

STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY KROSNO ODRZAŃSKIE

---

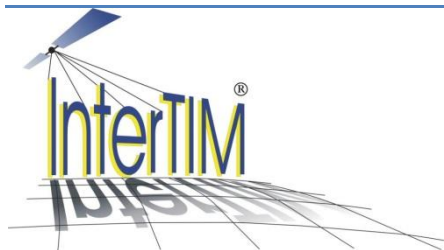


TOM II

Kierunki zagospodarowania  
przestrzennego

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Krosno Odrzańskie (2013) wykonane zostało przez:**

---



ul. Noniewicza 85B/IV, 16-400 Suwałki, tel. (+48) 875674313, fax. (+48) 875657675

Al. Stanów Zjednoczonych 72/180, 04-036 Warszawa, tel. (+48) 22-122-88-08

**Opracowanie wykonane przez zespół w składzie:**

**Główny projektant: mgr inż. arch. Marianna Malinowska Okręgowa Izba Urbanistów Z/S  
w Warszawie - WA-335**

**mgr inż. Anna Serguć - Przyborowska**

**mgr inż. arch. Paweł Fiann**

**dr inż. Ludmiła Pietrzak**

**mgr Anna Bultralik**

**mgr inż. Joanna Pietrzak**

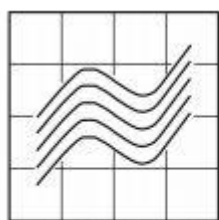
**mgr inż. Renata Kwos**

**mgr inż. Tadeusz Kościuk**

**mgr inż. Joanna Prokopiak**

**inż. Czesław Lechowicz – WA-108**

**Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie  
(2015) wykonana została przez :**



**REGIOPLAN**

**REGIOPLAN Sp. z o.o.**

53-125 Wrocław al. Kasztanowa 18-20/34

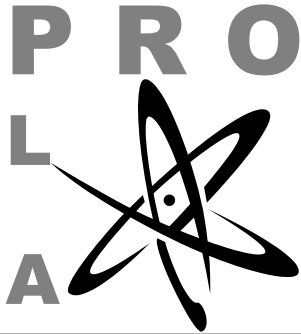
tel./fax 071/338 02 53, wroc@regioplan.pl

**Zespół w składzie:**

**Główny projektant: mgr Aleksandra Kraszewska** uprawniona do sporządzania mpzp  
oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie art.  
5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do  
dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-446

**mgr inż. arch. Karol Leszczyński** uprawniony do sporządzania mpzp oraz studiów  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 4  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie (2018) wykonana została przez :*



**PRACOWNIA URBANISTYCZNA**

**Iwona Czaplińska**

**65-123 Zielona Góra, ul. Kmicica 5**

NIP 973-011-83-45, Reg. 080062852

Tel. 601683757 e-mail: i.czaplinska@interia.pl

Konto bankowe: 39 1090 1535 0000 0001 0556 8016

---

*Zespół w składzie:*

***mgr inż. Marek Czapliński***

*uprawnienia urbanistyczne Nr 1629 główny projektant*

***mgr inż. Iwona Czaplińska***

*uprawnienia urbanistyczne Nr 1657 projektant*

***dr inż. Jakub Kostecki***

*autor prognozy oddziaływania na środowisko*

1	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	10
1.1	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej .....	10
2	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	13
2.1	Kierunki dla miasta i gminy Krosno Odrzańskie .....	13
2.2	Inicjatywa obywatelska lokalizacji Zalewu Krośnieńskiego (Lubuskiego) .....	30
2.3	Tereny proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy .....	32
2.4	Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Krosno Odrzańskie .....	34
3	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	40
3.1	Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.....	40
3.2	Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony.....	41
3.2.1	Z tytułu przepisów prawa – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych i ustawa o lasach .....	41
3.2.2	Z tytułu przepisów prawa – Ustawa prawo wodne .....	42
3.2.3	Z tytułu przepisów prawa – Prawo geologiczne i górnicze i Prawo ochrony środowiska .....	45
3.3	Obszary wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody .....	45
4	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	47
4.1	Obiekty nieruchome wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne .....	47
4.2	Uwarunkowania prawne ochrony i opieki nad zabytkami .....	47
4.3	Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	49
4.3.1	Zasoby dziedzictwa kulturowego i najważniejsze zadania w celu ich ochrony	49
4.3.2	Zakres i zasady ochrony konserwatorskiej.....	50
4.3.3	Stare Miasto.....	52
4.4	Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską.....	55
5	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	56
5.1	Układ drogowy .....	56
5.1.1	Układ nadrzędny .....	56
5.1.2	Układ podstawowy .....	61
5.1.3	Układ uzupełniający .....	61

5.2	Układ kolejowy.....	61
5.3	Szlaki pieszo-rowerowe.....	62
5.4	Infrastruktura techniczna .....	64
5.4.1	Sieć wodociągowa i kanalizacyjna.....	64
5.4.2	Gospodarka odpadami.....	64
5.4.3	Energia elektryczna .....	68
5.4.4	Zaopatrzenie w gaz.....	69
5.4.5	Zaopatrzenie w energię ciepłą.....	70
5.4.6	Infrastruktura telekomunikacyjna .....	70
5.4.7	Utworzenie terenów i obszarów górniczych .....	71
6	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW .....	72
7	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	74
8	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	76
8.1	Plan rozwoju lokalnego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007-2013 .....	76
8.2	Wybrane zadania ujęte w „Strategii rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie na lata 2000-2015” (opracowanie: 2000) .....	78
9	Obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	81
10	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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej .....	83
10.1	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych .....	83
10.2	Obszary, dla których może zaistnieć potrzeba sporządzenia miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych.....	83
10.3	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	83
10.4	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	84
10.5	Obszary przestrzeni publicznej.....	84

11	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.....	86
11.1	Obszary, dla których proponuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	87
12	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	90
13	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	94
14	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	96
15	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.....	96
16	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej .....	104
17	Uzasadnienie i synteza ustaleń .....	104

# **1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.](#)) nakłada na samorząd gminny obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Na podstawie art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Stanowi jednak podstawę do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i poprzedza jego wykonanie. Studium jest uchwalane przez radę gminy i tym samym zobowiązuje organy gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki w nim określonej.

Studium składa się z 2 części:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – stan istniejący, tzn. diagnoza aktualnej sytuacji społeczno-ekonomicznej gminy, warunki i jakość życia mieszkańców, struktura przyrodnicza środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe, zagospodarowanie infrastrukturalne i inne;
- kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna rozwoju gminy w oparciu o zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Określając w studium zasady polityki przestrzennej miasta i gminy Krosno Odrzańskie zwrócono uwagę zarówno na dokumenty lokalne związane z rozwojem gospodarczym i społecznym, jak i na dokumenty programowe oraz wizje opisane w dokumentach powiatowych, wojewódzkich i krajowych. Podstawą do opisu uwarunkowań i kierunków rozwoju na poziomie lokalnym, jak i ponadlokalnym stały się następujące dokumenty:

w zakresie uwarunkowań i kierunków rozwoju na poziomie lokalnym (wewnętrznym):

- Lokalny Program Rewitalizacji gminy Krosno Odrzańskie, Krosno Odrzańskie 2010.

- Plan gospodarki odpadami dla gminy Krosno Odrzańskie na lata 2004–2011, Krosno Odrzańskie 2004.
- Program ochrony środowiska gminy Krosno Odrzańskie na lata 2004–2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008–2011, Krosno Odrzańskie 2004.
- Plan rozwoju lokalnego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007–2013, Krosno Odrzańskie 2008.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie, Krosno Odrzańskie 2000.
- Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie, Krosno Odrzańskie 2000.
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

w zakresie uwarunkowań i kierunków rozwoju na poziomie ponadlokalnym (zewnętrznym):

- Harmonogram budów i przebudów planowanych do realizacji z budżetu województwa na lata 2009-2016 – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze, przedstawiony na posiedzeniu Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 1 lutego 2010 r.
- Indykatywny Plan Inwestycyjny Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013, Uchwała Zarządu Województwa Lubuskiego nr 252/2079/10 z dnia 1 czerwca 2010 r.
- Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych - Aktualizacja, Ministerstwo Środowiska, KZGW, listopad 2009.
- Mała Retencja Wodna w województwie lubuskim, Uchwała Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXX/273/2008 z dnia 17 listopada 2008 r.
- Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013.
- Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, Zielona Góra 2012.
- Strategia rozwoju transportu województwa lubuskiego do roku 2015, Zielona Góra 2004.
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 roku, Zielona Góra 2005.
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 (Projekt), Zielona Góra 2012.



W nawiązaniu do wymienionych dokumentów zewnętrznych, kluczowymi dla rozwoju gminy są następujące zadania ponadlokalne:

- budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego,
- przebudowa i modernizacja dróg leżących na projektowanej „Drodze Lubuskiej”,
- przebudowa do pełnych parametrów klasy GP drogi nr 32 do Krosna Odrzańskiego, (GDDKiA oddział w Zielonej Górze nie posiada w swoich aktualnych planach wyżej wymienionego zadania),
- przebudowa drogi krajowej nr 29 Urad-Osiecznica,
- wzmocnienie drogi wojewódzkiej nr 276 Krosno Odrzańskie – Świebodzin oraz przebudowa i rozbudowa w m. Radnica,
- budowa ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż drogi woj. nr 276,
- modernizacja linii kolejowej nr 358 (Czerwieńsk – Krosno Odrzańskie – Gubin),
- realizacja linii kolejowych podwyższonych prędkości (TGV) (Zielona Góra – Krosno Odrzańskie – Cybinka – Słubice),
- modernizacja stacji (110/15/6 kV Krosno Odrzańskie) i linii 110 kV, przebudowa rozdzielni WN-110 kV,
- przebudowa do IV klasy drogi wodnej na rzece Odra, a także wykorzystanie, jako atrakcji portu rzeczno i przystani pasażerskiej w Krośnie Odrzańskim,
- lokalizacja mostów na planowanej obwodnicy,
- modernizacja portu w Krośnie Odrzańskim,
- budowa szlaków turystycznych i krajobrazowych,
- rozwój turystyki i rekreacji kat. A, wielofunkcyjny rozwój wypoczynku weekendowego oraz turystyki zdrowotnej,
- wykorzystanie lokalnych zasobów gazu ziemnego oraz przeprowadzenie prac izolacyjnych sieci w kotłowniach lokalnych w Krośnie Odrzańskim,
- retencja zbiornikowa: zbiornik retencyjny na terenie gminy Krosno Odrzańskie,
- budowa kanalizacji na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie,
- rozbudowa oczyszczalni ze względu na przepustowość – Wężyska,
- uzbrojenie strefy przemysłowej w Krośnie Odrzańskim.

## 1.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

Zadania lokalne i ponadlokalne stanowią główny instrument realizacji polityki przestrzennej gminy z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Przyjęte kierunki i zmiany w strukturze przestrzennej oraz zasady zagospodarowania przestrzennego są ściśle związane z uwarunkowaniami miasta i gminy:

- położeniem przy drogach krajowych nr 29 i 32,
- usytuowaniem w systemie obszarów chronionych (obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, użytki ekologiczne, pomniki przyrody),
- położeniem nad rzeką Odrą, w otoczeniu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- wysoką lesistością gminy,
- licznymi zabytkami architektury, historycznym układem urbanistycznym lewobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego,
- występowaniem udokumentowanych złóż kopalin,
- terenami zamkniętymi,
- terenami osuwania się mas ziemnych,
- warunkami i jakością życia mieszkańców,
- dotychczasowym władaniem i zainwestowaniem terenu,
- możliwościami rozwoju gminy,
- stanem systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W studium wskazano kilka rodzajów zagospodarowania terenów określając ich wiodącą funkcję i kierunek zagospodarowania.

Podstawowe kierunki zagospodarowania:

- budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- zabudowa zagrodowa,
- rozwój działalności rolniczej,
- rozwój działalności nierolniczej.

Uzupełniające kierunki zagospodarowania:

- utrzymanie estetyki i kompozycji przestrzennej wsi,
- uzbrojenie terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, energia elektryczna),
- budowa lub rozbudowa systemu komunikacyjnego,
- rozwój funkcji turystycznych i wypoczynkowych, w tym agroturystyki,
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza kierunki rozwoju gminy, które są podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium wyznaczono następujące tereny, na których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- lewobrzeżna strona Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry – przedmiotem planu będzie rewitalizacja Starego Miasta w Krośnie Odrzańskim i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna, wielorodzinną, usługowo-handlową, kulturalno-oświatową, rekreacyjno-sportową, turystyczną, zieleń urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego terenu;
- w obrębie Marcinowice i obrębie Bielów gminy Krosno Odrzańskie – w miejscu przewidywanej lokalizacji fotowoltaicznych systemów solarnych,
- przy ul. Gubińskiej w Krośnie Odrzańskim – w miejscu przewidywanej lokalizacji fotowoltaicznych systemów solarnych.

Zaleca się utrzymanie dotychczasowej struktury przestrzennej gminy oraz dalszy rozwój rolnictwa opartego na ekologicznym sposobie produkcji rolnej. Rozwój funkcji osadniczych powinien być uzupełniony działalnością pozarolniczą (usługi, handel, produkcja).

Zarówno na terenie miasta jak i gminy proponuje się minimalizację rozpraszania zabudowy poza istniejące jednostki osadnicze, a także rozwój zabudowy wzdłuż istniejących, utwardzonych ciągów komunikacyjnych.

