

## 2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Miasto Kozuchów jest wiodącym ośrodkiem rozwoju gminy powiązaniem siecią dróg wojewódzkich i powiatowych z otaczającymi jednostkami osadniczymi. Z Podbrzeziem Dolnym i Podbrzeziem Górnym miasto Kozuchów tworzy w zasadzie jeden organizm bez widocznych granic jednostek osadniczych. Proponowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie pociągają za sobą zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy, gdyż nie ma takiej potrzeby. Istniejący układ z ośrodkiem głównym i wyodrębnionymi jednostkami osadniczymi dobrze funkcjonuje i powinien zostać zachowany. Należy nie dopuścić do zatarcia tego układu poprzez niekontrolowane rozlewanie się zabudowy prowadzące - w skrajnym przypadku - do zatarcia granic między poszczególnymi miejscowościami, a także do niemożności odróżnienia terenów zabudowanych od niezabudowanych. Miasto pozostaje nadal ośrodkiem skupiającym, obok funkcji mieszkaniowej, funkcję przemysłową i usługową. W pozostałych miejscowościach nadal dominować będzie funkcja mieszkaniowa w gospodarstwach rolnych, ale również jako nie związana z rolnictwem. Jest to następstwem zaniku funkcji rolniczych w małych gospodarstwach na rzecz gospodarstw wielkopowierzchniowych. Zachowuje się istniejące gospodarstwa hodowlane. Natomiast nie działające już ośrodki hodowli przeznacza się pod funkcję produkcyjną, nie zawsze związaną z rolnictwem. Istniejące założenia folwarczne i pałacowe przeważnie przeznacza się pod funkcje mieszkaniowe i usługowe. Obok funkcji mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach rozwijać się będą usługi związane z turystyką, sportem i rekreacją oraz inne, w tym o charakterze publicznym, służące zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców.

Południowa część gminy w dalszym ciągu pozostaje predysponowana do funkcji związanych z rolnictwem, z uprawą ziemi, gdyż tam właśnie znajdują się gleby o najwyższych klasach bonitacyjnych.

Zasadnicze zmiany w przeznaczeniu terenów następować będą przede wszystkim na terenach zabudowy miasta i miejscowości gminy oraz w najbliższym sąsiedztwie tej zabudowy. Chodzi tu przede wszystkim o rozszerzanie terenów mieszkaniowo-usługowych i terenów przemysłowych z całą infrastrukturą drogową i techniczną, a także o uzupełnianie zabudowy w istniejącej strukturze miejskiej i wiejskiej

Unikatowe wartości zasobów kulturowych i krajobrazu stwarzają możliwości rozwoju turystyki w mieście i gminie. Główną pozycję stanowi Stare Miasto w Kozuchowie reprezentujące walory krajoznawcze o znaczeniu regionalnym. Zasoby przyrodnicze i kulturowe gminy, stosunkowo czyste środowisko, położenie w pobliżu zachodniej granicy państwa otwartej poprzez przejścia graniczne, dobre powiązania drogowe gminy, stwarzają preferencje dla rozwoju turystyki krajoznawczej z elementami edukacji ekologicznej.

Rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej będzie osiągnięty poprzez :

- rozwój potencjału usługowego, w tym usług noclegowych, gastronomicznych i handlowych, zwłaszcza w zespołach pałacowych i dworskich na terenie gminy, które byłyby punktami zatrzymań na szlakach turystyki wędrownej pieszej i rowerowej,
- tworzenie obiektów sportowo-rekreacyjnych docelowo o bardzo szerokim profilu m.in. strzelnice, parkury dla jazdy konnej, boiska, place zabaw, kąpieliska itp. wraz z zapleczem hotelowym, gastronomicznym i rozrywkowym,
- rozwój agroturystyki,
- połączenie najatrakcyjniejszych miejsc i terenów siecią tras turystyki wędrownej pieszej i rowerowej, a być może również konnej. Na rysunkach studium pokazano przebieg szlaków turystycznych (w uwarunkowaniach) i tras projektowanych ścieżek rowerowych.

## 2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Na terenie gminy Koźuchów wydzielono trzy podstawowe kategorie terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę, to:

- tereny śródmiejskie mieszkaniowo-usługowe
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny usługowe
- tereny techniczno-produkcyjne

Tereny o specjalnych warunkach zagospodarowania, to:

- tereny turystyczno-sportowo-rekreacyjne
- tereny produkcji energii odnawialnej
- tereny turbin wiatrowych
- tereny zieleni urządzonej
- tereny cmentarzy
- tereny ogrodów działkowych
- tereny lasów i zadrzewień
- tereny upraw rolnych, łąk, sadów, nieużytków
- tereny zamknięte – kolejowe
- tereny komunikacji drogowej
- tereny infrastruktury technicznej

Tereny wyłączone spod zabudowy, to:

- obszar Natura 2000
- użytek ekologiczny
- tereny przemysłu wydobywczego
- teren złoża gazu ziemnego

### **Tereny śródmiejskie mieszkaniowo-usługowe**

Dominująca funkcja - mieszkaniowo-usługowa (w tym administracja, drobna wytwórczość, warsztaty).

Funkcje uzupełniające – infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleni.

W obrębie tych terenów obowiązuje ochrona historycznej struktury przestrzennej i obiektów zabytkowych. Zakłada się sukcesywną przebudowę zabudowy na tym obszarze związaną z rewaloryzacją układu zabytkowego. Podstawową zasadą przebudowy winno być eliminowanie funkcji i obiektów, które w sposób agresywny wpływają na reprezentacyjny, a także zabytkowy charakter tego obszaru. Kolejny zakres działań to podniesienie standardu użytkowego i sanitarnego starych zasobów mieszkaniowych i usługowych.

