ciemnice i Wysokie – Krępa,
- poprawy geometrii i warunków technicznych istniejących szlaków drogowych w miejscowościach Sycowice, Będów, Nietkowitz, Nietków.
- pobudowanie bezkolizyjnych skrzyżowań drogi kołowej nr 278 Szklarka Radnicka - Sulechów z szlakiem kolejowym w kierunku na Rzepin i drogi kołowej nr 279 Czerwieńsk - Wysokie z szlakiem kolejowym Sulechów - Zielona Góra.

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.

Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli co w przeszłości. Linia 273/CE59 tj. magistrala Śląsk-Porty posiadająca znaczenie ponadregionalne planowana jest do modernizacji i poprawy infrastruktury tak aby pociągi mogły się przemieszczać 120 - 140 km/h spełniając warunek wymagany dla kolei o podwyższonych prędkościach. Modernizacji poddana będzie linia kolejowa nr. 358 Zbąszynek - Czerwieńsk - Gubin - Cottbus, do prowadzenia ruchu towarowego i osobowego. Stacja kolejowa w Czerwieńsku po modernizacji powinna pełnić ważną rolę jako miejsce przeładunku towarów, rozrządu pociągów oraz obsługi terenów zamkniętych.

Szlaki kolejowe na terenie gminy w większości będą w dalszym ciągu stanowić barierę funkcjonalną w przypadku skrzyżowań z drogami kolejowymi.

#### Komunikacja wodna

Przeptywająca przez środek gminy rzeka Odra będzie docelowo żeglowna i stanowiła fragment międzynarodowej odrzańskiej drogi wodnej E-30 klasy IV. Pomimo tego rzeka Odra nie będzie miała wpływu na życie gospodarcze gminy z uwagi na brak możliwości i zasadności pobudowania portu rzecznego.

W miejscowości Nietkowice, Bródki, Będów i Boryń istnieją warunki do pobudowania przystani wodnych dla obsługi ruchu turystyczno - rekreacyjnego w tym statków pasażerskich, żaglówek, kajaków, sprzętu wodnego itp. w ramach realizacji celu związanego z turystycznym zagospodarowaniem brzegów Odry.

Pobudowanie małych przystani kajakowych wzdłuż Zimnego Potoku ożywiłoby turystycznie ten fragment gminy.

Do czasu pobudowania mostu przez rzekę Odrę w Pomorsku konieczne jest funkcjonowanie przepraw promowych w godzinach nocnych.

#### Komunikacja lotnicza

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. Zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej od 50,0m. wymaga zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

#### Komunikacja rowerowa

Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego, proponuje się zbudowanie tras rowerowych o znaczeniu:

- regionalnym o przebiegu Zielona Góra - Wysokie - Pomorsko - jezioro Niestysz,
- lokalnym o przebiegu Przylep - Płoty – Czerwieńsk - Brody
- lokalnym, wzdłuż skarpy nad Odrą na kierunku Krosno Odrzańskie - Cigacice, poprzez Będów, Nietkowice, Bródki,
- lokalnym łączącym atrakcyjne obiekty na terenie gminy tj. Łężycza - oczyszczalnia ścieków - Czerwieńsk (zbiornik retencyjny) - Płoty - Sudoł - Leśniów Wielki - Drzonów,
- lokalnym na trasie Czerwieńsk - Nietków (kopalnia i arboretum), Laski (oranżeria) - gmina Dąbie.

Celowa jest przebudowa i rozbudowa kładki pieszo - rowerowej na moście kolejowym nad rzeką Odrą w rejonie Nietkowic.

Prawidłowa obsługa wymaga:

- 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

Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

- powiększenie obszarów dla ruchu pieszego,
- wytyczenie i zrealizowanie systemu dojazdów pieszych pomiędzy centrum miasta a terenami rekreacyjnymi i mieszkaniowymi,
- rozwój ścieżek Nordic – Walking,
- wytyczenie ścieżek krajoznawczych w gminie.

Na rysunku studium pokazano przebieg istniejących i projektowanych szlaków pieszych.