Szansą rozwoju miasta i gminy Krosno Odrzańskie może stać się polityka rozwojowa opierająca się na terenach atrakcyjnych przyrodniczo, krajobrazowo i kulturowo,

na co wskazuje się również w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego”

Na obszarach predysponowanych do rozwoju turystyki i rekreacji takich jak m.in. Krosno Odrzańskie, przyjęto możliwość realizacji planowanej zabudowy w wyznaczonych do tego miejscach z ograniczeniem dla terenów szczególnie narażonych na degradację. Uwarunkowania, jakimi charakteryzuje się omawiany obszar, stwarzają doskonałe warunki do rozwoju turystyki wiejskiej, w tym agroturystyki oraz turystyki zdrowotnej.

Dopuszczono możliwość lokalizacji na rzece Odrze portów pasażerskich i towarowych, które mają przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej oraz inwestycyjnej gminy.

Studium przewiduje następujący zakres przekształceń przestrzennych:

- możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy lub lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z przeznaczeniem rolniczym (produkcja i przetwórstwo rolne) zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz kompozycją przestrzenną jednostki osadniczej,
- możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, obiektów usługowych i produkcyjnych, przy czym w zabudowie mieszkaniowej należy unikać lokalizacji usług, które z racji procesów technologicznych oraz zwiększonego ruchu pojazdów mogłyby być uciążliwe dla środowiska i mieszkańców,
- możliwość zalesienia niskiej klasy gleb usytuowanych na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

## **2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

### **2.1 Kierunki dla miasta i gminy Krosno Odrzańskie**

#### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA:**

Dotychczasowe zagospodarowanie terenu przedstawiono na planszy uwarunkowań miasta i gminy Krosno Odrzańskie, dzieląc istniejącą zabudowę na następujące funkcje:

- zabudowa usług administracji,
- zabudowa gospodarcza lub gospodarczo-produkcyjna,
- zabudowa handlowo-usługowa,
- zabudowa magazynowa,
- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa ochrony zdrowia i opieki socjalnej,
- zabudowa oświaty, nauki, kultury, sportu,
- zabudowa przemysłowa,
- zabudowa sakralna,
- zabudowa transportu i łączności,
- inna zabudowa niemieszkalna.

Przyporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnej funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię.

W oparciu o analizę uwarunkowań fizjograficznych, dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz zadania uwzględnione w dokumentach, strategicznie wydzielono następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

#### **1. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU2)**

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej proponuje się w północnej i północno-zachodniej części miasta na terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Rozwój zabudowy powinien następować na zasadach dopełnień dotąd ukształtowanej struktury urbanistycznej. Przewiduje się wzrost zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz związanych z nią usług. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, ograniczonych do granic posiadanej działki ewidencyjnej. Projektowana zabudowa przewiduje rozwój zaplecza rekreacyjnego i terenów zielonych.

W perspektywie lat dopuszcza się powstanie zabudowy wielorodzinnej jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

## **2. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU2)**

Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej proponuje się w północno-zachodniej części miasta na terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na terenie Dolnego Miasta.

Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, ograniczonych do granic posiadanej działki ewidencyjnej. Projektowana zabudowa przewiduje rozwój zaplecza rekreacyjnego i terenów zielonych.

## **3. Tereny rozwoju zabudowy usługowej (U2)**

Rozwój zabudowy usługowej proponuje się głównie w północnej części miasta. W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się lokalizację terenów zieleni.

W zależności od potrzeb społecznych dopuszcza się wykształcenie zespołu usług ogólnomiejskich, w rejonie ulic WOP, Poznańskiej, Obrońców Stalingradu, Matejki, itd.

## **4. Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1)**

Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej planuje się w północnej i południowej części miasta.

### **4.1. Strefa produkcyjno-usługowa w północnej części miasta**

Przewiduje się rozwój terenów zabudowy przemysłowo-usługowej w ramach przygotowywanej strefy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Armii Czerwonej obręb Krosno Odrzańskie oraz terenów zamkniętych, których strefy ochronne proponuje się znieść.

Wymienione tereny przeznacza się pod funkcję produkcyjną z dopuszczeniem działalności usługowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, rzemiosła, składów, magazynów, centrów logistycznych, baz spedycyjnych i transportowych.

Jako uzupełnienie funkcji przemysłowo-usługowej dopuszcza się lokalizację:

- usług i handlu ściśle związanych z produkcją (np. przyzakładowych sklepów firmowych),
- dróg wewnętrznych,
- miejsc parkingowych,
- placów manewrowych,
- zieleni urządzonej,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, według pojawiających się potrzeb,
- usług realizacji lokali socjalnych i mieszkalnych o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej, z dopuszczeniem lokalizacji usług obsługi komunikacyjnej, w tym stacji paliw.

Zaleca się według potrzeb wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej i obsługi parkingowej z dopuszczeniem realizacji małej gastronomii, lokalizacji reklam i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej lub usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub działki ewidencyjnej.

#### **4.2. Tereny położone w południowej części miasta wzdłuż drogi krajowej nr 32 i w pobliżu drogi krajowej nr 29**

Wzdłuż trasy przebiegu drogi krajowej nr 32 relacji Zielona Góra-Gubin oraz przy ul. Gubińskiej w pobliżu drogi krajowej nr 29 proponuje się lokalizację terenów przemysłowo-składowo-handlowych. Ze względu na atrakcyjne położenie przy drogach krajowych i w pobliżu istniejących zakładów związanych z produkcją przemysłową oraz usług związanych z magazynowaniem i przeładunkiem ropy naftowej, produktów naftowych lub gazu (firma Homanit Krosno Odrzańskie Sp. z o.o. (dawniej Hardex) i rozlewnia gazu Orlen) jest to doskonałe miejsce na taką działalność. Z uwagi na fakt, iż rozwój omawianego

terenu wiąże się z kontynuacją dotychczasowego kierunku rozwoju, realizacja planowanych inwestycji nie będzie skutkować wzrostem negatywnego oddziaływania na środowisko. Położone w granicach wyznaczonych terenów rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1) działki ewidencyjne porośnięte lasem, dotąd niezainwestowane i należące do Państwowego Gospodarstwa Leśnego, wymagają uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne na etapie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 909).

Ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej lub usługowej powinna ograniczać się do granic jednostki terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub działki ewidencyjnej.

## **5. Tereny usług sportu i rekreacji (US)**

**„Ścieżka spacerowo-widokowa”, tereny OSiR na Dolnym Mieście, teren przy ul. Metalowców w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz teren plaży miejskiej w rejonie Jeziora Glibiel.**

### „ŚCIEŻKA SPACEROWO-WIDOKOWA”

Teren skarpy znajdującej się po prawobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego proponuje się przeznaczyć pod funkcję sportowo-rekreacyjną, przez co utworzy się nierozzerwalny ciąg ekologiczny z Parkiem Tysiąclecia.

W bogatej ikonografii Krosna Odrzańskiego najczęściej występującym widokiem jest widok z tarasu Górnego Miasta, stanowiącego obecnie szeroki ciąg pieszy prowadzący od siedziby Urzędu Miasta i dawnego Klubu Garnizonowego, ciągnący się dalej w kierunku wschodnim. Krawędź skarpy charakteryzuje się wyniesieniem ponad 100 m ponad poziom ul. Bolesława Chrobrego. Jednocześnie skarpa północna jest położona równoleżnikowo względem odcinka Odry, w niewielkiej od niej odległości. Ekspozycja jest jednak bardzo ograniczona zadrzewieniem i zakrzewieniem działek ewidencyjnych, dawnych winnic i sadów. Obecnie stan terenów nadskarpowych jest zróżnicowany – od terenów o przyzwoitym standardzie użytkowym do obszarów bardzo zaniedbanych a nawet nieurządzonych. Ważnym problemem jest niewykorzystanie potencjału widokowego skarpy. Zwłaszcza w okresie wegetacyjnym roślinność uniemożliwia korzystnie z uroków tego miejsca, co wiąże się z brakiem punktów widokowych na teren Starego Miasta.



Proponuje się utworzenie nierozzerwalnego ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego od Urzędu Miasta i amfiteatru do zabudowań zlokalizowanych w okolicach ronda przy skrzyżowaniu ulic: Bolesława Chrobrego, Poznańskiej, 17 Pionierów, Armii Czerwonej. Osiągnięcie celu będzie możliwe dzięki renowacji oraz budowie terenów wypoczynkowych pod kątem funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej oraz walorów krajobrazowych, ze szczególnym podkreśleniem powiązań widokowych tego terenu z miastem. W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się handel i usługi sezonowe związane z małą gastronomią, sprzedażą pamiątek regionalnych i upominków. Ponadto zezwala się na obsadzenie skarpy winoroślą w nawiązaniu do tradycji wieków poprzednich.

W wyniku rewitalizacji skarpa stanie się jednym z najważniejszych elementów krajobrazu Krosna Odrzańskiego, tłem dla zabudowy Dolnego Miasta, obszarem rekreacyjnym, a jednocześnie miejscem widokowym, z którego będzie można podziwiać panoramę miasta.

W celu szczegółowego określenia przeznaczenia terenu, Urząd Miasta w Krośnie Odrzańskim ogłosi konkurs urbanistyczno-architektoniczny na zagospodarowanie przestrzenne promenady stanowiącej ścieżkę spacerowo-widokową. Realizacja projektu będzie łatwiejsza, jeżeli zostanie wpisana do „Lokalnego Programu Rewitalizacji gminy Krosno Odrzańskie” i częściowo sfinansowana ze środków UE.

## **6. Tereny zieleni urządzonej (ZP)**

Tereny zieleni urządzonej wydzielono głównie na obszarze Górnego Miasta i jeden na terenie Dolnego Miasta. W ramach funkcji zaleca się pielęgnację istniejącej roślinności oraz ewentualne nasadzenia nowych drzew i krzewów. W przyszłości należy poddać analizie nieuporządkowane przestrzennie dotąd tereny i utworzyć na nich m.in. nowe trasy spacerowe.

## **7. Tereny zieleni izolacyjnej (ZI)**

Tereny zieleni izolacyjnej wydzielono wzdłuż Odry oraz innych obszarów zalewowych, a także w sąsiedztwie strefy przemysłowo-usługowej i pozostałych terenów przemysłowych, w celu zmniejszenia uciążliwości oraz oddzielenia ich od zabudowań. Tereny zieleni izolacyjnej wraz z ogródkami działkowymi tworzą korytarze zieleni.

## **8. Tereny wymagające przeznaczenia gruntów na cele nieleśne**

Grunty leśne położone w południowej części miasta wzdłuż drogi krajowej nr 32 a także w sąsiedztwie drogi powiatowej relacji Krosno Odrzańskie - Gubin, wskazane

w Studium jako tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1) wymagają uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne na etapie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 909).

#### **9. Tereny do rozbudowy cmentarza**

W granicach administracyjnych miasta wyznaczono rezerwę terenu do rozbudowy cmentarza.

#### **10. Tereny wymagające wyłączenia z terenów zamkniętych**

Na terenie miasta proponuje się pozyskanie terenów zamkniętych zlokalizowanych w północnej części miasta – obszar parku wokół trasy na ul. Poznańskiej oraz w sąsiedztwie planowanej strefy przemysłowej.

#### **11. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP**

**a) przy ul. Gubińskiej w Krośnie Odrzańskim – w miejscu przewidywanej lokalizacji fotowoltaicznych systemów solarnych.**

##### **b) teren Starego Miasta**

Cały teren Starego Miasta planuje się objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten ograniczony jest od północy rzeką Odrą, od zachodu rzeką Stara Odra, polderami rzeki Odry i terenem obrębu Stary Raduszec, od południa rzeką Stara Odra, od wschodu polderami rzeki Odry i terenem gminy Dąbie. Aktualnie nie obowiązuje tu żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, gdyż poprzedni stracił ważność na mocy obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy obszar jest zabudowany i obejmuje najstarszą średniowieczną część miasta stanowiąc jednocześnie teren zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Krosno Odrzańskie, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 102 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 lipca 1958 r. Lewobrzeżna część Krosna Odrzańskiego zachowująca w stanie prawie nienaruszonym XVIII-wieczny układ urbanistyczny jest w znacznym stopniu zdegradowana, w związku z czym wymaga nowych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych, podziałów, scaleń i przekształceń zgodnych

z zapotrzebowaniem społecznym i dokumentami strategicznymi, wpisującymi się w politykę przestrzenną gminy Krosno Odrzańskie.

W ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego proponuje się rewitalizację przystani turystycznej dla łodzi pasażerskich przy ul. Słonecznej oraz portu przeładunkowego przy ul. Wiejskiej. Dopuszcza się również lokalizację przystani na Starym Kanale Odry.

Gmina Krosno Odrzańskie jest w posiadaniu studium konserwatorsko-historycznego opracowanego wraz z wytycznymi rewitalizacyjnymi, z których wynika konieczność opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako wyrazu dbałości o zasoby archeologiczne oraz troski o ciągłość historyczną i unikalny potencjał turystyczny, wynikający z położenia geograficznego i walorów przyrodniczych.

Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej poszczególnych rodzajów nieruchomości zostały opisane w „Studium Konserwatorskim Rewitalizacji Starego Miasta Krosno Odrzańskie”, natomiast ich zarys przedstawiony został poniżej.

#### ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

1. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru (zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu, warunki ochrony ich ekspozycji, warunki zabudowy i zagospodarowania sąsiedztwa) należy ustalić przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Dopuszcza się ustalenie funkcji dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków, która winna uwzględniać tradycję, wartości autentycznej substancji i możliwość adaptacji koniecznych dla utrzymania zabytku w zmieniających się warunkach społeczno-ekonomicznych.
3. W przypadku planowanych przekształceń wnętrza lub formy architektonicznej czy remontów wnętrza lub elewacji, należy dokonać rozpoznania w formie badań architektonicznych lub konserwatorskich.
4. Należy zakazać nadbudowy oraz innej daleko posuniętej ingerencji w formę architektoniczną lub układ funkcjonalny, za wyjątkiem działań mających na celu przywrócenie ich dawnej formy i wartości kulturowych.