Nowa zabudowa, gabarytami i wyrazem architektonicznym winna być zharmonizowana z charakterem istniejącej zabudowy zabytkowej.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej**

Dominująca funkcja:

- mieszkaniowa wielorodzinna
- mieszkaniowa jednorodzinna – (w tym zabudowa zagrodowa, letniskowa, agroturystyka)

Funkcje uzupełniające – usługi, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleni.

Funkcje uzupełniające na terenach wiejskich – usługi, drobna wytwórczość, warsztaty, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleń.

Tereny zabudowy wielorodzinnej to tereny już zabudowane i zagospodarowane z prawem do modernizacji i rozbudowy. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży, placów parkingowych, boisk i placów zabaw oraz terenów rekreacyjnych na potrzeby mieszkańców danego terenu.

Tereny zabudowy jednorodzinnej (w tym zabudowy zagrodowej, letniskowej, agroturystyki), to tereny częściowo zabudowane i uzbrojone z prawem do modernizacji i rozbudowy oraz tereny niezabudowane, predysponowane do zabudowy. Na tereny znajdujące się w obrębie miasta należy unikać wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej, letniskowej i agroturystycznej. Natomiast na terenach wiejskich zabudowa zagrodowa, letniskowa, agroturystyka pozostają funkcjami równorzędnymi z funkcją mieszkaniową jednorodzinną.

### **Tereny usługowe**

Dominująca funkcja - usługowa.

Funkcje uzupełniające – drobna wytwórczość, warsztaty, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleń.

Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

Tereny zabudowy usługowej to tereny przeważnie już zabudowane i zagospodarowane z prawem do modernizacji i rozbudowy, a także tereny niezabudowane, znajdujące się w obrębie miasta jak i pozostałych jednostek osadniczych, również predysponowane do zabudowy.

### **Tereny turystyczno-sportowo-rekreacyjne**

Dominująca funkcja - usługi związane z obsługą turystyki, sportu i rekreacji.

Funkcje uzupełniające - pozostałe usługi, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleń.

Dopuszcza się ograniczony program zabudowy mieszkaniowej do obsługi funkcji podstawowej. Tereny turystyczno-sportowo-rekreacyjne to przeważnie tereny bez zabudowy, otwarte, z dużą ilością zieleni, zbiornikami wodnymi, czasem zalesione. Przeznaczone również pod boiska i inne urządzenia sportowe, ujeżdżalnie koni, place zabaw, tereny codziennego wypoczynku mieszkańców. To też tereny pod zabudowę obiektami takimi jak: hale sportowe, widowiskowe, strzelnice, baseny, sale gimnastyczne i inne obiekty związane z funkcją podstawową, ale również obiekty noclegowe i gastronomiczne.

### **Tereny techniczno-produkcyjne**

Dominująca funkcja - przemysłowa, składowa, magazynowa, bazy transportowe, warsztaty, produkcja rolna (bez hodowli), przetwórstwo rolne oraz na terenach dodatkowo oznaczonych literą h - fermy hodowlane.

Funkcje uzupełniające - usługi, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleń.

Dopuszcza się ograniczony program zabudowy mieszkaniowej do obsługi funkcji podstawowej.

### **Tereny przemysłu wydobywczego**

Tereny, na których istnieją złoża surowców. Dominująca funkcja – przemysł wydobywczy. Po eksploatacji złóż teren należy zrekultywować w kierunku leśnym lub jako tereny rekreacyjne z zielenią, zbiornikami wodnymi, bez zabudowy. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

### **Teren złoża gazu ziemnego**

Teren znajdujący się nad złożem gazu ziemnego o nazwie GZ 6724 Nowa Sól przeznacza się pod dotychczasowe użytkowanie – rolnicze, leśne oraz komunikację drogową i sieci infrastruktury technicznej – bez możliwości zabudowy. W przypadku eksploatacji złoża lokalizację odwiertów, ich stref ochronnych oraz urządzeń kopalni należy wskazać w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### **Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych wraz z obszarem oddziaływania**

Na terenie gminy Kozuchów wskazano tereny pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (np. farm fotowoltaicznych) z wyłączeniem turbin wiatrowych. Obszar oddziaływania inwestycji musi zawierać się w obrębie przedmiotowego terenu. Największy teren rozciąga się pomiędzy miejscowościami Stypułów, Cisów i Podbrzezie Górne. Jeden teren wyznaczono na południe od Stypułowa oraz w miejscowości Książ Śląski.

### **Tereny turbin wiatrowych**

Na terenie gminy Kozuchów w dotychczas obowiązującym studium wyznaczone zostały dwa obszary do lokalizacji turbin wiatrowych – w miejscowościach Radwanów i Stypułów. Lokalizacje te zostały uszczegółowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w takim zakresie wskazane w niniejszej zmianie studium. Z uwagi jednak na aktualnie obowiązujące przepisy odnośnie wymaganych odległości turbin wiatrowych m.in. od terenów zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja nowych turbin na wyznaczonych terenach możliwa będzie po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych. Określona przepisami strefa oddziaływania uzależniona jest od wysokości turbiny i jej konkretnej lokalizacji. Zasady lokalizacji turbin wiatrowych na wyznaczonych terenach określają więc przepisy odrębne.

W niniejszej zmianie studium uwzględnia się ponadto cztery działające turbiny w pobliżu miejscowości Stypułów i Cisów o całkowitej wysokości każdej z nich ok. 170m. Z wysokości tej wynika obszar oddziaływania, który wynosi ok. 1700m wokół każdej z turbin.