### 3.8 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Inwestycje lokalne	<p>W ramach studium na podstawie strategii rozwoju gminy Czerwieńsk na lata 2011 - 2018 zidentyfikowano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zagospodarowanie doliny rzeki Odry,</li><li>- budowa ścieżek pieszych, pieszo - rowerowych, rowerowych i dróg publicznych na terenie całej gminy,</li><li>- zagospodarowanie zbiornika retencyjnego dla celów rekreacyjnych w Czerwieńsku,</li><li>- budowa kanalizacji w miejscowościach Nietkowie, Bródki, Będów, Sycowice wraz z oczyszczalniami ścieków w Bródkach i Sycowicach,</li><li>- budowa przystani rzecznych na rzece Odrze w Będowie, Boryniu,</li><li>- rozbudowa cmentarzy w Czerwieńsku, Nietkowie.</li></ul>
Inwestycje ponadlokalne	<p>Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym to następujące inwestycje służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.</p> <p>Zadania rządowe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- modernizacja istniejących linii kolejowych,</li><li>- przywrócenie żeglowności rzeki Odry.</li></ul> <p>Zadania samorządu województwa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- budowa mostu na rzece Odrze w rejonie Pomorska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 281</li><li>- program inwestycyjny związany z Zielonogórskim Obszarem Funkcjonalnym.</li></ul> <p>Program krajowy</p> <p>Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko</p> <p>Transport przyjazny środowisku:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modernizacja linii CE59 Wrocław - Czerwieńsk - Szczecin (linia dedykowana dla ruchu towarowego),</li><li>- odbudowa zabudowy regulacyjnej - przystosowana do III klasy drogi wodnej,</li></ul> <p>Master Plan dla Transportu Kolejowego:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modernizacja linii kolejowej nr 358 na odcinku Czerwieńsk - Gubin do prędkości 80km/h,</li></ul> <p>Program dla Odry 2006 - aktualizacja:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- modernizacja szlaku żeglownego na Odrze swobodnie płynącej w celu zapewnienia zimowego lodołamania,</li></ul> <p>Inwestycje w zakresie sieci elektrycznych:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- modernizacja linii 220kV Leśniów - Gorzów wlkp. wraz z wymianą przewodów na wysokotemperaturowe,</li><li>- stacja 220/110/15kV Leśniów - modernizacja stacji obwodów wtórnych, budowa nowej nastawni, wykonanie zdalnego i lokalnego systemu nadzoru,</li><li>- linia WN - 110kV relacji Leśniów - Krosno Odrzańskie, modernizacja linii napowietrznej do przekroju 240mm<sup>2</sup>,</li><li>- linia WN - 110kV relacji Leśniów - Świebodzin, modernizacja linii napowietrznej do przekroju 240mm<sup>2</sup>,</li><li>- linia WN - 110kV relacji Leśniów - Łużycka, modernizacja linii napowietrznej do przekroju 240mm<sup>2</sup>,</li></ul> <p>Program samorządu województwa lubuskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- uporządkowana gospodarka ściekami w aglomeracji Czerwieńsk,</li></ul>

- zbiorniki retencyjne na terenie gminy Czerwieńsk.

### **3.9 OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązek sporządzenia planów na podstawie przepisów odrębnych:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji jeśli wymagają tego przepisy odrębne.

Obowiązek sporządzenia planów ze względu na wymagane przeprowadzenie scalań i podziału nieruchomości.

Nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze względu na scalanie i podziały nieruchomości. Obszary udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

Na terenie gminy znajdują się udokumentowane złoża kopalin. Sposób przeznaczenia i użytkowania terenu objętego złożem w niniejszym studium musi być zgodna z przepisami odrębnymi i podlega ochronie.

Obowiązek sporządzenia planów ze względu na obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Studium dopuszcza lokalizację nowych funkcji na obszarach o innej dominującej funkcji pod warunkiem że nie będzie ona funkcją dominującą.

Obowiązek sporządzenia planów ze względu na wyznaczone obszary przestrzeni publicznych. Nie wskazuje się samodzielnych obszarów przestrzeni publicznych dla których sporządzenie m.p.z.p. jest obowiązkowe.

Obowiązek sporządzenia planów ze względu na wymagane zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyznacza się obszary zalecane objęciem m.p.z.p. ze względu na występujące uwarunkowania związane ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w mieście rejon ul. Składowej, cmentarza i zespołu rekreacyjnego (zalew). Grunty leśne, które już posiadają zgodę na zmianę ich przeznaczenia na nieleśne nie podlegające ustawowemu obowiązkowi sporządzania planów miejscowych. Studium nie przesądza czy wyznaczone obszary do ich odlesienia będą w całości związane z likwidacją drzewostanu.