#### ZABYTKI OBJĘTE EWIDENCJĄ ZABYTKÓW

1. Zasady ochrony zabytków wpisanych do ewidencji, w tym zakres dopuszczalnych przekształceń (warunki ich rozbudowy, przebudowy, ocieplania, kolorystyki, formy i materiału pokrycia dachowego, itd.) należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Zasadnicza ochrona winna dotyczyć elewacji frontowej, w szczególnych przypadkach może dotyczyć także elewacji podwórzowej i sąsiedztwa, w tym ogrodzeń, garaży, lokalizacji śmietników i urządzeń technicznych.

#### POWOJENNA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

1. Dopuszczalny zakres rozbudowy – do 2 kondygnacji z wysokim dachem, dobudowanym naziemnym garażem, adaptacją poddasza na cele użytkowe bez możliwości budowy odrębnych, wolnostojących obiektów kubaturowych na działce ewidencyjnej.

#### POWOJENNA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

1. Zakaz nadbudowy.
2. Dopuszczalny zakres rozbudowy – do 3 kondygnacji naziemnych zasadniczej bryły od strony ulicy i budowy parkingów wielopoziomowych od strony podwórza gospodarczego.
3. Zalecana jest zmiana kompozycji elewacji i zastąpienie podziałów poziomych podziałami pionowymi. Nie dotyczy zmodernizowanej zabudowy historycznej.

#### POWOJENNE BUDYNKI USŁUGOWE

1. Dla powojennych budynków usługowych wycofanych z historycznej linii zabudowy obowiązują ustalenia dla nowej zabudowy na ewidencyjnych działkach historycznych – usytuowane stycznie do linii zabudowy.
2. Dopuszczalny zakres rozbudowy – do 3 kondygnacji, nie mniej niż 2 kondygnacje, z dachem wysokim.
3. Obowiązuje zabudowa stycznie do granicy z działką ewidencyjną sąsiednią i zachowaniem 10 metrów ściany sąsiedniej od linii zabudowy – bez otworów, dla umożliwienia realizacji obrzeżnej zabudowy zwartej.

#### NOWE GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

1. Nowe granice działek ewidencyjnych należy wyznaczać zgodnie z osiami murów sąsiednich, zawartych w reliktach zabudowy pod powierzchnią terenu, w strefie frontowej od linii zabudowy na głębokość 12 m z przedłużeniem do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej lub obszaru obsługi technicznej, parkingowej i rekreacyjnej wewnątrz kwartału.
2. Dopuszcza się łączenie działek ewidencyjnych historycznych w jednolite funkcjonalnie posesje pod warunkiem ujawnienia (pokazania) podziału historycznego w kompozycji elewacji frontowej - odmienna artykulacja i zróżnicowanie poziomów w strefie gzymsowo-okapowej i kalenicy dachu.
3. Podział na podstawie reliktyw zabudowy nie dotyczy ul. Grobla, Murna, wschodnia strona ul. Karola Marksa, 22 Lipca, Słonecznej, północnej części ul. Ariańskiej i Szkolnej, całej ul. Wąskiej, Lipowej, Bankowej i Wodnej.
4. Podziały geodezyjne na terenie osady Rybaki z zachowaniem podziału istniejącego, z wydzieleniem ciągów pieszo-jezdnym wskazanych na rysunku wytycznym oraz wydzielenie terenu dawnego kanału jako niezabudowanej promenady o dostępie publicznym.

## NOWA ZABUDOWA

1. Na terenach obecnie niezabudowanych, stanowiących dawne kwartały zabudowy historycznej (zabudowane do 1945 r.) wskazane jest odtworzenie zabudowy w oparciu o wytyczne (zalecenia) konserwatorskie, mające na celu utrzymanie historycznego założenia urbanistycznego, m.in. poprzez odtworzenie harmonijnej panoramy od strony Górnego Miasta, dróg dojazdowych i otaczających akwenów, a także odtworzenie osi widokowych z wnętrza publicznych.
2. Wprowadzanie nowej zabudowy winno odtworzyć pierzeje obudowujące przestrzenie publiczne, place i ciągi uliczne dla przywrócenia utraconego krajobrazu miejskiego.
3. Nowa zabudowa winna mieć charakter współczesnej, wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej bez konieczności nawiązywania do znanej z ikonografii kompozycji elewacji frontowych, ale z utrzymaniem wskazanej w zaleceniach konserwatorskich wysokości zabudowy, podziałów ciągów elewacyjnych na odrębne segmenty (kamieniczki) według zachowanego pod ziemią podziału katastralnego i wskazanych w zaleceniach konserwatorskich kształtów dachów. Należy dopuścić rekonstrukcje wybranych fasad budynków, pod warunkiem związania ich z utrzymanymi w trakcie odbudowy autentycznymi reliktywami podziemnymi.

4. Obowiązująca wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji z wejściami frontowymi na poziomie chodnika, celem uniknięcia konieczności budowy podjazdów dla niepełnosprawnych. Na obrzeżach dopuszcza się 1-2 kondygnacje.
5. Od strony ulic nie jest wskazane lokalizowanie balkonów, loggii i załamywanie płaszczyzny elewacji.
6. Wskazane jest stosowanie dachów wysokich, w tym mansardowych w zabudowie frontowej placu św. Jadwigi Śląskiej i dachów dwuspadowych w pozostałych lokalizacjach. Dla wyżej wymienionej konstrukcji budynków dopuszcza się mieszkania wielopoziomowe.
7. Zaleca się garaże i miejsca postojowe wbudowane w budynki zasadnicze, w kondygnacji przyziemia z wjazdami od wnętrza kwartałów i kilku poziomowe zespoły miejsc postojowych we wnętrzach kwartałów (ze względu na teren zagrożony powodzią).
8. Na terenie Starego Miasta nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolnostojących oraz pokrywania elewacji siatkami reklamowymi i mocowania nośników reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na terenie nieruchomości (preferowaną formą reklamy są napisy z liter mocowane do ściany frontowej na kondygnacjach usługowych oraz w przestrzeni witryn oraz mocowane do wsporników prostopadłych do elewacji w formie symbolicznej lub logo firmy).

#### ZIELEŃ PARKOWA I URZĄDZONA

Ochronie podlegają zespoły zieleni przy bulwarze Jana Pawła II, ul. Bankowej (teren po dawnym kościele ewangelickim) i zieleń na placu Bolesława Prusa. Zaleca się zachowanie wartościowej zieleni we wnętrzach kwartałów nowej zabudowy, a do czasu zapotrzebowania na cele zgodne z planem należy zachować zieleń na placu przed kościołem p.w. św. Jadwigi.

#### HISTORYCZNE NAZWY ULIC I PLACÓW

Zaleca się powrót do nazw historycznych ulic i placów opartych na nazewnictwie z przekazów historycznych i dawnych map, jako nazw rzeczowych, w tym m.in.:

- ul. ZBOWiD to dawna ul. Zamkowa,
- ul. Karola Marksa to trzy ulice: Odrzańska, Końska i Kąpielowa (Łaziebna),
- ul. Wąska to dawna ul. Rzeźnicza,
- ul. Poczтовая to dawna ul. Kamienna,

- ul. Walki Młodych to dwie ulice – Mnisia na północ od Nowego Rynku – obecnie Pl. Wolności, a od Bankowej to ul. Solna,
- ul. Żymierskiego to dawna Głogowska, itp.

Dotychczas teren Starego Miasta pełnił różnorodne funkcje: mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, handlowo-usługową, przemysłowo-składową, kulturalno-oświatową i sportowo-rekreacyjną. Historyczne centrum wymaga jednak szerokich działań rewitalizacyjnych, w tym: przygotowania nowych, uzbrojonych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, usługowo-handlową, kulturalno-oświatową, rekreacyjno-sportową, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, których realizacja będzie możliwa po uprzednim sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W nawiązaniu do wartości historycznych, w zgodzie z obowiązującymi trendami renowacji centrów starych miast, mającymi na uwadze współpracę pomiędzy urbanistami, architektami, konserwatorami, archeologami, projektantami zieleni oraz projektantami wałów przeciwpowodziowych, planuje się przywrócenie historycznego przeznaczenia Starego Miasta, które niegdyś pełniło rolę centrum kulturalno-rekreacyjno-turystycznego.

Wobec zmian klimatycznych i zagrożeń z tym związanych, kluczowe dla przyjmowanych w przyszłości rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych jest zabezpieczenie przed powodzią i uwzględnienie aspektu lokalizacji wałów i innych rozwiązań melioracyjnych. Celem planu jest również otwarcie miasta na rzekę Odrę i wykorzystanie terenów do niej przyległych jako bulwarów rekreacyjno-turystycznych. Czynniki uzasadniające przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- możliwość uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną z uwagi na bliską lokalizację źródeł mediów o rezerwowym mocach i zasobach – istniejącą sieć energetyczną oraz istniejącą sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, światłowodową, telekomunikacyjną i gazową,
- korzystne uwarunkowania geotechniczne (z pewnymi ograniczeniami związanymi z wysokim stanem rzeki Odry i brakiem zabezpieczeń przeciwpowodziowych) i komunikacyjne (istnieje bezpośredni dostęp do dróg publicznych (krajowej) oraz do dróg gminnych).

## **12. Obszary dla których proponuje się sporządzić MPZP – teren skarpy północnej oraz teren wzdłuż ul. B. Chrobrego i K. Świerczewskiego**

W celu uporządkowania ładu przestrzennego terenu, proponuje się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który sprecyzuje sposób przeznaczenia terenu skarpy północnej, pełniącej docelowo funkcję ścieżki spacerowo-widokowej (obszar od ul. Chrobrego i ul. Świerczewskiego do grzbietu skarpy).



## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY:**

W oparciu o analizę uwarunkowań fizjograficznych dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz zadania uwzględnione w dokumentach strategicznych wydzielono następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

### **1. Tereny rozwoju zabudowy (MRU/MNU)**

Planuje się wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej:

- we wsi Marcinowice, przy północno-zachodniej granicy miasta z gminą,
- we wsi Kamień, przy północno-wschodniej granicy miasta z gminą,
- w pozostałych miejscowościach, w tym m.in.: Gostchorze, Łochowice, Osiecznica, Radnica, Morsko, Bielów, Czetowice.

Zaleca się intensyfikację rozwoju zabudowy mieszkaniowej wokół istniejącej zabudowy. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, ograniczonych do granic posiadanej działki ewidencyjnej oraz rozwój zaplecza rekreacyjnego i terenów zielonych.

### **2. Tereny rozwoju zabudowy usługowej (U2)**

Rozwój zabudowy usługowej proponuje się na terenie gminy w miejscowości Szklarka Radnicka w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowościach Brzózka, Marcinowice i Kamień. W zależności od potrzeb społecznych dopuszcza się wykształcenie zespołu usług na innych obszarach.

### **3. Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1)**

Rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej proponuje się na terenach byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych, istniejących lub planowanych zakładów produkcyjnych oraz w pobliżu planowanej obwodnicy. Wśród miejscowości, w których rozwijać się będą tereny przemysłowo-usługowe wymienić można m.in.:

- Osiecznicę,
- Retno,
- Wężyska,
- Kamień,

- Gostchorze,
- Stary Raduszec,
- Brzózkę,
- Radnicę,
- Morsko,
- Łochowice,
- Bielów,
- Czarnowo.

Wymienione obszary przeznacza się pod funkcję produkcyjną, z dopuszczeniem działalności usługowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, rzemiosła, składów, magazynów, centrów logistycznych, baz spedycyjnych i transportowych. W obszarze zlokalizowanym w sąsiedztwie drogi publicznej relacji Krosno Odrzańskie - Gubin i przyległym od strony południowo – wschodniej do terenu istniejącego zakładu Homanit Krosno Odrzańskie Sp. z o.o., oznaczonego symbolem P/U1 dopuszcza się lokalizację obiektów i usług związanych z magazynowaniem i przeładunkiem ropy naftowej, produktów naftowych lub gazu oraz lokalizację bocznic kolejowych według pojawiających się potrzeb.

Jako uzupełnienie funkcji przemysłowo-usługowej dopuszcza się lokalizację:

- usług handlowych ściśle związanych z produkcją przyzakładowych sklepów firmowych,
- dróg wewnętrznych,
- miejsc parkingowych,
- placów manewrowych,
- zieleni urządzonej,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej według pojawiających się potrzeb,
- usług realizacji lokali socjalnych i mieszkalnych o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej, z dopuszczeniem lokalizacji usług obsługi komunikacyjnej, w tym stacji paliw.

Zaleca się wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej i obsługi parkingowej z dopuszczeniem realizacji małej gastronomii, lokalizacji reklam i urządzeń infrastruktury technicznej według potrzeb.

Ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej lub usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub działki ewidencyjnej.

#### **4. Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (PU2)**

Rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej proponuje się na terenach położonych przy projektowanej obwodnicy w miejscowościach:

- Marcinowice,
- Morsko,

oraz w miejscowości Brzózka i Radnica.

Zasady zagospodarowania tych terenów są takie same jak w opisanej powyżej strefie PU1. Różnica polega na dopuszczeniu w obszarach PU2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

#### **5. Tereny preferowane do eksploatacji kopalni (PE)**

Teren preferowany do eksploatacji kopalni został wyznaczony w Radnicy – z przeznaczeniem pod wydobywanie kruszywa naturalnego oraz w okolicy: Czarnowa, Retna, Brzózki i Starego Radoszca – na obszarach udokumentowanych złóż kopalni.