### **Tereny zieleni urządzonej**

Są to tereny przeważnie niezabudowane, biologicznie czynne, na których mogą się znajdować zbiorniki wodne. Tereny te przeznacza się pod parki, skwery, ogrody, zadrzewienia i zakrzewienia. Dopuszcza się usługi jako uzupełnienie funkcji podstawowej w zakresie kultury, rekreacji, sportu, gastronomii. Ponadto dopuszcza się komunikację i infrastrukturę techniczną. Jako tereny zieleni urządzonej oznaczono też tereny towarzyszące ciągom komunikacyjnym, wzdłuż których należy wykonać pasma zieleni np. w formie alei czy szpalerów drzew.

### **Tereny cmentarzy**

Są to tereny czynnych cmentarzy, już urządzone i zagospodarowane. Na tych terenach przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy, jej modernizację i rozbudowę. Oprócz istniejącej funkcji dopuszcza się funkcję usługową związaną z funkcją podstawową oraz komunikację i infrastrukturę jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

### **Tereny ogrodów działkowych**

Są to tereny już urządzone i zagospodarowane. Przewiduje się adaptację istniejącej funkcji.

### **Tereny lasów i zadrzewień**

Na tych terenach przewiduje się zachowanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień lub planuje się do zalesiania grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych. Dopuszcza się zabudowę wyłącznie związaną z prowadzeniem gospodarki leśnej, jak również komunikację i infrastrukturę techniczną. Na terenach zadrzewień dopuszcza się funkcję rekreacyjną bez zabudowy lub przywrócenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

### **Tereny upraw rolnych, łąk, sadów, nieużytków**

Tereny te pozostają w użytkowaniu rolnym lub bez użytkowania. Wskazane jest utrzymanie oraz zakładanie nowej zieleni przy drogach polnych w formie szpalerów drzew lub zakrzewień. Należy również utrzymać istniejące zbiorniki wodne, ciek i rowy melioracyjne. Dopuszcza się lokalizację stawów hodowlanych lub rekreacyjnych. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów

związane z turystyką (np. plaża, obozowisko, pole namiotowe, punkt przystankowy na szlaku itp.), a także komunikację i infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się zalesienie gruntów o klasach bonitacyjnych – IV-VI.

### **Tereny zamknięte – kolejowe**

Tereny infrastruktury kolejowej nieczynnej linii kolejowej relacji Nowa Sól – Kożuchów – Żagań. Na całym przebiegu trasy nieczynnej linii planuje się lokalizację ścieżki rowerowej, która będzie połączona z przecinającymi ją innymi trasami ścieżek. W istniejących budynkach kolejowych dopuszcza się wprowadzenie innych funkcji.

### **Tereny komunikacji drogowej**

Są to tereny istniejącej i projektowanej sieci drogowej.

### **Tereny infrastruktury technicznej**

Są to tereny istniejących urządzeń:

- zaopatrzenia w wodę (np. studnie, stacje uzdatniania wody)
- przesyłania i oczyszczania ścieków (np. teren oczyszczalni ścieków, przepompownie)
- elektroenergetycznych – stacje elektroenergetyczne
- gazowych - stacje redukcyjne gazu
- teren składowiska odpadów w Stypułowie.

### **Wskaźniki i parametry urbanistyczne:**

#### Wskaźnik intensywności zabudowy:

- |  |         |
|--|---------|
| - mieszkaniowej wielorodzinnej         | 0,2-4,0 |
| - mieszkaniowej jednorodzinnej         | 0,1-0,8 |
| - mieszkaniowo-usługowej               | 0,1-0,8 |
| - usługowej                            | 0,3-1   |
| - rekreacji indywidualnej (letniskowe) | 0,1-0,8 |
| - techniczno-produkcyjnej              | 0,3-1   |

#### Wskaźnik zabudowy powierzchni działki:

- |  |         |
|--|---------|
| - mieszkaniowej wielorodzinnej         | 0,1-0,5 |
| - mieszkaniowej jednorodzinnej         | 0,1-0,5 |
| - mieszkaniowo-usługowej               | 0,1-0,8 |
| - usługowej                            | 0,1-1   |
| - zagrodowej                           | 0,1-0,5 |
| - rekreacji indywidualnej (letniskowe) | 0,1-0,3 |
| - techniczno-produkcyjnej              | 0,1-0,8 |

#### Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:

- |  |      |
|--|------|
| - mieszkaniowej wielorodzinnej         | -0,3 |
| - mieszkaniowej jednorodzinnej         | -0,3 |
| - mieszkaniowo-usługowej               | -0,1 |
| - usługowej                            | 0    |
| - zagrodowej                           | -0,3 |
| - rekreacji indywidualnej (letniskowe) | -0,5 |
| - techniczno-produkcyjnej              | -0,5 |

#### Parametry zabudowy (maksymalna liczba kondygnacji i maksymalna wysokość):

- |                                |        |     |
|--------------------------------|--------|-----|
| - mieszkaniowej wielorodzinnej | 5 kon. | 16m |
| - mieszkaniowej jednorodzinnej | 3 kon. | 10m |
| - mieszkaniowo-usługowej       | 4 kon. | 13m |

## II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- usługowej	3 kon.	16m
- zagrodowej	3 kon.	10m
- rekreacji indywidualnej (letniskowe)	2 kon.	8m
- techniczno-produkcyjnej	3 kon.	16m

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

### Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą:

- teren miasta	300m <sup>2</sup>
- tereny wiejskie	500m <sup>2</sup>

### Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

- szeregową	160m <sup>2</sup>
- bliźniaczą	180m <sup>2</sup> x2
- małych domów mieszkalnych	600m <sup>2</sup>

### Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę:

- zagrodową	1500m <sup>2</sup>
- rekreacji indywidualnej	500m <sup>2</sup>

### Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

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

Wskaźniki i parametry urbanistyczne podane przy poszczególnych terenach powinny być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, jak również w przypadku przebudowy obiektów istniejących.