### **3.10 OBSZARY DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

W studium wskazano obszary dla których gmina powinna opracować m.p.z.p. wraz z określeniem zasad wyznaczania zasięgu nowych planów miejscowych polegających na uwzględnieniu granic obszaru o dominującej funkcji.

Potwierdza się zasadność kontynuowania rozpoczętych miejscowych planów.

Proponuje się sporządzenie następujących planów dla nowej zabudowy mieszkaniowej.

Dopuszcza się aktualizację obowiązujących planów miejscowych w dostosowaniu ich do oczekiwań mieszkańców oraz przesłanek formalno - prawnych związanych ze zmieniającymi się przepisami. Zmiany planów mogą dotyczyć dowolnej ich części terenów.

Miejscowe plany oprócz obligacji ustawowej powinny być opracowane:

- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania przyrodnicze w tym wymagające ochrony,

- dla obszarów wymagających przekształceń, uporządkowania i rewitalizacji,
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania kulturowe,
- dla powiększenia terenów przeznaczonych pod szeroko rozumiane budownictwo
- dla terenów gdzie występuje potrzeba regulacji prawem miejscowym konfliktów, zagrożeń i interesów.

### 3.11 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Polityka przestrzenna w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna:

- zminimalizować przeznaczenie powierzchni gruntów chronionych na inne cele niż produkcja rolnicza,
- w pierwszej kolejności zagospodarowanie gruntów rolnych o niskiej przydatności rolnej,
- regulacja stosunków wodnych na gruntach nadmiernie wilgotnych,
- ochrona i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych spełniających rolę przeciwoerozyjną,
- wprowadzenie nowych form gospodarowania (proekologicznych) na cennych obszarach przyrodniczo - krajobrazowych.

Istniejące na terenie gminy obszary leśne wymagają działań ochronnych istniejących zasobów w celu zachowania ich funkcji przyrodniczej, gospodarczej i społecznej. Realizacja tych celów wymaga:

- organizacji ruchu turystycznego tak aby rekreacja nie kolidowała z podstawową funkcją lasów,
- przeciwdziałanie stanom niepożądanym w środowisku leśnym,
- zalesienie odłogowych oraz słabych bonitacyjnie użytków rolnych.

Zdecydowana większa część gminy posiada wyraźne przyrodnicze predyspozycje dla kształtowania terenów otwartych o dominującej funkcji przyrodniczej. Dotyczy to szczególnie jej środkowej części w obniżeniu pradoliny wzdłuż rzek i cieków wodnych oraz kompleksy leśne i luźne skupiska drzew i krzewów.

### 3.12 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I USUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

Niebezpieczeństwo powodzi

Wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią z wysokim prawdopodobieństwem powodzi tj. 10% czyli raz na 10 lat obejmujące głównie tereny znajdujące się pomiędzy rzeką Odrą a ich wałami przeciwpowodziowymi.

Wyznaczono również od rzeki Odry obszary zagrożenia powodziowego w przypadku awarii wałów.

Na terenie gminy występują również tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Zimny Potok który znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Odry.

Rozwiązanie problemu środkami planistycznym dotyczy:

- ograniczenie i wyłączenie z zabudowy terenów szczególnie zagrożonych,
- zabezpieczenia zabudowy istniejącej przy ograniczeniu jej uzupełniania na terenach zagrożonych,
- przekazywanie informacji o zagrożeniach w obszarze strefy zagrożenia powodziowego,
- wykonania studium ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto należy:

- odbudować urządzenia melioracyjne na kanałach, ciekach i rowach na terenie gminy Czerwieńsk,
  - pobudować zbiorniki retencyjne w rejonie wsi Leśniów Wielki i Sudół,
  - zmodernizować kanały Zimny Potok i Ołobok.
- Osuwanie się mas ziemnych Na terenie gminy tereny gdzie występują miejsca zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zostały zdefiniowane w części uwarunkowań studium. Nie mają zasadniczego wpływu na kształtowanie przestrzeni.