#### **6. Tereny rozwoju zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (ML/MN)**

Wokół jezior i innych atrakcyjnych miejsc z punktu widzenia turystycznego wyznaczono obszary zabudowy turystyczno-rekreacyjnej sezonowej i całorocznej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej):

- Szklarka Radnicka nad jeziorem Słodkim – w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i terenów przyległych,
- Łochowice – nad Jeziorem Glibiel,
- Czetowice – nad Jeziorem Młyńskim oraz w pobliżu lasów,

- Osiecznica – nad Jeziorem Moczydło oraz w pobliżu lasu,
- Morsko – w pobliżu lasu,
- Brzózka – w pobliżu lasu przy drodze krajowej nr 32,
- Kamień – w pobliżu stawów,
- Bielów – w pobliżu lasu.

Dla utrzymania ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych postuluje się, aby zabudowa kształtowana była w dostosowaniu do cech i stylu lokalnej architektury oraz krajobrazu. Dopuszcza się zabudowę w części w formie domków letniskowych oraz lokalizację sezonowych usług z zakresu małej gastronomii i małego handlu oraz obiektów przechowywania sprzętu do uprawiania sportów wodnych (np. kajaki, pontony, itp.).

#### **7. Tereny usług sportu i rekreacji (US)**

Tereny rozwoju sportu i rekreacji zostały wyznaczone w Gostchorzu w ramach rekonstrukcji Grodziska oraz rozwoju przystani nad Odrą i przeprawy promowej, a także w Szklarce Radnickiej, Sarbii, Nowym Raduszczu, Brzózce, Radnicy, Wężyskach i Czarnowie, celem przeznaczenia ich na boiska sportowe.

W efekcie zrealizowanych prac powstaną kompleksy szkolno-sportowe kreujące przyjazną i zarazem wielofunkcyjną przestrzeń publiczną dla najmłodszych, zapewniającą im warunki do dalszego wszechstronnego rozwoju umysłowego i fizycznego.

#### **8. Tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pola i pastwiska) (R)**

Obszary rolne wyłączone z zabudowy tworzą łąki, pola i pastwiska, na terenie których zakazuje się tworzenia nowej zabudowy nie związanej z produkcją rolną. Wyznaczenie tych terenów stwarza warunki do prowadzenia polityki władz gminy zgodnej z kształtowaniem ładu przestrzennego, co jednocześnie związane jest z rozwojem zabudowy tylko na obszarach wyznaczonych w studium pod tę funkcję, a nie w miejscach przypadkowych. Takie działanie zgodne jest również z poszanowaniem środowiska i przeciwdziałaniem rozpraszania zabudowy.

#### **9. Tereny zieleni izolacyjnej (ZI)**

W celu zmniejszenia uciążliwości oraz oddzielenia strefy przemysłowo-usługowej od zabudowań, wydzielono tereny zieleni izolacyjnej (Marcinowice, Łochowice, Morsko, Brzózka).

#### **10. Tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne**

Grunty leśne położone przy północnej granicy miasta z gminą przeznaczone pod rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej, wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

Ponadto, w zależności od wybranego wariantu obwodnicy, tereny leśne proponuje się poddać procedurze przeznaczenia na cele nieleśne.

#### **11. Tereny wymagające wyłączenia z terenów zamkniętych**

Na terenie gminy proponuje się pozyskanie terenów zamkniętych zlokalizowanych przy północnej granicy miasta z gminą w miejscu planowej strefy PU1, a także wzdłuż przebiegu wybranego wariantu planowanej obwodnicy północnej i zachodniej.

**12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP** – w obrębie Marcinowice i obrębie Bielów gmina Krosno Odrzańskie – w miejscu przewidywanej lokalizacji fotowoltaicznych systemów solarnych.

#### **13. Rekonstrukcja grodziska w Gostchorzu**

Na terenie grodziska możliwe jest przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych, których wyniki i pozyskane materiały zabytkowe mogą uatrakcyjnić turystycznie planowane miejsce rekreacyjne w miejscowości Gostchorze, np. park kulturowy lub skansen. Dlatego też w sąsiedztwie grodziska wyznaczono tereny usług sportu i rekreacji, które dopuszczają możliwość wprowadzenia zabudowy handlowo-usługowej, rzemieślniczej, rekreacyjnej, sportowej, mieszkalnej i agroturystycznej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i wycieczek. Realizacja inwestycji wynika z potrzeby społecznej jak również z chęci zapoznania się z historią tego miejsca przez mieszkańców gminy oraz turystów wypoczywających na Ziemi Krośnieńskiej.

Lokalizacja zabudowy przemysłowej, obiektów i urządzeń energii odnawialnej, a także zabudowy handlowo-usługowej jest zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju

oraz polityką przestrzenną gminy Krosno Odrzańskie umożliwiającą rozwój działalności gospodarczej, tworzenie nowych miejsc pracy, a także podwyższenie poziomu życia mieszkańców.

Po spełnieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się łączenie poszczególnych funkcji w przypadku, gdy nie będą się one między sobą wykluczać (ZP/MNU2, ZP/MWU2, ZI/U2, ML/MN/U2, itd.)

W ramach zabudowy mieszkaniowej, zezwala się na lokalizację odnawialnych źródeł energii (ogniwa fotowoltaiczne), jako indywidualnego źródła energii, wykorzystywanego na potrzeby gospodarstwa domowego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 r. Nr 130 poz., 1193 ze zm.), wszelkie projektowane na terenie gminy i miasta obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu, podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## **2.2 Inicjatywa obywatelska lokalizacji Zalewu Krośnieńskiego (Lubuskiego)**

Autorem projektu Zalewu Krośnieńskiego jest mieszkaniec Krosna Odrzańskiego inż. Jerzy Celecki, który proponuje budowę zbiornika wodnego w pradolinie Odry, powyżej ujścia rzeki Bóbr.

Projekt przewiduje budowę zbiornika o następujących parametrach technicznych:

- rzędna lustra wody ~ 42,5 m n.p.m.,
- powierzchnia lustra wody ~ 30,0 km<sup>2</sup>,
- powierzchnia rozlewisk ~ 8,0 km<sup>2</sup>,
- długość lustra wody ~ 13,5 km,
- objętość wody ~ 50,0 mln m<sup>3</sup>,
- głębokość maksymalna ~ 6,0 m,
- głębokość średnia ~ 1,7 m.

Zdaniem autora, proponowana koncepcja uwzględnia:

- „likwidację bezrobocia w powiecie krośnieńskim,

- całkowite zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta,
- możliwość regulowania wysokości fali powodziowej na Odrze poniżej zalewu,
- stworzenie warunków pozwalających na rewitalizację „Starego Miasta”,
- przełamanie występującego zapóźnienia cywilizacyjnego,
- radykalną poprawę atrakcyjności turystycznej regionu,
- intensyfikację turystycznych kontaktów z rejonem Berlina,
- intensyfikację ruchu turystycznego na Odrze, poprzez wzrost żeglowności na środkowym odcinku Odry,
- wzmożony rozwój gospodarczy regionu, w tym budownictwa mieszkaniowego jako bazy turystycznej, hotelowej i gastronomicznej,
- wzrost wartości rynkowej nieruchomości,
- poprawę warunków życia mieszkańców poprzez podniesienie średnich zarobków,
- docelowe utworzenie kilkunastu tysięcy miejsc pracy,
- alternatywne źródło dochodów mieszkańców po zlikwidowaniu jednostek wojskowych,
- alternatywne źródło dochodów dla mieszkańców wsi żyjących z rolnictwa,
- szansę stałego powrotu dla emigrantów,
- przywrócenie miejsc lęgowych dla dzikiego ptactwa na rozlewiskach Odry,
- poprawę warunków klimatycznych,
- przywrócenie warunków przyrodniczych dla odpoczynku ptactwa wędrownego,
- przywrócenie warunków korzystnych dla rozmnażania ryb,
- przyłączenie rozlewisk Odry do Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego,
- produkcję energii elektrycznej o dużej mocy ze źródła odnawialnego,
- produkcję energii cieplnej ze źródła geotermalnego,
- zgodność ze Strategią modernizacji Odrzańskiego Systemu Wodnego „Program dla Odry – 2006”.

Zalew Krośnieński to inwestycja, której realizację przewiduje się najwcześniej za 20 lat, gdyż uzależniona jest od wielu czynników, w tym m.in.:

- „badań geologicznych potwierdzających możliwość budowy zapory wodnej,
- korzystnej analizy wpływu budowy zalewu na środowisko naturalne,
- klasy czystości wody w projektowanym zbiorniku wodnym,
- przychylności dla projektu ze strony Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
- budowy obwodnicy miasta,
- akceptacji dla projektu ze strony mieszkańców Ziemi Krośnieńskiej,

- *pozyskania dla projektu środków finansowych z Unii Europejskiej,*
- *sprawnej realizacji projektu.*”

**O dostępności linii brzegowej zalewu dla różnych jego użytkowników zdecyduje wiele czynników, na które składa się inwestycja:**

- *„budowa nabrzeży portowych dla statków spacerowych,*
- *budowa przystani portowych dla łodzi żaglowych,*
- *budowa nabrzeża spacerowego na terenach zurbanizowanych,*
- *budowa przystani dla łodzi motorowych,*
- *budowa przystani dla kajaków i rowerów wodnych,*
- *budowa kąpielisk ogólnie dostępnych dla turystów,*
- *budowa kąpielisk na gruntach prywatnych,*
- *budowa turystycznej wioski rybackiej „Raduszec Stary”.*”

Zalew Krośnieński (Lubuski) stanowiłby największy zbiornik wodny na terenie południowo-zachodniej Polski (powierzchnia – 3.000 ha), dostępny dla żeglugi rzecznej. Planowany koszt inwestycji to ok. 1.200.000.000 zł (1,2 mld zł). Kosztami budowy zostanie obciążony budżet państwa oraz budżet Unii Europejskiej, do samorządów lokalnych będzie należało poniesienie kosztów wspólnej promocji projektu na forum samorządu województwa.

### **2.3 Tereny proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy**

Zakazem zabudowy objęte są tereny na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny objęte ograniczeniami zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych:

- obszary w pasach oddziaływania linii infrastruktury technicznej (linia energetyczna wysokiego i średniego napięcia, sieci gazowe),
- obszary istniejących i zlikwidowanych odwiertów,
- z tytułu przepisów drogowych:
  - obowiązuje zakaz zabudowy obiektami budowlanymi w odległości określonej w tych przepisach,
- z tytułu przepisów ustawy prawo wodne:
  - pasy ochronne o szerokości 1,5 m wzdłuż cieków wodnych,
  - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- z tytułu przepisów o ochronie przyrody:
  - tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody,



- z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - grunty rolne położone na glebach najwyższych klas bonitacyjnych,
  - grunty stanowiące użytki leśne,
- z tytułu ustawy prawo geologiczne i górnicze:
  - obszary udokumentowanych złóż kopalin.

## **2.4 Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Krosno Odrzańskie**

### **OBSZAR MIASTA:**

W studium proponuje się następujące wskaźniki (parametry urbanistyczno-architektoniczne) dotyczące projektowanej zabudowy na obszarze miasta Krosno Odrzańskie:

#### **Historyczne centrum i pozostałe tereny miasta**

Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej poszczególnych rodzajów zabudowy oraz tworzenia nowej zabudowy w granicach historycznego centrum miasta zostały opisane w „Studium Konserwatorskim Rewitalizacji Starego Miasta Krosno Odrzańskie”, natomiast ich zarys przedstawiono w rozdziale 2.

Wskaźniki (parametry urbanistyczno – architektoniczne) na terenie Dolnego Miasta mogą być modyfikowane zgodnie z zaleceniami Lubuskiego Konserwatora Zabytków.

#### **Zabudowa jednorodzinna (MNU2)**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej– 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość - do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% ,
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°,
- dopuszcza się zabudowę szeregową,
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe w częściach parterowych budynków i w obiektach wolnostojących.

#### **Zabudowa wielorodzinna (MWU2)**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – nie wyznacza się minimalnej wielkości działki ewidencyjnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, wielkość ta uzależniona jest od planowanej inwestycji,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 5 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%, w przypadku zabudowy handlowo - mieszkalnej lub usługowo - mieszkalnej – 20%,

- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci dachowych – do 45°,
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe w częściach parterowych budynków i w obiektach wolnostojących.

### **Zabudowa przemysłowa (PU1)**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – nie wyznacza się minimalnej wielkości działki ewidencyjnej w zabudowie przemysłowej, gdyż uzależniona jest ona od rodzaju prowadzonej działalności,
- maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub najwyższej połaci dachu (nie dotyczy kominów, masztów, pylonów lub urządzeń technicznych),
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%, dopuszcza się 100% zagospodarowanie terenu obiektami i nawierzchnią utwardzoną,
- dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci dachowych – do 35°,
- dopuszcza się realizację obiektów biurowych (maksymalna wysokość – do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe),
- dopuszcza się lokalizację usług handlowych ściśle związanych z produkcją przykładowych sklepów firmowych,
- dopuszcza się realizację wiat, składów, garaży (wysokość obiektów do 12,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi).

### **Zabudowa usługowa (U2)**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – 200 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość - do 4 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%, w szczególnych przypadkach dopuszcza się zagospodarowanie terenem utwardzonym – do 100%,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°, w przypadku dachów mansardowych do 80°.