## 2.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Jak wynika z przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę wyniesie:

- zabudowa mieszkaniowa: <b>66 006m<sup>2</sup></b> powierzchni użytkowej	(wymaga 68,0474 ha terenu)
- zabudowa usługowa: <b>15 071m<sup>2</sup></b> powierzchni użytkowej	(wymaga 10,2524 ha terenu)
- zabudowa przemysłowa: <b>7 295m<sup>2</sup></b> powierzchni użytkowej.	(wymaga 5,6992 ha terenu)

Sumaryczne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową wynosi 88 373m<sup>2</sup>.

### Szacowana chłonność obszarów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (uzupełnianie zabudowy)

Chłonność obszarów w granicach miasta Kozuchów szacuje się na ok. 197 ha (**236 400m<sup>2</sup>** pow.uż.), na terenach wiejskich ok. 203 ha (**243 600m<sup>2</sup>** pow.uż.). Są to obszary zarówno objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które jeszcze nie zostały zagospodarowane, jak i tereny znajdujące się pomiędzy istniejącą zabudową, leżące przy ogólnodostępnych drogach, choć nie zawsze w pełni uzbrojonych, zwłaszcza w sieć kanalizacyjną. Tereny te mogą być przeznaczone na różne funkcje, przede wszystkim jednak pod funkcję mieszkaniową z usługami. Osobno ujęto tereny przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje przemysłowe o wielkości ok. 209 ha (**250 800m<sup>2</sup>** pow. uż.). Są to tereny niezagospodarowane, w sporej odległości od miasta, w przeważającej części zalesione lub zadrzewione samosiejkami.

#### Obszary przeznaczone pod nową zabudowę.

Z powyższego wynika, że szacowana chłonność obszarów w pełni pokryje zapotrzebowanie na tereny pod nową zabudowę (nawet przy uwzględnieniu niepewności procesów rozwojowych wyrażającej się w zwiększeniu zapotrzebowania w stosunku do analiz nie więcej, niż 30%) - zapotrzebowanie wynosi **88 373m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem dodatkowych 30%: 114 885m<sup>2</sup> pow. uż.), natomiast chłonność terenów wynosi **730 800m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej.

Na obszarze objętym studium wyznaczono nowe tereny pod zabudowę: przemysłową ok. 19 ha i mieszkaniową ok. 1ha. Tereny wynikające z chłonności obszarów zabudowanych, zwłaszcza pod funkcję przemysłową nie zapewniają możliwości realizacji konkretnych inwestycji, gdyż są to pojedyncze, rozproszone obszary, wśród których nie ma obszaru o pożądanej powierzchni. Natomiast obszary wyznaczone w planach miejscowych pod zabudowę przemysłową leżą w zbyt dużym oddaleniu od sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, by mogły być zagospodarowane przez drobnych przedsiębiorców. Tereny te stanowią rezerwę terenową dla potencjalnych, dużych inwestycji.

## 2.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Podstawowym celem rozwoju miasta i gminy jest oprócz zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkańców, zapewnienie warunków umożliwiających wzrost poziomu jakości życia dla następnych pokoleń, przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą, a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Cele przyrodnicze obejmują :

- zachowanie istniejących wartości środowiska naturalnego
- ochronę zasobów środowiska będących podstawą rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem gleb o wysokich klasach bonitacyjnych w południowej części gminy oraz zasobów wód podziemnych w części północnej
- ochronę złóż surowców naturalnych

Polityka osiągnięcia tych celów, to przede wszystkim racjonalna gospodarka zasobami takimi jak gleby, lasy, wody powierzchniowe i podziemne oraz ograniczenie negatywnych oddziaływań ze źródeł lokalnych.

Poniższe obszary objęte są następującymi formami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli” .
- obszar Natura 2000 – Broniszów PLH080033 .
- obszar Natura 2000 – Nowosolska Dolina Odry PLH080014
- obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Odry PLB080004
- użytek ekologiczny „Poligon”
- pomniki przyrody w miejscowościach: Kozuchów, Bulin, Radwanów, Broniszów, Książ Śląski, Solniki.

Cele kulturowe to:

- zachowanie tożsamości kulturowej miasta i gminy

- kształtowanie atrakcyjnego wizerunku miasta i gminy

Polityka osiągnięcia tych celów to ochrona istniejących obiektów zabytkowych, wyeksponowanie i uporządkowanie historycznej struktury miasta oraz kształtowanie zabudowy układów wsi w nawiązaniu do tradycji.

Na terenie gminy Koźuchów żadna miejscowość nie uzyskała statusu uzdrowiska.

## 2.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### Zespół urbanistyczny starego miasta oraz historyczne układy ruralistyczne

W długofalowym procesie odtwarzania historycznego układu przestrzennego starego miasta oraz wsi w gminie Koźuchów należy wziąć pod uwagę wartości ich elementów kompozycyjnych, ich usytuowanie do ukształtowanego obecnie terenu oraz możliwości wprowadzenia współczesnych rozwiązań architektonicznych i współczesnego programu użytkowego.

W Koźuchowie wyodrębniono zespół urbanistyczny starego miasta, natomiast w poniższych miejscowościach wyodrębniono historyczne układy ruralistyczne:

Bielice  
Broniszów  
Drwalewice  
Książ Śląski  
Lasocin  
Mirocin Dolny  
Mirocin Górny  
Mirocin Średni  
Podbrzezie Górne  
Radwanów  
Słocina  
Solniki  
Studzieniec  
Stypułów

Zarówno zespół urbanistyczno-krajobrazowy Koźuchowa wpisany do rejestru zabytków, jak i historyczne układy ruralistyczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie.