### 3.13 OBSZARY LUB OBIEKTY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy nie występują obiekty ani obszary dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

### 3.14 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

### 3.15 OBSZARY PROBLEMOWE

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Obszary przekształceń | Przekształcenia funkcjonalno - przestrzenne będą miały miejsce głównie na terenach istniejących jednostek osadniczych i w ich najbliższym otoczeniu.<br>Podstawowe kierunki działań to: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzupełnianie zabudowy,</li> <li>- modernizacja zabudowy poprzez poprawę wyposażenia w infrastrukturę techniczną,</li> <li>- poprawa stanu technicznego dróg,</li> <li>- tworzenie zorganizowanych form rozwoju zabudowy rekreacyjnej zapewniającą właściwą ochronę walorów przyrodniczo - krajobrazowych.</li> </ul> |
| Obszary rehabilitacji | Obszary wymagające szczególnego sposobu rehabilitacji, przekształceń i ochrony, Jak obszary wymagające rehabilitacji i przekształceń pod kątem porządkowania i realizacji nowej zabudowy uzupełnia się w pierwszej kolejności dawne ośrodki działalności rolnej i hodowlanej w Dobrzęcinie, Wyszynie, Piaśnicy, Boryniu, Nietkowicach.<br>Wskazana jest realizacja zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż tras kolejowych w Czerwieńsku.  |
| Obszary rekultywacji  | Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego położone na terenie gminy po zakończeniu wydobycia wskazuje się do rekultywacji w kierunku rekreacyjno - turystycznym. Rekultywacja należy objąć również obszary zdegradowane, które wymagają jej przeprowadzenia, a które nie wskazano w studium.   |
| Obszar rewitalizacji  | Jako obszary wymagające rewitalizacji uznaje się obszary objęte ochroną konserwatorską tj. układ urbanistyczny Czerwieńska i układ ruralistyczny Nietkowa. Ponadto tereny koncentracji obiektów zabytkowych w Nietkowie i Laskach w postaci parków i arboretum.   |

### 3.16 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy występują określone w trybie przepisów odrębnych tereny zamknięte, oznaczone symbolem „TZ”. Są to tereny kolejowe i tereny wojskowe określone decyzjami.

Dla terenów zamkniętych określono następujące strefy ochronne.

### 3.17 OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ODNAWIALNĄ

**Siłownie wiatrowe** Na terenie gminy Czerwieńsk najlepsze warunki wietrznościowe występują wzdłuż rzeki Odry. Jednak lokalizacja na tym obszarze siłowni wiatrowych jest wykluczona z uwagi na fakt że cały ten obszar objęty jest szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.

Miejsce na jedną siłownię o mocy powyżej 100kW wskazano w rejonie GPZ Leśniów Wielki w dużym oddaleniu od istniejącej projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Na terenie gminy brak jest miejsc do lokalizacji tego typu inwestycji z powodu bliskiego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej rozmieszczonych na stosunkowo małych polanach śródleśnych.

Wyznacza się odległości lokalizacji turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10,0m od osi jednotorowej linii nn-0,4kV do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5m od osi dwutorowej linii nn-0,4kV do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5m od osi jednotorowej linii SN-15kV (20kV) do średnicy koła wiatrakowego;
- 15,0m od osi dwutorowej linii SN-15kV (20kV) do średnicy koła wiatrakowego,
- 3xśrednica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;
- średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110kV posiadając specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka.

**Elektrownie** Farmy fotowoltaiczne o mocy powyżej 100kW nie powodują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu działek sąsiednich. Dopuszcza się ich lokalizację na terenie gminy z wyjątkiem doliny Odry. Wskazano miejsca na trzy farmy w miejscowości Leśniów Wielki i jedną w miejscowości Leśniów Mały i Sudole dla których odstąpiono od wyznaczenia stref ochronnych z przyczyn wcześniej wymienionych.

### 3.18 ZGODNOŚĆ STUDIUM Z PLANAMI MIEJSCOWYMI

Przedstawiony na rysunkach studium zasięg zainwestowania w ramach poszczególnych obszarów określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie w dalekim horyzoncie czasowym. Dlatego uznaje się, że częściowa realizacja planami miejscowymi jest zgodna z ustaleniami studium.

W związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej a rysunku planu miejscowego na mapie zasadniczej linie „rozgraniczające” przedstawiające planowany kierunek rozwoju przestrzennego są orientacyjne, dopuszcza się ich przesunięcie bez wymaganej zmiany studium. Tolerancja przy ustalaniu zasięgu poszczególnych obszarów i ich stref w planie a wyznaczonych na rysunku studium może wynosić 20m. Powyższa tolerancja nie dotyczy stref określonych przepisami odrębnymi.

Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych i infrastruktury technicznej określają zasady obsługi terenów. Szczegółowy ich przebieg oraz ich zajęcie terenów określi plan miejscowy. Warunkiem ich zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i sytuowania urządzeń z nimi związanych. Opracowany plan miejscowy będzie zgod-

ny ze studium jeżeli w nim będą proponowane zaktualizowane przepisami odrębnymi strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W studium określono kierunki przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych obszarów przypisując każdemu z nich przeznaczenie dominujące >50% terenu, oraz przeznaczenie dopuszczalne jak również stosownie do potrzeb przeznaczenie zamienne. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie gruntów.

Opracowywany plan miejscowy nie będzie sprzeczny z ustaleniami studium w sytuacji uaktualnień zgodnie z przepisami odrębnymi programów i dokumentów np. spis pomników przyrody, wykaz terenów zamkniętych, ustalenia ewidencji zabytków.

Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny z ustaleniami studium w sytuacji gdy ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowy zmienione (zawyżone lub zniżone nie więcej jednak niż 30% w wyniku przeprowadzonych szczegółowych analiz występujących uwarunkowań).

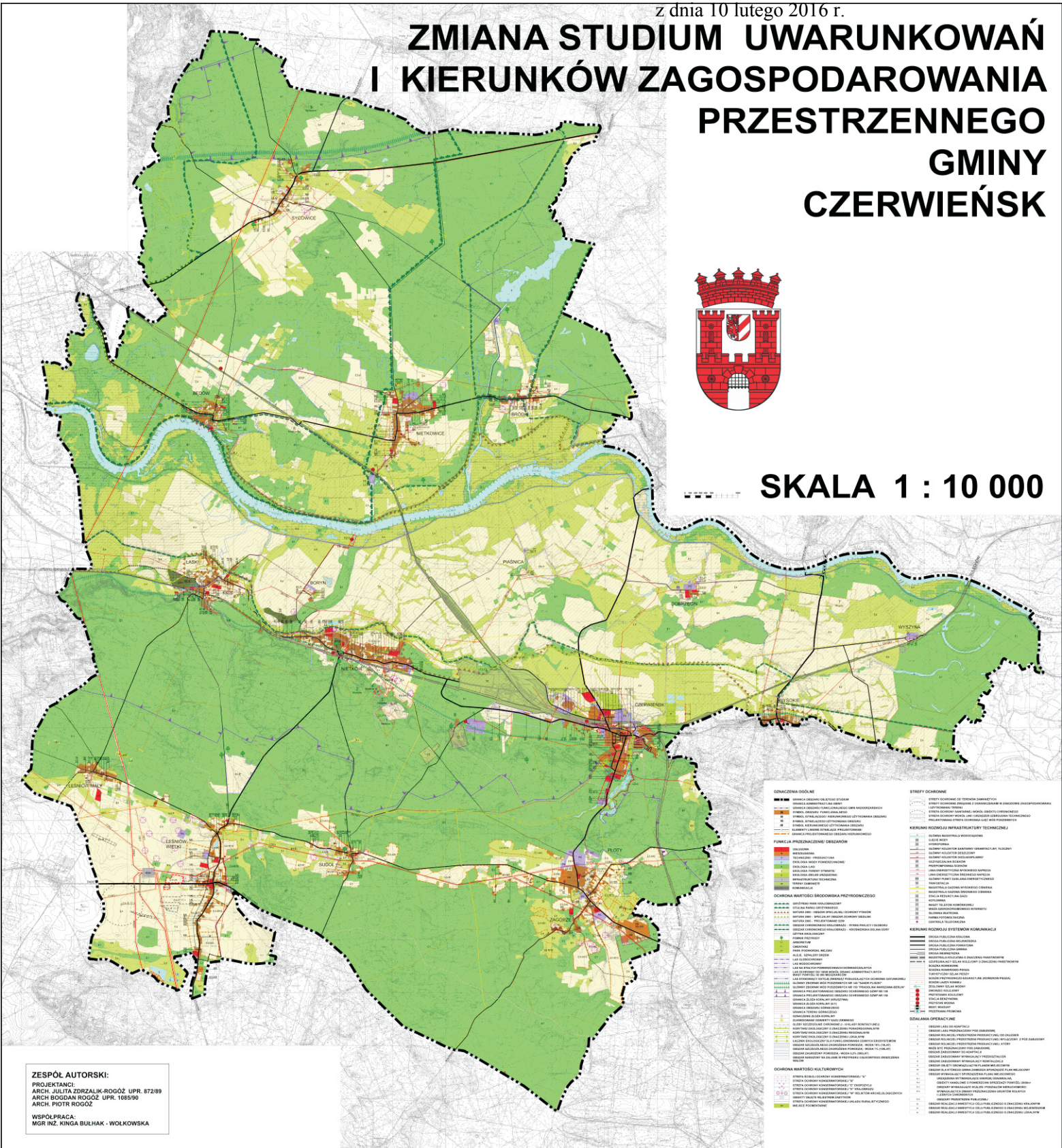


z dnia 10 lutego 2016 r.