### **Teren usług sportu i rekreacji (US)**

- teren przeznaczony pod realizację obiektów, budowli oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w granicach którego dopuszcza się:
  - ✓ realizację obiektów ściśle związanych z funkcją sportową,
  - ✓ realizację obiektów ściśle związanych z funkcją rekreacyjną w tym budowę altanek,
  - ✓ zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci,
  - ✓ stawianie obiektów związanych z sezonowym handlem, usługami oraz małą gastronomią.

Nie wyznacza się parametrów funkcji US, gdyż wielkości te są uzależnione od planowanej inwestycji i rozpatrywane będą indywidualnie.

## **OBSZAR WIEJSKI:**

W studium proponuje się następujące wskaźniki (parametry urbanistyczno - architektoniczne) dotyczące projektowanej zabudowy na obszarze wiejskim gminy Krosno Odrzańskie:

### **Zabudowa zagrodowa (MRU):**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – 1000 m<sup>2</sup>, zalecana 1500- 2000m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°.

### **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MNU):**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – 800 m<sup>2</sup>, zalecana 1500–2000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość – do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%.

### **Zabudowa przemysłowa (PU1)**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – nie wyznacza się minimalnej wielkości działki ewidencyjnej w zabudowie przemysłowej, gdyż uzależniona jest ona od rodzaju prowadzonej działalności,
- maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu (nie dotyczy kominów, masztów , pylonów lub urządzeń technicznych),
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%, dopuszcza się 100% zagospodarowanie terenu obiektami i nawierzchnią utwardzoną,
- dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci dachowych – do 35°,
- dopuszcza się realizację obiektów biurowych (maksymalna wysokość – do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe),
- dopuszcza się lokalizację usług handlowych ściśle związanych z produkcją przyzakładowych sklepów firmowych,
- dopuszcza się realizację wiat, składów, garaży (wysokość obiektów do 12,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi).

### **Zabudowa przemysłowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (PU2)**

- parametry PU1 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- dla zabudowy mieszkaniowej, maksymalna wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe.

### **Zabudowa mieszkaniowa letniskowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (ML/MN)**

- minimalna wielkość działki ewidencyjnej – 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość - do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

### **Zabudowa usługowa (U2)**

- minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej – 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość - do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%, dopuszcza się 100% zagospodarowanie terenu obiektami i nawierzchnia utwardzoną,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°.

### **Teren usług sportu i rekreacji (US)**

Teren przeznaczony pod realizację obiektów, budowli oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w granicach którego dopuszcza się:

- realizację obiektów ściśle związanych z funkcją sportową,
- realizację obiektów ściśle związanych z funkcją rekreacyjną w tym budowę altanek,
- zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci,
- stawianie obiektów związanych z sezonowym handlem, usługami oraz małą gastronomią.

Nie wyznacza się parametrów funkcji US, gdyż wielkości te są uzależnione od planowanej inwestycji i rozpatrywane będą indywidualnie.

Wskaźniki miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach burmistrza.

#### Tereny zieleni:

Elementy składowe systemu przyrodniczego gminy należy wykorzystać do celów rekreacji, wypoczynku i sportu, a w przypadku zieleni urządzonej i nieurządzonej jako korytarza ekologicznego oraz izolacyjnego. Szczególnie na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki należy ograniczyć zainwestowanie ze względu na ryzyko podtopienia.

Dopuszcza się podpiwniczenia na terenach nie zalewowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Na terenach zieleni należy prowadzić nasadzenia roślinności odpowiedniej do funkcji tych terenów, unikać wycinki drzew oraz zainwestowania o charakterze kubaturowym.

**Podane powierzchnie należy traktować jako minimalne, z możliwością odstępstw w przypadku ograniczeń fizjograficznych lub własnościowych.**

**W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania przez burmistrza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zaleca się doprecyzowanie poszczególnych parametrów.**

**W związku z ograniczeniami, a także potrzebą zachowania ład przestrzennego, minimalna powierzchnia działki ewidencyjnej oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna mogą zostać ustalone na wyższym poziomie.**

**W celu zachowania historycznego układu ruralistycznego i urbanistycznego, w lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów zabytkowych.**

### **3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

#### **3.1 Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody**

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie znajdują się następujące tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, które podlegają specjalnym zasadom użytkowania wynikającym z przepisów je powołujących.

- Obszary NATURA 2000:
  - ✓ Dolina Środkowej Odry,
  - ✓ Bory Chrobotkowe koło Brzózki,
  - ✓ Dąbrowy Gubińskie,
  - ✓ Rynna Grażyny.
  
- Obszary Chronionego Krajobrazu:
  - ✓ Obszar Chronionego Krajobrazu Krośnieńska Dolina Odry,
  - ✓ Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bobru.
  
- Parki Krajobrazowe:
  - ✓ Gryżyński Park Krajobrazowy,
  - ✓ Krzeziński Park Krajobrazowy (park znajduje się poza granicami gminy, lecz jego wschodnia granica jest jednocześnie zachodnią granicą gminy Krosno Odrzańskie).
  
- Użytki ekologiczne:
  - ✓ Międzywale I,
  - ✓ Żurawie,
  - ✓ Sucha Niemka,
  - ✓ Olszyny,
  - ✓ Grabina,
  - ✓ Bagno Gorbuna,
  - ✓ Raduszec,
  - ✓ Długie Bagno,
  - ✓ Bagno Łozowskiego,



- ✓ Retno,
  - ✓ Bagno Koziarskiego,
  - ✓ Zalew,
  - ✓ Bagna Jeziora Moczydło,
  - ✓ Ostoja Skorzy.
- Pomniki przyrody:
    - ✓ Skupienie drzew - 3 dęby szypułkowe - Krosno Odrzańskie,
    - ✓ Trzy pojedyncze dęby szypułkowe – Krosno Odrzańskie,
    - ✓ Grupa drzew - 4 dęby szypułkowe - Czetowice,
    - ✓ Grupa drzew - 2 dęby szypułkowe - Bielów,
    - ✓ Dąb szypułkowy - Czetowice,
    - ✓ Sosna pospolita sześciokonarowa - Osiecznica.

## 3.2 Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony

### 3.2.1 Z tytułu przepisów prawa – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych i ustawa o lasach

#### Lasy ochronne

Zasady zaliczania lasów do „lasów ochronnych” określa art. 15 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r., Nr 12, poz. 59 z późn. zm.). Lasami ochronnymi są te, które:

- 1) *„chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują usuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin,*
- 2) *chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów,*
- 3) *ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków,*
- 4) *są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu,*
- 5) *stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej,*
- 6) *mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa,*

7) są położone:

- a) w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,
- b) w strefach ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399, z 2007 r. Nr 133, poz. 921 oraz z 2009 r. Nr 62, poz. 504),
- c) w strefie górnej granicy lasów”.

Zasady użytkowania lasów ochronnych reguluje art. 9 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.):

- „w lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzeniom służącym turystyce,
- w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi i brakiem innych gruntów lasy ochronne mogą być” przeznaczone na inne cele niż określone powyżej, po uzyskaniu zgody właściwego organu.

#### Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III zwartych kompleksów

Spośród użytków rolnych klas I-III na terenie gminy Krosno Odrzańskie występują jedynie gleby klas IIIa i IIIb, które powinny być użytkowane rolniczo. Zmiana ich przeznaczenia w areale przekraczającym 0,5 ha wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

#### Trwałe użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego

Trwałe użytki zielone stanowią tereny wskazane do użytkowania rolniczego. Wymagają one na ogół okresowej regulacji stosunków wodnych, należy jednak unikać melioracji polegających tylko na odwadnianiu. Zmiany przeznaczenia należy dokonywać tylko w uzasadnionych przypadkach.

### **3.2.2 Z tytułu przepisów prawa – Ustawa prawo wodne**

### Obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego wodami

Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt. 6c) lit. c) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 ze zm.) do czasu sporządzenia przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego, jedynie **obszary międzywali cieków** znajdujących się na przedmiotowym terenie **uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, na których obowiązują przepisy szczególne.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 88l ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) *„wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych,*
- 2) *sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,*
- 3) *zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie”.*

Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów wymienionych powyżej.

Ponadto *„Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powodziowych, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji:*

- 1) *wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią;*
- 2) *nakazać usunięcie drzew lub krzewów.”*

Ochrona wód podziemnych – GZWP Sandr rzeki Pliszki (ONO), GZWP nr 149 Sandr Krosno-Gubin (ONO), GZWP nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin (ONO).

Do działań w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych zalicza się zachowanie zasobów zwykłych wód podziemnych oraz zapewnienie ich wysokiej jakości. Priorytetem w ochronie tych wód powinno być ich udostępnienie dla ludności. Dodatkowymi działaniami powinno być ściśle określenie granic obszarów ochrony (rozpoznanie GZWP) oraz objęcie ich ochroną.

W celu zabezpieczenia rezerw wody o wysokiej jakości do wykorzystania w przyszłości, tworzy się główne zbiorniki wód podziemnych na podstawie niżej wymienionych kryteriów:

- wydajność potencjalnego otworu studziennego powyżej  $70 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- wydajność ujęcia powyżej  $10000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- przewodność warstwy wodonośnej wyższa niż  $10 \text{ m}^2/\text{h}$ ,
- najwyższa klasa jakości wody.

Odnosząc się do potencjalnego zagrożenia wód wytypowano dla poszczególnych GZWP obszary wymagające szczególnej ochrony. W tym celu przyjęto dwustopniową skalę obszarów szczególnej ochrony: ONO – Obszary Najwyższej Ochrony, OWO – Obszary Wysokiej Ochrony (por. A.S. Kleczkowski, 1990).

Na terenie gminy znajdują się trzy Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: nr 148 „Sandr rzeki Pliszki”, nr 149 „Sandr Krosno – Gubin”, nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”. Wszystkie posiadają najwyższą strefę ochronną. Ochrona wód podziemnych wymaga prowadzenia na tych obszarach ukierunkowanego gospodarowania na powierzchni. Na obszarze objętym strefą najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych należy ustalić właściwe zasady nawożenia gleb i stosowania odpowiednich środków ochrony roślin. Proponuje się wprowadzenie ograniczeń dla lokalizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych. Gospodarka ściekowa, która może spowodować przedostawanie się ścieków w grunt, powinna być poparta odpowiednimi badaniami geologicznymi i oceną oddziaływania na środowisko. Poza obszarami szczególnej ochrony wód podziemnych ich zabezpieczenie odbywa się przez tzw. ogólną ochronę zapewnioną przestrzeganiem istniejących norm prawnych.

### 3.2.3 Z tytułu przepisów prawa – Prawo geologiczne i górnicze i Prawo ochrony środowiska

*„Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Eksploatację złoża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny”* (art. 125 i art. 126 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. ([tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.](#))).

Odwierty zlokalizowane na terenie gminy posiadają strefy ochronne, co skutkuje ograniczeniami w zabudowie. Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednio odległości podstawowe (strefy ochronne):

- a) 50 m od istniejących czynnych odwiertów – zgodnie z §167 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 28.06.2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. Nr 109, poz. 961 z późn. zm.), w strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Odwiert zastawiony Brzózka – 3 należy traktować jako odwiert czynny, w związku z powyższym mają do niego zastosowanie zapisy wyżej wymienionego rozporządzenia;

- b) 5 m od zlikwidowanych odwiertów zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu).

### 3.3 Obszary wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie planuje się utworzenie nowego obszaru Natura 2000: **Krośnieńska Dolina Odry PLH 080028**, który będzie obejmował fragment doliny Odry od Cigacic do ujścia Nysy Łużyckiej. Całkowita powierzchnia obszaru wynosić będzie 19593 ha, z czego ok. 4645 ha to teren gminy. Planowany teren nowego obszaru Natura 2000 jest bardzo cenny przyrodniczo ze względu na zachowane siedliska i gatunki fauny i flory związane z doliną rzeki. Ostoja obejmować będzie największy kompleks zalewowych i wilgotnych łąk w dolinie Odry, które w znacznej części wykorzystywane są jako

łąki kośne i pastwiska. Charakterystyczną cechą tego terenu jest coroczne zalewanie znacznej części obszaru znajdującego się w międzywalu. O dużych walorach przyrodniczych świadczy również występowanie fragmentów łągów dębowo-jesionowo-wiązowych i łągów wierzbowych.

Na terenie ostoi stwierdzono obecność siedlisk cennych dla ochrony przyrody w Europie, spośród których na szczególną uwagę zasługują kompleksy łąkowe oraz priorytetowe lasy łąkowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe. Największą powierzchnię zajmują łąki użytkowane ekstensywnie (20%) oraz wielogatunkowe lasy łąkowe (10%>). Szczególnie interesujące florystycznie są starorzecza, w których występuje m.in. paproć wodna - salwinia pływająca. Projektowany obszar Natura 2000 jest środowiskiem życia wielu rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt ważnych dla Unii Europejskiej. W wodach ostoi bytują rzadkie gatunki ryb m.in. boleń, różanka i koza. Spośród cennych gatunków ptaków występują tu: bocian czarny, bielik, żuraw i derkacz. Teren ten stanowi ważny korytarz ekologiczny dla wielu gatunków fauny i flory.

## **4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **4.1 Obiekty nieruchome wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne**

Na terenie miasta Krosno Odrzańskie znajduje się 36 zabytków i 1 zespół urbanistyczno-krajobrazowy oraz 1 stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków.

Na terenie gminy Krosno Odrzańskie znajduje się 7 obiektów zabytkowych i 1 zespół pałacowo-folwarczny ujęty w rejestrze zabytków. Rejestr wskazuje także na 17 stanowisk archeologicznych.

Ponadto na terenie miasta i gminy znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz 275 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W szczególnie cennych miejscowościach wyodrębniono układy ruralistyczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (Brzózka, Czetowice, Gostchorze, Łochowice, Radnica, Wężyska i Osiecznica).