Ochrona konserwatorska zabytkowych układów urbanistycznych jak i ruralistycznych polega m. in. na zachowaniu historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej miejscowości. Oznacza to szczególnie zachowanie linii zabudowy, kształtu, wysokości budynków oraz użytych do budowy budynków materiałów, jak również utrzymanie właściwych proporcji i relacji przestrzennych zespołu w zakresie skali, bryły, proporcji zabudowy, a także form architektonicznych i materiałów. Forma architektoniczna, gabaryty, geometria dachu i sposób wykończenia nowych budynków powinny zostać dostosowane do charakteru historycznej zabudowy miejscowości, by dzięki temu nowa zabudowa mogła harmonijnie wtopić się w struktury przestrzenne i atmosferę historycznego zespołu.

Granice historycznego układu urbanistycznego jak i historycznych układów ruralistycznych pokazano na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Powyższy zespół urbanistyczno-krajobrazowy, układy ruralistyczne jak również zabytki wpisane do rejestru zabytków ujęte zostały w gminnej ewidencji zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 0050.55.2013 Burmistrza Koźuchowa z dnia 16 kwietnia 2013 r. w *sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Koźuchów*. Wykaz obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Koźuchów stanowi załącznik nr 1 do w/w zarządzenia.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w części I – Ocena stanu zagospodarowania i uwarunkowania rozwoju - pkt 1.5.2

Zgodnie z zapisami Prawa budowlanego „W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na



budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków”.

Prace remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne przy obiektach objętych ochroną konserwatorską należy uzgodniać ze służbami konserwatorskimi. Ze służbami konserwatorskimi należy także uzgodnić prace ziemne na obszarach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

#### Stanowiska archeologiczne

Rozmieszczenie stanowisk archeologicznych pokazano na rysunku studium. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w części I – Ocena stanu zagospodarowania i uwarunkowania rozwoju - pkt 1.5.3. Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Kozuchów znajduje się również w części I - pkt 1.5.4.

Roboty budowlane planowane w granicach stanowisk archeologicznych należy zgłosić do lubuskiego wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu ewentualnego przeprowadzenia badań lub nadzorów archeologicznych.

## 2.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### **Komunikacja drogowa**

Podstawowy układ komunikacji drogowej miasta i gminy powiązany jest z drogami o znaczeniu regionalnym i krajowym województwa, co stanowi stroną dodatnią w systemie transportowym. Bardzo ważną rolę w tym systemie spełniają drogi wojewódzkie tworzące zasadniczą sieć ciągów komunikacyjnych łączących układ komunikacyjny gminy z układem komunikacyjnym województwa i kraju.

Istniejąca sieć drogowa w gminie zapewnia również prawidłową obsługę w zakresie potrzeb lokalnych oraz potrzeb związanych z obsługą rolnictwa i gospodarki leśnej. Niezadowolający jest natomiast stan techniczny dróg gminnych w przeważającej części nieutwardzonych oraz części dróg powiatowych.

Planowane przedsięwzięcia związane z modernizacją układu komunikacji drogowej:

- realizacja II jezdni drogi ekspresowej S3 na odcinku Sulechów –Nowa Sól wraz z budową pary MOP kat. 1 „Lisiny”
- modernizacja połączeń drogi S3 z Nowej Soli przez Kozuchów i Żagań/Szprotawę z autostradami A18/A4
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 296 na odcinku Kozuchów-Żagań w m. Stypułów
- przebudowa wraz z rozbudową drogi woj. nr 297 na odcinku Cisów-granica powiatu
- wzmocnienie drogi woj. nr 283 w m. Miocin Dolny od km 21+040,50 do km 21+800 wraz z budową chodnika
- wzmocnienie drogi woj. nr 283 relacji Zielona Góra-Kozuchów
- przebudowa drogi woj. nr 283 w m. Lasocin na odcinku od km 33+448 do km 36+364
- przebudowa drogi woj. nr 283 relacji Kozuchów-skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 292 na odcinku od km 36+885,00 do km 38+380,00
- modernizacja drogi woj. nr 296 na odc. Stypułów-Żagań (10+500-25+000)
- budowa obwodnicy Kozuchowa – Etap I –dojazd w kierunku węzła na autostradzie A4 oraz do drogi ekspresowej S3
- budowa obwodnicy Sokołowa i Drwalewic łączącej drogi powiatowe 1046F i 1044F.

Postuluje się, by wzdłuż ciągów komunikacyjnych utrzymywać istniejące aleje i szpalery drzew i uzupełniać ubytki. W przypadku przebudowy drogi i związanej z nią wycinki drzew rosnących w zbyt bliskiej odległości od pasa jezdni, a także w przypadku budowy nowych dróg, projektować nowe nasadzenia w odległościach zgodnych z obowiązującymi przepisami.

## **Ścieżki rowerowe**

W systemie komunikacji drogowej zaproponowano utworzenie odrębnego układu ścieżek rowerowych. Układ tworzą ścieżki o znaczeniu regionalnym relacji Zielona Góra – Szprotawa, relacji Nowogród Bobrzański – Bytom Odrzański - przecinające się w Kożuchowie oraz ścieżki o znaczeniu lokalnym projektowane po byłych trasach kolejowych, ścieżka wzdłuż drogi wojewódzkiej z Kożuchowa w kierunku Nowej Soli oraz ścieżka przebiegająca na osi wschód – zachód przez północną część gminy (kierunek Nowa Sól – Radwanów do ścieżki projektowanej po byłej trasie kolejowej Zielona Góra – Szprotawa).

Zaproponowany schemat przebiegu projektowanych ścieżek uwidoczniiony na rysunku studium nie jest obowiązujący i może podlegać zmianom. Postuluje się, by ścieżkom rowerowym towarzyszyły ciągi zieleni w formie alei, szpalerów drzew lub zakrzewień będących strefą izolacyjną od zanieczyszczeń i warunków atmosferycznych, zwłaszcza w przypadku prowadzenia ścieżki wzdłuż ciągów komunikacji kołowej lub na otwartym terenie.