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIŃSK



SKALA 1 : 10 000



**ZESPÓŁ AUTORSKI:**  
PROJEKTANCI:  
ARCH. JULIA ZORZALIK-ROGOŹ UPR. 872/89  
ARCH. BOGDAN ROGOŹ UPR. 1085/90  
ARCH. PIOTR ROGOŹ

WSPÓŁPRACA:  
MGR INŻ. KINGA BULHAK - WOLKOWSKA

<b>OGNIACZENIA OGÓLNE</b>	<b>STREFY OCHRONNE</b>
<b>OGNIACZENIA OGÓLNE</b>	STREFA OCHRONY ŚROTKOWEJ
<b>PURWICJA PRZESTRZENNEJ ORGANIZACJI</b>	STREFA OCHRONY WZROSTAJĄCEJ
<b>OGNIACZENIA WARTOŚCI BRZOZOWYCH PRZYRODNICZEGO</b>	STREFA OCHRONY WYMIERZAJĄCEJ
<b>OGNIACZENIA WARTOŚCI KULTUROTYCZNEJ</b>	STREFA OCHRONY WYMIERZAJĄCEJ

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Czerwieńsk**

**§1**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.12.2015r. do 31.12.2015r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany studium, tj. do 21.01.2016 roku wpłynęły 2 uwagi.

Burmistrz Czerwieńska swoim rozstrzygnięciem uwzględnił uwagę dotyczącą przeznaczenia działki nr ewid. 85/3 położonej w obrębie wsi Bródki, oraz nie uwzględnił uwagi dotyczącej lokalizacji oczyszczalni ścieków na działce nr ewid. 82 w obrębie wsi Bródki

Po zapoznaniu się z uwagą wniesioną do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Czerwieńska ,

**Rada Miejska w Czerwieńsku postanawia:**

**§2**

**Nie uwzględnić uwagi** złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk , która została wniesiona na podstawie art. 11 ust.2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) w dniu 20.01.2016 **przez Obywatela Zaodrza** w zakresie lokalizacji oczyszczalni ścieków w obrębie wsi Bródki.

Skarżący wnosi sprzeciw co do sposobu zagospodarowania terenu w obrębie wsi Bródki oznaczonego symbolem E5-IO, na którym planowana jest oczyszczalnia ścieków. Kwestionuje zbyt blisko odległość inwestycji od zabudowy mieszkaniowej i wału przeciwpowodziowego.

Uzasadnienie nieuwzględnionej uwagi:

Uwagę nie uwzględniono, ponieważ przedsięwzięcie inwestycyjne ze względu na swój charakter, wielkość , ograniczone oddziaływanie na środowisko, planowane do zastosowania rozwiązania techniczno – technologiczne, w tym minimalizujące uciążliwości wynikające z eksploatacji obiektu, nie spowoduje nie dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem oczyszczalni, stąd nie wymaga ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu obszarów i przeznaczenia terenów sąsiednich.

Dla planowanego przedsięwzięcia nie jest konieczne ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary przyrodnicze prawem chronione w tym Natura 2000.

Poza terenem oczyszczalni nie zostaną przekroczone dopuszczalne wartości emisji hałasu.

Emisja substancji odorowych będzie się charakteryzowała niskimi wartościami, niepowodującymi przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu poza terenem inwestycji. Ocenę dokonano na podstawie sporządzonego Raportu oddziaływania na środowisko opracowanego w grudniu 2015r. w ramach prac związanych z opracowaniem projektu budowlanego.

Oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest na granicy terenów zagrożonych powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, które znajdują się w odległości ~180,0m. Realizacji i eksploatacja inwestycji nie będzie powodowała negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowe, w tym wałów przeciwpowodziowych.