Inwentaryzacja wyżej wymienionych zabytków aktualna jest na dzień 10.09.2012 r. W związku z opracowywaniem przez gminę programu opieki nad zabytkami, weryfikacji (wizyta w terenie, konsultacje z Lubuskim Konserwatorem Zabytków) uległy zabytki dotąd wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zmiany dotyczyły wykreślenia obiektów, które już nie istnieją, bądź nie przedstawiają w chwili obecnej wartości historycznej bądź też dodania obiektów, które z uwagi na wartość historyczną należy chronić. W oparciu o zabytki z wojewódzkiej ewidencji zabytków powstała gminna ewidencja zabytków, która została zweryfikowana przez Lubuskiego Konserwatora Zabytków. Gmina posiada ukończony program opieki nad zabytkami, który oczekuje na akceptację Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (stan na dzień 31 stycznia 2013 r.). Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków jest wykazem ruchomym, a co za tym idzie będzie na bieżąco aktualizowany.

### **4.2 Uwarunkowania prawne ochrony i opieki nad zabytkami**

Głównym aktem prawnym regulującym zasady ochrony i opieki nad zabytkami w Polsce jest ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.). Wśród zadań gminy wymienionych w ustawie o samorządzie gminnym, znajdują się takie, które obejmują sprawy kultury, w tym ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami, „do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy”.

**„Ochrona zabytków** (art. 4 ustawy) polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- *zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,*
- *zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;*
- *udaremnienie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków,*
- *przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę,*
- *kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków,*
- *uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska”.*

**„Opieka nad zabytkami** (art. 5 ustawy) sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- *naukowego badania i dokumentowania zabytku,*
- *prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,*
- *zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,*
- *korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,*
- *popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury”.*



## **4.3 Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **4.3.1 Zasoby dziedzictwa kulturowego i najważniejsze zadania w celu ich ochrony**

Podstawą prawną ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) regulująca w sposób całościowy pojęcia zabytku, ochrony i opieki nad zabytkami, form ochrony, kompetencje organów ochrony zabytków, w tym administracji rządowej i samorządowej, formy finansowania opieki nad zabytkami, ich ewidencjonowania, itd.

Z założeń „Programu opieki nad zabytkami województwa lubuskiego na lata 2009 - 2012” wynika, iż w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego niezbędne jest:

- *„wspieranie i kreowanie różnorodnych form i metod umożliwiających ochronę zabytków i opiekę nad nimi,*
- *stymulowanie zasad partnerstwa oraz odpowiedzialności właścicieli obiektów zabytkowych za ich utrzymywanie w należytym stanie,*
- *podnoszenie walorów zabytkowych i wykorzystanie ich w promocji rozwoju turystyki w regionie,*
- *umożliwienie kreowania oraz realizowania regionalnych i lokalnych projektów związanych z kompleksowymi pracami konserwatorskimi i restauratorskimi oraz chroniącymi krajobraz kulturowy,*
- *kreowanie modelu odpowiedzialności za zasoby dziedzictwa kulturowego w regionie wśród mieszkańców i władz samorządowych,*
- *wspieranie aktywności lokalnej w działaniach mających na celu poszanowanie materialnego dziedzictwa kulturowego,*
- *tworzenie warunków do niwelowania różnic w zakresie stanu zachowania podstawowej substancji dziedzictwa kulturowego w regionie,*
- *działania zmierzające do przywracania ład przestrzennego w zdegradowanych obszarach urbanistycznych i ruralistycznych,*
- *wspieranie działań zmierzających do tworzenia regionalnych placówek muzealnych,*

- *włączenie kultury i dziedzictwa kulturowego w obszar interwencji i wsparcia zgodnie z zasadami planowania i wdrażania programów prorozwojowych, adekwatnie do oczekiwań mieszkańców województwa lubuskiego,*
- *współpraca transgraniczna i międzynarodowa wynikająca z umów międzypaństwowych, a w wielu aspektach z ustawy z 9 czerwca 2000 roku o zasadach przystępowania jednostek samorządu terytorialnego do międzynarodowych zrzeszeń społeczności lokalnych i regionalnych,*
- *utrzymanie zróżnicowania krajobrazu kulturowego i przyrodniczego regionu;*
- *wspieranie inicjatyw związanych z kreowaniem i wdrażaniem nowych form opieki nad zabytkami,*
- *kształtowanie świadomości społecznej o znaczeniu dziedzictwa kulturowego dla ekonomicznego rozwoju regionu”.*

Ochrona dziedzictwa kulturowego jest wpisana w „Strategię Rozwoju Miasta i Gminy Krosno Odrzańskie” m.in. w formie zadania: „kształtowanie świadomości społecznej dotyczącej roli środowiska i dziedzictwa kulturowego”.

#### **4.3.2 Zakres i zasady ochrony konserwatorskiej**

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze i ewidencji zabytków, a także strefy ochrony konserwatorskiej.

Zakres ochrony konserwatorskiej dla obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków został określony w następujący sposób: „*Wszelkie działania projektowe, remontowe i inwestycyjne związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętymi w ewidencji powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.*”.

Na terenie gminy wyróżniono następujące strefy:

**1) Strefa historycznego układu urbanistycznego** – objęta ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków, podlegająca ścisłej ochronie konserwatorskiej

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje lewobrzeżną („Dolną”) część Krosna Odrzańskiego otoczoną od północy rzeką Odrą, od zachodu i południa kanałem rzeki Odry, od wschodu polderami zalewowymi. Zespół urbanistyczny lewobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego został objęty strefą ochrony konserwatorskiej i wpisany do rejestru zabytków (nr rej.102).

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje pełna ochrona zasobów konserwatorskich i układu urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno-remontowych, zarówno w fazie projektowej, jak i realizacyjnej wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.

**2) Strefa ochrony krajobrazu** – objęta ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków, podlegająca ochronie konserwatorskiej

Strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta zostały ustalone w drodze decyzji z 1958 r. i 1975 r. o wpisie do rejestru zabytków Starego Miasta. Wszelkie działania poza granicą strefy ochrony układu urbanistycznego, które mogą mieć wpływ na zmianę sylwety miasta oraz zmiany w układzie przestrzennym krajobrazu, powinny być uzgodnione z władzami konserwatorskimi zarówno w fazie projektowej, jak i realizacyjnej.

**3) Strefa ochrony krajobrazu** – wyznaczona w celu zachowania ładu przestrzennego, nie podlegająca ochronie konserwatorskiej

Strefą ochrony krajobrazu objęto widoki od wsi: Wężyska, Czarnowo, Sarbia, Retno, Strumiennie, Nowy Raduszec, Stary Raduszec, Chyże, Marcinowice, Osiecznica, na dolinę rzeki Odry oraz widoki od wsi Czetowice na otaczające stawy. Ochrona krajobrazu kulturowego wyznaczona została dla obszarów naturalnego krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi. W obrębie tej strefy nie ustala się obowiązku opiniowania czy uzgadniania wszystkich inwestycji ze służbami konserwatorskimi. Służby architektoniczne gminy są natomiast zobowiązane do przestrzegania zasady zachowania obecnych dyspozycji przestrzennych, panoram i osi widokowych.

#### **4) Strefa ochrony ekspozycji**

Strefę ochrony ekspozycji ustalono w celu zabezpieczenia widoczności układów zabudowy i dominant oraz elementów naturalnych. Wyznaczono ją:

- w Czetowicach – ekspozycja wsi od strony północno-zachodniej,
- w Krośnie Odrzańskim – ekspozycja prawobrzeżnej części miasta na skarpie,
- w Gostchorzu, Chyże, Marcinowicach – widok wsi od strony rzeki Odry,
- w Kamieniu – ekspozycja pałacu od strony południowo-zachodniej,
- w Osiecznicy – ekspozycja wsi od strony rzeki Odry i od strony południowo-wschodniej,
- w Wężyskach i Sarbii – widok wsi od strony północnej,
- w Czarnowie – widoki wsi ze wszystkich stron,
- w Nowym Raduszczu – widoki wsi od strony wschodniej.

Wszelkie działania inwestycyjne i remontowe w tej strefie nie wymagają zgody konserwatora zabytków, jednak władze gminy powinny pamiętać o tym, aby w celu zachowania wartości widokowych przestrzegać zasad harmonijnego rozwoju z pozostałą zabudową i krajobrazem.

#### **4.3.3 Stare Miasto**

Cały obszar Starego Miasta wpisany jest do rejestru zabytków, a ochronie podlega układ urbanistyczny składający się z następujących elementów:

- nie przekształconych lub słabo przekształconych terenów ulic i placów, usytuowanych pomiędzy liniami zabudowy historycznej istniejącej lub zachowanej w warstwach podziemnych,
- historycznych podziałów katastralnych zachowanych w warstwie podziemnej,
- zachowanych zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków oraz elementów zabytkowego wyposażenia terenu,
- krajobrazu kulturowego w postaci sylwety miasta widocznej z przestrzeni publicznych, dróg utwardzonych i akwenów.

Cały obszar Starego Miasta objęty jest pełną ochroną archeologiczno-konserwatorską. Wszelkie prace ziemne, wykopy budowlane, budowa i przebudowa ulic, budowa i przebudowa oraz remonty sieci wymagają badań archeologiczno-architektonicznych

dla udokumentowania zabytkowych warstw kulturowych i zabytków archeologicznych według programów uzgadnianych z organem ds. ochrony zabytków.

W celu kształtowania krajobrazu kulturowego Starego Miasta ustalono następujące zasady:

- 1) integracja struktur przestrzennych powstałych w różnym czasie z zachowaniem specyfiki morfogenetycznej zagospodarowania: miasta lokacyjnego w granicach murów obronnych, przedmieścia targowego, obszarów nadrzecznych, zamku i podzamcza z relikdami umocnień nowożytnych, terenów przemysłowych i sąsiadujących z nimi terenów sportowych;
- 2) istniejącą zabudowę zabytkową należy poddać pracom konserwatorskim;
- 3) należy zachować autentyczną strukturę budowlaną z dopuszczeniem przekształceń dokonywanych w celu utrzymania właściwego stanu technicznego, wyposażenia w media i instalacje techniczne, podniesienie jakości użytkowania i dostosowania do współczesnych wymogów cywilizacyjnych bez zmiany gabarytów i kompozycji architektonicznej;
- 4) zachowanie zabytkowych historycznych ciągów ulicznych (nieregularna szerokość działek ewidencyjnych wyznaczających ulice, z ujednoliconą szerokością chodników i zmienną szerokością jezdni, kamienne krawężniki, brukowana jezdnia, chodniki z użyciem płyt granitowych i kostki granitowej);
- 5) w granicach działek ewidencyjnych wyznaczających ulice nie dopuszcza się trawników, żywopłotów, ekranów akustycznych, reklam wolnostojących, kiosków i innych obiektów kubaturowych nie związanych z użytkowaniem komunikacyjnym ulic;
- 6) dopuszcza się wydzielenie w granicach jezdni ul. Ariańskiej i Żymierskiego pasów rowerowych z nakładką bitumiczną.

Zalecenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odnośnie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 102 (z 1958 r.) i 2179 (z 1975 r.):

1. *„Wprowadzić wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, o parametrach niskiej intensywności, z elementami wskazującymi na tożsamość miejską, na terenie zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków, z dopuszczeniem likwidacji istniejącej zieleni urządzonej oraz dostosowania zabudowy powojennej do wymogów konserwatorskiej rewitalizacji obszaru.*
2. *Ograniczenie obszaru rozwojowego terenów przemysłowych, na południe od rzeki Odry, w granicach wpisu do rejestru zabytków obszaru ochrony krajobrazu Krosna Odrzańskiego, do stanu istniejącego, z ograniczeniem wysokości zabudowy kubaturowej do 12 m, z dopuszczeniem dowolnej wysokości dla budowli i urządzeń technologicznych, z obowiązkiem utworzenia od strony widoku na miasto pasa niskiej zieleni izolacyjnej.*
3. *Dopuszczenie budowy nowej przeprawy, pieszo-rowerowej przez Odrę w rejonie wschodnim miasta.*
4. *Dopuszczenie budowy drugiej – równoległej przeprawy do mostu Elizy, z zachowaniem bez zmian istniejącego mostu.*
5. *Wprowadzenia zakazu zabudowy za wyjątkiem: budowy znaków nawigacyjnych i urządzeń hydrotechnicznych oraz budowy elementów przeciwpowodziowych na terenie Doliny Odry i Bobru zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi, z zachowaniem istniejących terenów zurbanizowanych, w tym Starego Miasta Krosna Odrzańskiego i jego południowych przedmieść.*
6. *Ograniczenie gabarytów nowej zabudowy, na terenach północnej skarpy odrzańskiej, od ul. Świerczewskiego – Chrobrego do rzędnej 80 m n.p.m., w granicach wpisu do rejestru zabytków obszaru ochrony krajobrazu: szerokość elewacji południowej do 20 m, wysokości zabudowy do 2 kondygnacji, zalecane przekrycie dachem wysokim o pokryciu ceramicznym.”*

#### **4.4 Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską**

Studium konserwatorskie wskazuje na **objęcie ochroną pomnika** "Powrotu Środkowego Nadodrza do Macierzy", jako dobra kultury współczesnej z możliwością zamiany jego otoczenia z parkowego na wewnątrz zabudowy obrzeżnej, o dostępie publicznym lub przeniesienia pomnika w inne miejsce, z trwałym zagospodarowaniem zielenią, np. na miejsce dawnego kościoła ewangelickiego przy ul. Lipowej.