## **Elektroenergetyka**

### Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Wzdłuż elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Leśniów-Żukowice należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują następujące ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu:

- W pasie technologicznym linii:
  - zakazuje się realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj. budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej typu internat, szkoła, szpital, żłobek, przedszkoli itp.
  - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną – odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych
  - nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3m.
- Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

Dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV lub linii wielotorowych wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV po uprzedniej rozbiórce istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości ewentualnie zostanie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.

### Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:

## II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- dla linii WN-110 kV – 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii)
- dla linii SN-15 kV(20 kV) – 12m (po 6m po każdej ze stron od osi linii)
- dla linii nn-0,4 kV – 4m (po 2m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii.

Na trasach istniejących i projektowanych linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Dopuszcza się budowę, przebudowę remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

### Zaopatrzenie w wodę

W celu zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody należy uwzględnić lokalizację ujęć wód powierzchniowych, podziemnych oraz ich stref ochronnych wraz z obowiązującymi na tych terenach ograniczeniami.

Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na wodę w jednostkach osadniczych na okres perspektywiczny:

Lp.	Miejscowość	Maksymalne zapotrzebowanie wody m <sup>3</sup> /d
1.	Bielice Kozuchowskie	29,68
2.	Broniszów	103,88
3.	Bulin	8,68
4.	Cisów	32,20
5.	Czciradz	165,10
6.	Drwalewice	25,48
7.	Dziadoszyce	14,00
8.	Książ Śląski	91,28
9.	Lasocin	63,56
10.	Mirocin Górny	208,00
11.	Mirocin Dolny	100,80
12.	Mirocin Średni	77,28
13.	Podbrzezie Górne	62,16
14.	Podbrzezie Dolne	116,48
15.	Radwanów	131,88
16.	Słocina	34,16
17.	Sokołów	42,28
18.	Solniki	73,36
19.	Stypułów	304,53
20.	Studzieniec	243,10
21.	Kierzkowice	2,24
22.	Zawada	8,40

Do obliczeń przyjęto wskaźniki zapotrzebowania wody na cele gospodarczo – bytowe dla miejscowości w przedziale:

- do 500       $M_k q = 200 \text{ dm}^3/\text{dMk}$  przy współczynniku  $N_d = 1,4$

- powyżej 500 Mk  $q = 250 \text{ dm}^3/\text{dMk}$  przy współczynniku  $N_d = 1,3$ .

### **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

System odprowadzania i oczyszczania ścieków wymaga wielu nakładów inwestycyjnych. Pod koniec 2007 roku oddano do użytku nową oczyszczalnię ścieków w Kozuchowie, która docelowo, po etapowej rozbudowie sieci kanalizacyjnej przejmie ścieki z całej gminy.

Określenie maksymalnej ilości ścieków bytowo – gospodarczych na 2020 rok, uwzględniając współczynnik zmniejszający ze względu na wodę nie trafiającą do kanalizacji (np. podlewanie zieleni).

Miasto Kozuchów:  $Q_{\max d} = 5387,2 \text{ m}^3/\text{d} \times 0,9 = 4848,48 \text{ m}^3/\text{d}$

Miejscowości wiejskie gminy Kozuchów:

1. Bielice	26,71 m <sup>3</sup> /d
2. Broniszów	93,49 m <sup>3</sup> /d
3. Bulin	7,81 m <sup>3</sup> /d
4. Cisów	28,98 m <sup>3</sup> /d
5. Czciradz	148,59 m <sup>3</sup> /d
6. Drwalewice	22,93 m <sup>3</sup> /d
7. Dziadoszyce	12,60 m <sup>3</sup> /d
8. Książ Śląski	82,15 m <sup>3</sup> /d
9. Lasocin	57,20 m <sup>3</sup> /d
10. Mirocin Górny	187,20 m <sup>3</sup> /d
11. Mirocin Dolny	90,72 m <sup>3</sup> /d
12. Mirocin Średni	69,55 m <sup>3</sup> /d
13. Podbrzezie Górne	55,94 m <sup>3</sup> /d
14. Podbrzezie Dolne	104,83 m <sup>3</sup> /d
15. Radwanów	118,69 m <sup>3</sup> /d
16. Słocina	30,74 m <sup>3</sup> /d
17. Sokołów	38,05 m <sup>3</sup> /d
18. Solniki	66,02 m <sup>3</sup> /d
19. Stypułów	274,08 m <sup>3</sup> /d
20. Studzieniec	218,79 m <sup>3</sup> /d
21. Kierzkowice	2,02 m <sup>3</sup> /d
22. Zawada	7,56 m <sup>3</sup> /d

Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać po uprzednim podczyszczeniu w odstojnikach do cieków wodnych. Szczególnie zanieczyszczone są ścieki deszczowe spływające z obszarów o gęstej zabudowie miejskiej, gdzie nasilony jest ruch kołowy i pieszy.

Najbardziej zanieczyszczona jest pierwsza fala spływu ścieków opadowych, dlatego powinny być one zbierane i oczyszczane szczególnie z terenów zainwestowanych i z tras komunikacyjnych.

### **Usuwanie odpadów**

Odpady z terenu miasta i gminy Kozuchów wywożone są do instalacji odzysku odpadów komunalnych w Kielczu zarządzanej przez TEW Nowa Sól.

Na terenie oczyszczalni ścieków w Podbrzeziu Dolnym przy ul. Inwestycyjnej znajduje się punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych – PSZOK

### **Zaopatrzenie w gaz**

Gmina Kozuchów objęta została programem gazyfikacji realizowanym przez EWE energia sp. z o.o., który docelowo obejmie mieszkańców całej gminy. Dopuszcza się zmiany w koncepcji zaopatrzenia przedmiotowego obszaru w gaz.