Lokalizacja została pozytywnie uzgodniona przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

*Po rozpatrzeniu pod względem formalnym i merytorycznym nieuwzględnionej uwagi, podlega ona odrzuceniu.*

## UZASADNIENIE

Przedstawiony projekt uchwały dotyczy uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

Niniejszy dokument jest formalnie drugą edycją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk. Prace związane z jego sporządzaniem podjęte zostały na podstawie uchwały Nr 62/VII/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk w granicach administracyjnych gminy.

Studium przyjęte przez Radę Miejską w Czerwieńsku uchwałą Nr 95/XIII/00 z dnia 24 lutego 2000r. zostało sporządzone zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec rygorów nowego porządku prawnego, otrzymuje treść i formę a także zakres nowego dokumentu, spełniającego wymagania:

- 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.),
- 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118 poz. 1233).

Zapis ustaleń nowej edycji studium podporządkowany został priorytetowi stworzenia regulacji odnoszących się stricte do problematyki zagospodarowania przestrzennego, ograniczając do niezbędnych ustaleń o charakterze operacyjnym, których miejscem jest Strategia Rozwoju Gminy, wynikające z niej programowe działania, Plan Rozwoju Lokalnego oraz inne dokumenty polityk sektorowych.

Wzmocnienie roli studium, jako niezbędnego dokumentu planistycznego w procesie tworzenia aktów prawa miejscowego, skutkuje koniecznością określenia w studium kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, ustaleń szczegółowych wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zasadą, że w przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt tego planu nie może naruszać ustaleń studium.

Zmiana przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, aczkolwiek niezwykle istotna, nie stanowiła jedynej przesłanki do opracowania nowej edycji studium.

Weryfikacja dotychczasowej polityki przestrzennej samorządu wywołana została szeregiem innych uwarunkowań, m. in.:

- 1) koniecznością uwzględnienia w dokumentach planistycznych przepisów nowelizowanych ustaw powiązanych z zagospodarowaniem przestrzennym, a w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustaw dotyczących środowiska: prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, itd.,
- 2) wejściem w obieg prawny dokumentów, których ustalenia winny być uwzględnione w zmianie studium lub wiążące przy jego sporządzaniu (m. in. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego, Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich, itp.),
- 3) przyjęcie Strategii Rozwoju Gminy, innych dokumentów (np. Plan Rozwoju Lokalnego) i programów, wymagających koordynacji działań dla osiągnięcia założonych celów,
- 4) wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego.

Na ostateczny kształt niniejszego dokumentu miały wpływ także:

- 1) decyzja dotycząca zdefiniowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w takim zakresie, jaki został ustalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 2) rozstrzygnięcia organu sporządzającego zmianę studium w sprawie przyjęcia nowych wniosków,

złożonych na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Tak określony docelowy stan zagospodarowania stał się punktem wyjścia do wyznaczenia kierunków polityki przestrzennej gminy określonej w zmianie studium.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzeny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności, zasady proporcjonalności.

Do zmiany studium złożono wnioski dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę. Wobec postulatów zgłoszonych przez właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości oraz decyzji o uwzględnieniu znacznej części z nich, głównym kierunkiem w polityce przestrzennej gminy staje się rozwój mieszkalnictwa poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w zwartych obszarach wokół terenów już zainwestowanych. Pozostałe kierunki to:

- 1) wytworzenie stref działalności gospodarczej w Czerwieńsku i Nietkowie;
- 2) wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów przy Odrze dla rozwoju usług sportu i turystyki;
- 3) rekultywacja i zagospodarowanie wyrobisk po powierzchniowej eksploatacji kruszywa;
- 4) utrzymanie funkcji rolniczej;
- 5) stworzenie możliwości dla rozwoju aktywnych form agroturystyki;
- 6) ochrona zasobów przyrodniczych i wartości kulturowych gminy;
- 7) uzupełnienie i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

Przeprowadzono procedurę sporządzenia projektu zmiany studium zgodnie z wymogami określonymi w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), uzyskano prawem wymagane uzgodnienia i opinie. Był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Czerwieńsku, od 11.12.2015r. do 31.12.2015r., stworzona została możliwość przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 28.12.2015r.

W dyskusji publicznej poza przedstawicielami urzędu gminy i projektantami zmiany studium nie wziął udziału nikt z zainteresowanych. 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 projektu zmiany studium do publicznego wglądu, zgłoszono 2 uwagi ( 1 na piśmie i 1 droga elektroniczną)

Projekt zmiany 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.

Opracował: Bogdan Rogóż