## **5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **5.1 Układ drogowy**

Układ komunikacyjny miasta i gminy Krosno Odrzańskie tworzą drogi o parametrach technicznych: główne ruchu przyspieszonego (GP), główne (G), zbiorcze (Z), lokalne (L). Według klasyfikacji administracyjnej na terenie gminy wyróżniono drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Zgodnie z podstawowym celem Polityki Transportowej Państwa na lata 2006–2025 przyjmuje się poprawę jakości systemu transportowego i jego rozbudowę zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Zwiększenie dostępności komunikacyjnej miasta i gminy powinno stać się jednym z głównych celów strategicznych. Do najważniejszych działań, które należy zrealizować w ciągu najbliższych lat trzeba zaliczyć:

- budowę obwodnicy Krosna Odrzańskiego,
- przebudowę drogi krajowej nr 29,
- przebudowę drogi krajowej nr 32 (GDDKiA oddział w Zielonej Górze nie posiada w swoich aktualnych planach wyżej wymienionego zadania),
- przebudowę i wzmocnienie drogi wojewódzkiej nr 276,
- przebudowę i modernizację dróg powiatowych i gminnych.

W związku z powyższym ustala się:

- usprawnienie funkcjonowania transportu przy rosnącej liczbie pojazdów,
- skrócenie czasu przejazdu pomiędzy poszczególnymi miejscowościami,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zapewnienie lepszych połączeń z drogami krajowymi, wojewódzkimi oraz pomiędzy poszczególnymi miejscowościami.

#### **5.1.1 Układ nadrzędny**

Na układ komunikacyjny nadrzędny miasta i gminy Krosno Odrzańskie składają się:



- droga krajowa nr 32 (granica państwa - Gubinek – Połupin - Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn - Stęszew) przebiegająca na terenie gminy przez miejscowość Brzózka, kl. techn. GP;
- droga krajowa nr 29 (granica państwa – Słubice - Krosno Odrzańskie /DK 32/) przebiegająca na terenie gminy przez miejscowości: Osiecznica, Marcinowice, Krosno Odrzańskie (ul. Obrońców Stalingradu, ul. Poznańska, ul. Bolesława Chrobrego, ul. Ariańska, ul. Żymierskiego, ul. Bohaterów Wojska Polskiego), kl. techn. GP;
- droga wojewódzka nr 276 (Krosno Odrzańskie, Szklarka Radnicka, Skąpe, Radoszyn, Świebodzin) przebiegająca na terenie gminy przez miejscowości: Szklarka Radnicka, Radnica, Gostchorze, Kamień, Krosno Odrzańskie (ul. Szosa Poznańska, ul. 17 Pionierów), kl. techn. Z.

Wymienione drogi są osiami pasm aktywizacji i rozwoju o znaczeniu regionalnym i krajowym. Największym problemem w funkcjonowaniu układu komunikacyjnego Krosna Odrzańskiego jest kolizyjny, trudny przebieg drogi krajowej nr 29 przez Dolne Miasto, most na Odrze i Górne Miasto. Pomijając wszelkie inne utrudnienia, droga ta utrudnia również odbudowę Starego Miasta.

Budowa obwodnicy spowoduje zwiększenie płynności ruchu oraz znacząco skróci czas podróży, szczególnie aut ciężarowych. Jednakże przebudowa drogi to głównie korzyści dla miasta w postaci zmniejszenia uciążliwości ruchu tranzytowego. Ważną część projektu to wybudowanie drugiego mostu na rzece Odrze, który znacznie odciąży most znajdujący się w mieście oraz zapewni odblokowanie południkowej „Drogi Lubuskiej”.

### **OBWODNICA KROSNA ODRZAŃSKIEGO**

„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” spośród priorytetów oraz kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia: budowę obwodnicy Krosna Odrzańskiego w ciągu drogi nr 29. „Strategia rozwoju transportu województwa lubuskiego do roku 2015” przewiduje również zadanie polegające na budowie obwodnicy Krosna Odrzańskiego.

#### **Obwodnica (WARIANT I) – projekt obywatelski**

Obwodnica obywatelska jest koncepcją opracowaną przez inż. Jerzego Celeckiego. Uwzględnia ona kompleksowe rozwiązanie problemów komunikacyjnych miasta.

Proponowany przebieg trasy odblokowuje „Drogę Lubuską” biegnącą z Lubuska przez Krosno Odrzańskie do Sulęcina oraz drogę z Zielonej Góry przez Krosno Odrzańskie do Słubic. Zdaniem autora budowa obwodnicy w proponowanym kształcie uruchomi nowe tereny inwestycyjne i w dużym stopniu zwiększy atrakcyjność miasta dla firm deweloperskich, markowych sieci handlowych, firm transportowych, zakładów produkcyjnych.

Proponowana koncepcja obwodnicy uwzględnia:

- komunikację drogową w prostych odcinkach,
- minimalne spadki drogi możliwe do uzyskania w istniejącej rzeźbie terenu,
- wykorzystanie naturalnych lub sztucznych wąwozów dla obniżenia hałasu,
- przebieg trasy poza terenem zabudowanym,
- ochronę środowiska naturalnego,
- wykorzystanie zlikwidowanej linii kolejowej 4,0 km (Krosno Odrzańskie – Lubusko),
- ograniczenie do minimum długości trasy obwodnicy na terenie zalewowym,
- likwidację objazdu zapory wodnej elektrowni Dychów dla pojazdów ciężarowych,
- zwiększenie atrakcyjności istniejących i nowych terenów inwestycyjnych.

Na projekt składają się ściśle powiązane ze sobą następujące składowe:

- 1) obwodnica zachodnia miasta Krosno Odrzańskie (Osiecznica – rondo Marcinowice – most na Odrze – wiadukt kolejowy – rondo Brzózka) (~9,6 km),
- 2) obwodnica północna miasta Krosno Odrzańskie (rondo Marcinowice – rondo Bielów – rondo Bytnica – rondo Gostchorze) (~8,0 km),
- 3) obwodnica elektrowni wodnej Dychów (częściowo wchodząca na teren Gminy Krosno Odrzańskie) – rondo Brzózka – rondo Dychów (~2,4 km),
- 4) obwodnica Bobrowic (~6,2 km) – odcinek znajduje się poza gminą Krosno Odrzańskie.

Planowane rondo w ramach inwestycji: Marcinowice, Brzózka, Gostchorze, Bytnica, Bielów.

Obwodnica (WARIANT II) – wersja według „Zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”.

Obwodnica zaprojektowana w „Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” okala miasto z każdej strony omijając lub przechodząc kolejno

przez miejscowości: Chyże, Kamień, Marcinowice, Strumienno i Stary Raduszec. Inwestycja przewiduje budowę dwóch mostów na rzece Odrze.

### Obwodnica (WARIANT III)

Wariant III w większości pokrywa się z WARIANTEM I, różni się jedynie przebiegiem północnego fragmentu obwodnicy, który jest bardziej oddalony od miasta. Jeżeli przeprowadzone szczegółowe badania (rzędne wysokościowe, budowa geologiczna, itd.) nie wykażą przeszkód do realizacji tego wariantu, może okazać się on najlepszym rozwiązaniem.

Bez względu na wybrany wariant obwodnicy zaleca się lokalizację ekranów akustycznych, które osłonią przed hałasem domy położone w bliskim sąsiedztwie od planowanej inwestycji.

Planowane trasy przebiegu obwodnicy mogą zostać zaprojektowane i zrealizowane w trybie bezplanistycznym zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.).

Załącznik graficzny do studium zawiera wszystkie wymienione warianty obwodnic. Należy podkreślić, iż wariant I realizuje zarówno potrzeby Krosna Odrzańskiego jak i gmin ościennych. Przebieg drogi został zaprojektowany przy uwzględnieniu takich składowych jak: rzędne wysokościowe, ukształtowanie terenu, strefy zalewowe oraz naturalne włączenia do istniejących dróg. Umożliwia również budowę portu przeładunkowego dla potrzeb kopalni Gubin na rzece Odrze.

Wariant II przewiduje realizację dwóch mostów (w tym w miejscowości Chyże) oraz przeprawę przez miasto i Stary Raduszec. Z uwagi na zlokalizowane w tym rejonie namuły, torfy oraz regularne zalewanie przez powódzie, należy wziąć pod uwagę wysoki koszt budowy oraz eksploatacji obwodnicy.

W przypadku realizacji wariantu przewidzianego w „Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”, proponuje się aby odcinek "Morsko-Gostchorze" z obwodnicy obywatelskiej był odcinkiem zrealizowanym, ale już jako droga dojazdowa do obwodnicy. Usprawni to komunikację z zaprojektowanymi na wniosek mieszkańców obszarami przemysłowymi, które jednocześnie tworzą logiczną całość i wprowadzają ład przestrzenny.

### DROGA KRAJOWA NR 29

„Strategia rozwoju transportu województwa lubuskiego do roku 2015” przewiduje przebudowę drogi krajowej nr 29 na odcinku Urad-Osiecznica, czyli w granicach administracyjnych gminy.

### DROGA WOJEWÓDZKA NR 276

„Harmonogram budów i przebudów dróg wojewódzkich planowanych do realizacji na lata 2008-2016” oraz „Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przewiduje przebudowę i wzmocnienie drogi wojewódzkiej nr 276 na odcinku Krosno Odrzańskie – Świebodzin oraz przebudowę i rozbudowę tej drogi w m. Radnica.

### DROGA KRAJOWA NR 32

„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” zwraca uwagę na to, iż wskazana jest przebudowa do pełnych parametrów klasy GP drogi nr 32 do Krosna Odrzańskiego.

Z uwagi na to, iż na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie występują znaczne powierzchnie obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody oraz wyznaczono strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, rekreacyjnej, itp., należy zadbać o maksymalną ochronę tych terenów przed nadmiernym hałasem od dróg krajowych nr 29 i 32. Istotne jest również uwzględnienie zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Zgodnie z § 323 ust. 1 pkt 1 wyżej wymienionego rozporządzenia *„Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im pracę, odpoczynek i sen w zadawalających warunkach”*. Budynki takie należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań. Należy je również chronić przed zewnętrznym hałasem i drganiami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem. Przepis ten nakłada na inwestora konkretne obowiązki, które wynikają z zapisów przytoczonego powyżej rozporządzenia

i przepisów ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – w tym art. 5 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.

### **5.1.2 Układ podstawowy**

Do układu podstawowego zaliczono następujące drogi powiatowe:

- 1148 F (łączy drogę nr 29 z drogą nr 32),
- 1153 F (łączy Wężyska z drogą wojewódzką nr 138 oraz gminę Krosno Odrzańskie z gminą Gubin),
- 1157 F (droga dojazdowa do gminy Bytnica),
- 1159 F (łączy gminę z sąsiednią gminą Maszewo oraz drogę krajową nr 29 z drogą wojewódzką nr 138),
- 1145 F (najdłuższa droga powiatowa w gminie, główna droga po lewobrzeżnej części miasta, łączy się z drogą krajową nr 32),
- 1132 (łączy się z drogą krajową nr 29, łączy gminę Krosno Odrzańskie z gminą Maszewo).

„Plan rozwoju lokalnego powiatu krośnieńskiego na lata 2007–2013” przewiduje przebudowę dróg powiatowych nr: 1145 F, 1157 F, 1159 F. Natomiast w ramach budowy „Drogi Lubuskiej” „Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przewiduje przebudowę i modernizację drogi nr 1163F i 1132F.

### **5.1.3 Układ uzupełniający**

Na układ uzupełniający składają się pozostałe drogi powiatowe i gminne zapewniające obsługę poszczególnych miejscowości gminy. W zakresie tego układu znajdują się również drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych. W celu usprawnienia ruchu gminnego i międzygminnego planuje się budowę i modernizację dróg powiatowych i gminnych. W celu obsługi komunikacyjnej nowych obszarów zabudowy mieszkalnej konieczne jest poszerzenie dróg gminnych o nawierzchniach gruntowych.

## **5.2 Układ kolejowy**

„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przewiduje modernizację linii kolejowej nr 358 (Czerwieńsk–Krosno Odrzańskie–Gubin). Obecnie na tej linii ruch pociągów jest zawieszony, a sporadycznie odbywa się jedynie ruch pociągów towarowych. Reaktywacja odcinka umożliwi uruchomienie połączeń transgranicznych na odcinku Zielona Góra–Cottbus.

Strategiczną inwestycją dla województwa lubuskiego, a tym samym Krosna Odrzańskiego, będzie realizacja linii kolejowych podwyższonych prędkości (TGV) o przebiegu Zielona Góra – Krosno Odrzańskie – Cybinka – Słubice.