Ewentualna budowa rozdzielczej sieci gazowej na objętych opracowaniem terenach następować będzie w oparciu o obowiązującą ustawę *Prawo energetyczne* oraz rozpoznania wykonawcze, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego

### **Ciepłownictwo**

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami najistotniejszym problemem dla miasta jest emisja zanieczyszczeń z tradycyjnych kotłowni opalanych miałem węglowym bądź koksem w małych zakładach i gospodarstwach domowych nie podlegających sformalizowaniu w zakresie decyzji o dopuszczalnej emisji do powietrza.

Należy promować proekologiczne systemy grzewcze w budownictwie. Przyjmuje się, że warunkiem radykalnych zmian w tej dziedzinie jest gazyfikacja całego obszaru gminy. Pozwoli to na stopniową modernizację kotłowni lokalnych.

#### **2.7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na podstawie Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego - aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r. zidentyfikowano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z konkretnym przeznaczeniem terenów:

- przebudowa i modernizacja dróg
- budowa chodników, parkingów, ścieżek rowerowych, pieszych i konnych
- budowa sieci dróg na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe
- powiększenie terenów mieszkaniowych wraz z ich uzbrojeniem oraz terenów inwestycyjnych
- rewitalizacja obiektów zabytkowych, terenów powojaskowych i zdegradowanych
- budowa obiektów sportowych
- zagospodarowanie akwenów wodnych na cele rekreacyjne
- unowocześnienie wysypiska odpadów
- budowa i modernizacja sieci i urządzeń wodociągowych oraz do odbioru ścieków bytowych i opadowych
- poprawa czystości powietrza poprzez rozwój ekologicznych sposobów ogrzewania (gaz ziemny, kolektory słoneczne, pompy ciepła), lokalizację ferm hodowlanych z dala od zabudowań mieszkalnych i dekoncentrację hodowli
- tworzenie stref ochronnych wód podziemnych
- odbudowa systemu melioracji wodnej
- zakładanie terenów zielonych i parków.

#### **2.8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Na terenie gminy Kozuchów nie przewiduje się zadań rządowych umieszczonych w centralnym rejestrze programów rządowych.

W ramach innych programów rządowych wyodrębniono następujące projekty:

Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013

Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2011-2015

Master Plan dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku

Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych

Polityka Energetyczna Polski do 2030 roku

Program dla Odry-2006 – aktualizacja

Pozostałe zadania rządowe:

Inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznych

Inwestycje w zakresie sieci gazowej

Proponowane inwestycje w zakresie dróg krajowych

Proponowane inwestycje w zakresie gospodarki wodnej:

- odbudowa rzeki Kanał Kożuszna w km 0+000-14+600
- Zbiornik Retencyjny – Miocin Górny  
Programy samorządu Województwa Lubuskiego:
  - ochrona złóż kopalin przed budową nie związaną z przemysłem wydobywczym, mająca na celu racjonalne gospodarowanie ich zasobami oraz kompleksowe wykorzystanie
  - osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w obszarach Natura 2000
  - modernizacja połączeń drogi S3 z Nowej Soli przez Kożuchów i Żagań/Szprotawę z autostradami A18/A4
  - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 296 na odcinku Kożuchów-Żagań w m. Stypułów
  - przebudowa wraz z rozbudową drogi woj. nr 297 na odcinku Cisów-granica powiatu
  - wzmocnienie drogi woj. nr 283 w m. Miocin Dolny od km 21+040,50 do km 21+800 wraz z budową chodnika
  - wzmocnienie drogi woj. nr 283 relacji Zielona Góra-Kożuchów
  - przebudowa drogi woj. nr 283 w m. Lasocin na odcinku od km 33+448 do km 36+364
  - przebudowa drogi woj. nr 283 relacji Kożuchów-skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 292 na odcinku od km 36+885,00 do km 38+380,00
  - modernizacja drogi woj. nr 296 na odc. Stypułów-Żagań (10+500-25+000)
  - budowa obwodnicy Kożuchowa – Etap I –dojazd w kierunku węzła na autostradzie A4 oraz do drogi ekspresowej S3
  - stworzenie regionalnego programu rozwoju dróg rowerowych
  - budowa źródeł energii elektrycznej o mocy pozwalającej na przyłączenie do SN oraz o mocy powyżej 50 MW
  - rozbudowa systemu 110 kV na terenie województwa
  - budowa sieci elektroenergetycznych WN, SN na terenie województwa i sieci ponadregionalnych
  - reelektryfikacja obszarów wiejskich województwa
  - rozbudowa i modernizacja sieci dystrybucyjnej na obszarze powiatu zielonogórskiego o łącznej długości ok. 166,5 km
  - gazyfikacja terenów bez dostępu do sieci gazowych
  - modernizacja sieci i stacji systemu gazowniczego

2.9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

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 scaleń 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. Przeznaczenie i sposób użytkowania terenu w rejonie złoża powinien być zgodny z przepisami odrębnymi. Złoże 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 handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Obowiązek sporządzenia planów ze względu na wyznaczone obszary przestrzeni publicznych:

Nie wskazuje się samodzielnych obszarów przestrzeni publicznych, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe.

**2.10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;**

Obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, położony jest na granicy miasta i gminy i oznaczony został na rysunku studium. Na terenie tym znajdują się grunty rolne klasy III oraz teren leśny.

**2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;**

**Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Gospodarowanie gruntami rolnymi powinno zmierzać do ograniczania wyłączeń gruntów rolnych z przestrzeni produkcyjnej, zwłaszcza gruntów chronionych, a także ograniczać dzielenie dużych arealów. Pod zagospodarowanie inne niż rolnicze (np. pod zalesienie) należy przeznaczać grunty o najniższej przydatności rolnej.

Należy chronić istniejące i wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne tworzące nieprzerwane ciągi zieleni, pełniące rolę przeciwoerozyjną, będące również siedliskiem ptaków i małych zwierząt.

Regulacja stosunków wodnych powinna prowadzić do maksymalnego zatrzymania i zmagazynowania wód opadowych, możliwych do wykorzystania w okresach suszy.

**Leśna przestrzeń produkcyjna**

Istniejące na terenie gminy obszary leśne wymagają działań ochronnych istniejących zasobów w celu zachowania ich funkcji przyrodniczej, krajobrazowej, społecznej i gospodarczej. Poza normalną działalnością gospodarczą określoną w planach urzędzenia lasu, głównym celem jest zwiększenie lesistości gminy poprzez sukcesywne zalesianie gruntów najniższych klas bonitacyjnych, w tym położonych w obszarze pradoliny. Dopuszcza się zalesienia w obszarze całej gminy, zgodnie z przepisami szczególnymi, dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych i krajobrazowych.

**2.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Gmina Koźuchów, z uwagi na znaczną odległość od rzeki Odry, leży w całości poza obszarem jakiegokolwiek zagrożenia powodziowego. Potwierdzają to mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego publikowane na hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Na terenie gminy Koźuchów nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

**2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie gminy Koźuchów nie wyznaczono takich obiektów lub obszarów.

**2.14. Pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia**

Na obszarze gminy Koźuchów nie ma pomników zagłady, a tym samym nie ustanowiono stref ochronnych.

**2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne będą miały miejsce przede wszystkim na terenach istniejących jednostek osadniczych i w ich najbliższym otoczeniu. Powinny iść przede wszystkim w kierunku uzupełniania zabudowy a także jej modernizacji. Przekształcenia te polegać będą również na poprawie wyposażenia w infrastrukturę techniczną, poprawie stanu technicznego dróg a także podniesieniu walorów przyrodniczo-krajobrazowych poprzez nasadzenia drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wprowadzanie komponowanej zieleni w obszary zabudowy.

Procesowi rehabilitacji powinien zostać poddany Plac Ewangelicki w Koźuchowie z uwagi na duży stan zaniedbania oraz wprowadzoną zabudowę garażową dysharmonizującą z pozostałą historyczną zabudową. W pozostałych jednostkach osadniczych gminy procesom rehabilitacji podlegać będą przede wszystkim dawne ośrodki działalności rolnej i hodowlanej w Radwanowie, Studzieńcu, Mirocinie Średnim, Stypułowie i Cisowie. Wszelkie działania na tych terenach powinny zmierzać do uporządkowania terenu i dostosowania do nowych funkcji.

Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego po zakończeniu wydobywania powinny zostać zrehabilitowane w kierunku funkcji rekreacyjnej.

### 2.16. Obszary zdegradowane

Obszary zdegradowane, to przede wszystkim dawne folwarki, założenia pałacowo-ogrodowe z budynkami gospodarczymi. Obszary te również powinny zostać poddane procesom rehabilitacji.

### 2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Jedynymi terenami zamkniętymi na obszarze gminy Koźuchów są tereny kolejowe nieczynnej linii kolejowej relacji Nowa Sól – Koźuchów – Żagań. Wymienione tereny nie mają wyznaczonych stref ochronnych.

Na linii Nowa Sól – Koźuchów – Żagań istnieją stacje: węzłowa w Koźuchowie i przelotowa w Stypułowie, przystosowane do odbioru dostaw całopociągowych. Wymienione stacje posiadają następujące długości frontu ładunkowego na torach ogólnych: Koźuchów- 380 m, Stypułów- 170 m. Stacje te obecnie są użytkowane w inny sposób, niż kolejowy. Budynki przeznaczono na funkcję mieszkaniową i usługową.

### 2.18. Obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię odnawialną

Na terenie gminy Koźuchów, pomiędzy miejscowościami Stypułów i Cisów działają cztery turbiny wiatrowe o całkowitej wysokości ok. 170m. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w promieniu 1700m wokół każdej z turbin nie będą możliwe nowe lokalizacje budynków z funkcją mieszkaniową.

Po południowo-wschodniej stronie miejscowości Stypułów, pomiędzy miejscowościami Stypułów i Cisów, oraz w miejscowości Książ Śląski wyznaczono tereny lokalizacji farm fotowoltaicznych.

### 2.19. Zgodność studium z planami miejscowymi

W związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania studium na mapie topograficznej a rysunku planu miejscowego na mapie zasadniczej, granice obszarów o danym kierunku rozwoju należy traktować jako orientacyjne, gdyż ich konkretny przebieg uszczegółowiony będzie na rysunku planu w odniesieniu np. do granic działek.

W studium określono przeznaczenie terenów ustalając dla każdego z nich funkcję dominującą oraz funkcje uzupełniające i dopuszczalne. Warunkiem uzyskania zgodności planu ze studium jest zachowanie funkcji dominującej na co najmniej 50% powierzchni terenu.

Oznaczenia inwestycji liniowych, np. dróg czy sieci infrastruktury są jedynie schematami ich przebiegu i nie określają faktycznie zajętego terenu. Plan będzie zgodny ze studium, jeżeli utrzymana będzie zasada ich przebiegu i sytuowania urządzeń z nim związanych, a strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury będą zaktualizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.



## II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Plany miejscowe, w których nastąpi aktualizacja programów i dokumentów np. ewidencja zabytków czy spis pomników przyrody, będą zgodne z ustaleniami studium.

Plan miejscowy będzie zgodny z ustaleniami studium w sytuacji, gdy ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne będą takie same albo zostaną zaniżone lub zawyżone nie więcej niż o 30%.