### 5.3 Szlaki pieszo-rowerowe

Proponowane szlaki turystyczne i krajobrazowe w „Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przechodzące przez gminę:

- **Szlak Zamków i Dworów Obronnych**

*„Trasa szlaku zaczyna się w Krośnie Odrzańskim, bo tam znajduje się najstarszy w Lubuskim zamek, wzniesiony w pierwszej ćwierci XIII wieku (wprawdzie mocno przebudowany) i prowadzi przez Lubsko (zamek z XV w., przebudowany w końcu XVI i w XIX w.), Żary (zamek z XIII, rozbudowany w XVI w.), Dziatrychowice (wieża rycerska z XIV-XV w.), Szprotawę (ruiny zamku z XIII-XIV w.), Witków (wieża rycerska z XIV, XVI w.), Broniszów (dwór obronny z XVI w.), Kozuchów (zamek z XIV w. rozbudowany w XV i XVII w.), Borów Polski (ruiny zamku rycerskiego z XIV-XVI w.) do Siedliska (zamek z XV-XVI, XVII w.). Szlak może być przedłużony do Sulechowa (resztki zamku z XV w.), Świebodzina (ruiny zamku z XV w.) i Łagowa (zamek joannitów z XIV w.).”*

- **Szlak Umocnień zwanych Pozycją Środkowej Odry**

*„Szlak prowadzi wzdłuż lewego brzegu Odry od Bytomia Odrzańskiego do Krosna Odrzańskiego. Na trasie znajduje się kilkadziesiąt schronów bojowych, obserwacyjnych i biernych zbudowanych w latach 20., 30., 40. XX wieku. Ich zagęszczenie występuje*

*w miejscach przepraw przez rzekę – w Bytomiu, Nowej Soli, Cigacicach i Krośnie Odrzańskim.”*

- **Szlak Wałów Chrobrego zwanych też Wałami Śląskimi**

*„Szlak prowadzi z Krosna Odrzańskiego (grodzisko z czasów Chrobrego) lasami w okolicach Kosierza, Bogaczowa, Niwisk, Wichowa – do Iławy koło Szprotawy, miejsca, gdzie w roku tysięcznym Chrobry witał pielgrzymującego do Gniezna cesarza Ottona III.”*

- **Szlak Elektrowni Wodnych**

*„Szlak prowadzi wzdłuż prawych brzegów Bobru i Nysy Łużyckiej. Trasa wiedzie z Gubina (elektrownia z 1905 r.) do Sobolic (1922); przez Zasięki (1905), Bucze (1905), Żarki Wielkie (1905), Przysiekę (1905), Bukowinę (1910). Dalszy odcinek zaczyna się w Małomicach (1920) i prowadzi przez Żagań (dwie elektrownie z 1898 i 1900 r.), Grajówkę (1922) i Gorzupię (1911) do Dychowa i Raduszca Starego (1935).”*

- **Szlak Parków projektowanych przez Eduarda Petzolda**

*„Na terenie województwa lubuskiego znajduje się 9 parków zaprojektowanych przez Eduarda Petzolda. Są to dzieła tym bardziej cenne, że przedstawiają wszystkie fazy rozwoju jego działalności projektowej. Od pierwszych samodzielnych prac wykonanych w Siedlisku (1834) pod okiem J. Rehdera, poprzez projekt w Mostkach gm. Lubrza (1838) i kolejne w miejscowościach: Slawa (1853), Lubsko – park miejski (1859), Włostów, gm. Żary (1864), Brody – ogród willowy przy ul. Kilińskiego 11 (1864), Małomice (1872), Gębice (1873) oraz arboretum w Parku Mużakowskim w Łęknicy.”*

„Harmonogram budów i przebudów dróg wojewódzkich planowanych do realizacji na lata 2008-2016” przewiduje budowę ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 276.

„Plan rozwoju lokalnego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007–2013” („Wieloletnie Zadania Inwestycyjne”) zakłada:

- budowę ciągu pieszo-rowerowego Osiecznica-Jezioro Moczydło,
- wytyczenie ścieżki rowerowej po trasie: Port w Krośnie Odrzańskim - Połupin (przez łąki) - stacja kolejowa Krosno Odrzańskie - Stary Raduszc - Strumiennie,

- budowę ścieżek rowerowych Krosno Odrzańskie – Gostchorze – Szklarka Radnicka i Krosno Odrzańskie – Bielów – Czetowice – Osiecznica.

## 5.4 Infrastruktura techniczna

### 5.4.1 Sieć wodociągowa i kanalizacyjna

W zakresie wodociągowania i kanalizacji gminy wykaz wieloletnich zadań inwestycyjnych gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007-2013 zawiera takie inwestycje jak: uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie, w tym budowę kanalizacji sanitarnej (*Bielów<sup>1</sup>, Czetowice, Osiecznica, Radnica, Szklarka Radnica, Gostchorze, Morsko, m. Krosno Odrzańskie*) oraz *rozbudowę Stacji Uzdatniania Wody w Wężyskach* i sieci wodociągowej z przyłączami w miejscowościach: *Chojna, Nowy Raduszec, Brzózka*. Planuje się również przebudowę sieci kanalizacyjnej w mieście Krośnie Odrzańskim oraz budowę oczyszczalni ścieków w Wężyskach wraz z kanalizacją w m. Wężyska i Czarnowo (Aglomeracja - etap II).

Strategia gminy zakłada: *budowę oczyszczalni ścieków dla miasta Krosno Odrzańskie*, przygotowanie do budowy kanalizacji sanitarnych i oczyszczalni na obszarze wiejskim (Wężyska, Czarnowo, Sarbia, Retno, Strumiennie, Gostchorze, Radnica, Szklarka Radnicka, Osiecznica, Czetowice, Bielów), *budowę systemu kanalizacyjnego w mieście i na terenie wsi Łochowice, Chyże, Marcinowice, Stary Raduszec*. Ponadto planuje się budowę wodociągów dla wsi: Nowy Raduszec, Strumiennie, Sarbia, *Chojna*, Brzózka oraz budowę stacji uzdatniania wody na potrzeby miasta i sąsiednich wsi zasilanych w ramach systemu centralnego, a także modernizację systemu dostawy i uzdatniania wody w mieście Krosno Odrzańskie i na obszarach wiejskich.

Wymienione zadania mogły lub mogą ulec zmianie, ponieważ zasięg aglomeracji wodno-ściekowej jest w trakcie zmian. Na dzień uchwalenia studium nie został wyznaczony nowy obszar aglomeracji.

### 5.4.2 Gospodarka odpadami

---

<sup>1</sup> W miejscowościach, które zostały zaznaczone wytłuszczoną kursywą, wymienione inwestycje zostały już zrealizowane.



Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XXX/280/12 z dnia 10 września 2012 roku przyjął „Plan gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012–2017 z perspektywą do 2020 roku”.

Całe województwo zostało podzielone na następujące regiony gospodarki odpadami: północny, centralny, wschodni, subregion wschodni, zachodni, akces do woj. wielkopolskiego oraz gminy województwa zachodniopomorskiego. Gmina Krosno Odrzańskie została przyporządkowana do regionu zachodniego. Ogólną charakterystykę tego regionu przedstawia tab.5.1.

**Tab. 5.1 Charakterystyka regionu zachodniego**

<b>Odpady komunalne</b>		
<b>Wytworzone ogółem w 2010 r. (obliczenia wg Kpgo w 2014)</b>	63 430,0 Mg	
<b>Zebrane ogółem w 2010 r. (wg GUS)</b>	55 500,0 Mg	
<b>Składowane w 2010 r. (wg GUS ok. 57% zebranych)</b>	31 635,0 Mg	
<b>Odpady komunalne ulegające biodegradacji</b>		
<b>Wytworzone w 1995 r.</b>	24 994,6 Mg	
<b>Wytworzone ogółem w 2010 r.</b>	34 837,2 Mg	
<b>Masa komunalnych odpadów ulegających biodegradacji dopuszczona do składowania 2010 r.</b>	18 746,0 Mg	
<b>Składowane w 2010 r. (ok. 47% składowanych zmieszanych odpadów komunalnych )</b>	14 868,5 Mg	
<b>Poziom składowania odpadów ulegających biodegradacji w roku 2010 w stosunku do roku 1995</b>	60,9%	
<b>Masa komunalnych odpadów ulegających biodegradacji dopuszczona do składowania</b>	<b>2013 r.</b>	<b>2020 r.</b>
	12 497,3	8 748,1
<b>Masa komunalnych odpadów ulegających biodegradacji konieczna do zagospodarowania poza składowaniem</b>	<b>2013 r.</b>	<b>2020 r.</b>
	23 569,6	30 253,4

Źródło: „Plan gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012–2017 z perspektywą do 2020 roku”, lipiec 2012

W poniższej tabeli (tab.5.2) przedstawiono skład morfologiczny wytwarzanych w regionie odpadów komunalnych, w podziale na tereny miejskie i wiejskie oraz duże miasta. Szacunkową ilość odpadów wytwarzanych na terenie regionu zachodniego w roku 2013, 2017 oraz 2020 obliczono na podstawie składu morfologicznego oraz wskaźników wytwarzania odpadów komunalnych w poszczególnych latach.

**Tab. 5.2 Szacunkowa ilość wytwarzanych odpadów komunalnych w regionie zachodnim w podziale na frakcje odpadów (wg wskaźnika KPGO 2014)**

Frakcje odpadów		Masa wytworzonych odpadów [Mg/rok]								
		2013			2017			2020		
		ogółem	małe miasta (<50 tys.)	wsie	ogółem	małe miasta (<50 tys.)	wsie	ogółem	małe miasta (<50 tys.)	wsie
1	Papier i tektura	5 044,4	4 077,2	967,2	5 272,1	4 248,2	1023,8	5 445,7	4 381,2	1 064,5
2	Szkło	6 221,8	4 287,4	1 934,4	6 514,9	4 467,2	2 047,6	6 736,1	4 607,1	2 129,0
3	Metale	1 094,8	630,5	464,3	1 148,4	656,9	491,4	1 188,5	677,5	511,0
4	Tworzywa sztuczne	6 616,1	4 623,6	1 992,4	6 926,7	4 817,6	2109,1	7 161,3	4 968,4	2 192,9
5	Odpady wielomateriałowe	2 455,1	1 681,3	773,8	2 570,9	1 751,8	819,1	2 658,3	1 806,7	851,6
6	Odpady kuchenne i ogrodowe	21 829,1	15 426,2	6 402,9	22 850,9	16 073,2	6777,7	23 623,5	16 576,5	7 047,0
7	Odpady mineralne	2 337,6	1 176,9	1 160,6	2 454,9	1 226,3	1228,6	2 542,1	1 264,7	1 277,4
8	Frakcja <10 mm	6 127,4	2 858,3	3 269,2	6 438,7	2 978,1	3460,5	6 669,4	3 071,4	3 598,0
9	Tekstylia	2 087,6	1 681,3	406,2	2 181,9	1 751,8	430,0	2 253,8	1 806,7	447,1
10	Drewno	261,5	126,1	135,4	274,7	131,4	143,3	284,5	135,5	149,0
11	Odpady niebezpieczne	407,0	252,2	154,8	426,6	262,8	163,8	441,3	271,0	170,3
12	Inne kategorie	2 839,4	1 891,5	947,9	2 974,2	1 970,8	1003,3	3 075,8	2 032,5	1043,2
13	Odpady wielkogabarytowe	1 344,3	1 092,9	251,5	1 404,9	1 138,7	266,2	1451,1	1 174,4	276,8
14	Odpady z terenów zielonych	2 711,4	2 227,8	483,6	2 833,1	2 321,2	511,9	2 926,1	2 393,9	532,3
<b>razem</b>		<b>61 377,2</b>	<b>42 033,1</b>	<b>19 344,1</b>	<b>64 272,7</b>	<b>43 796,2</b>	<b>20 476,4</b>	<b>66 457,6</b>	<b>45 167,5</b>	<b>21 290,1</b>
<b>%</b>		<b>100,0</b>	<b>68,5</b>	<b>31,5</b>	<b>100,0</b>	<b>69,0</b>	<b>31,0</b>	<b>100,00</b>	<b>68,9</b>	<b>31,1</b>

Źródło: Plan gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012–2017 z perspektywą do 2020 roku, lipiec 2012

Dane dotyczące prognozowanych ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz prognozowanych ilości wytwarzanych odpadów komunalnych ulegających biodegradacji w regionie zachodnim przedstawiono poniżej w tab.5.3.

**Tab. 5.3 Prognoza ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz odpadów komunalnych ulegających biodegradacji w regionie zachodnim**

Prognoza ilości wytwarzanych odpadów komunalnych			Prognoza ilości wytwarzanych odpadów komunalnych ulegających biodegradacji		
[Mg/rok]			[Mg/rok]		
2013	2017	2020	2013	2017	2020
61 377,2	68 780,7	71 106,7	36 066,9	37 735,9	30 009,5

Źródło: „Plan gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012–2017 z perspektywą do 2020 roku”.

„Prognozuje się, że w 2017 roku na terenie regionu zachodniego zostanie wytworzonych około 64 272 Mg odpadów komunalnych, z tego:

- po uwzględnieniu założonego poziomu selektywnej zbiórki u źródła, w roku 2017, na poziomie 20,5% (tereny wiejskie) oraz 23,2% (tereny miejskie), około 81% wytworzonych odpadów komunalnych tj. ok. 49 914 Mg powinno zostać przetworzonych w instalacji do termicznego lub mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów (MBP). Przy czym, po przetworzeniu odpadów w mechanicznej części instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów, około 50% ilości odpadów kierowana jest do części biologicznej instalacji MBP,
- po uwzględnieniu założonego poziomu selektywnego zbierania, w roku 2017 około 9,2% (tereny miejskie) oraz 6,5% (tereny wiejskie) odpadów zielonych i ulegających biodegradacji selektywnie zebranych odpadów tj. ok. 5 360 Mg powinno zostać przetworzonych w instalacji do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów,
- szacuje się, że ok. 65% strumienia zmieszanych odpadów komunalnych przyjmowanych do przetwarzania w instalacji mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów, zostanie skierowanych do składowania. Zakłada się, że przy uwzględnieniu wzrostu odsetka selektywnie zbieranych odpadów, w składzie morfologicznym zmieszanych odpadów komunalnych, udział frakcji możliwej do odzysku materiałowego będzie maleć. Zatem, prognozuje się, że w latach 2012-2027 strumień odpadów do składowania wyniesie około 477 997 Mg, co odpowiada

*ok. 398 330 m<sup>3</sup>. Należy również zaznaczyć, że masa odpadów, kierowana do składowania po przetworzeniu, może się zmieniać w zależności od stosowanej technologii przyjętej w instalacji MBP. Przykładowo w przypadku wytwarzania paliwa alternatywnego z odpadów komunalnych, do składowania będzie kierowanych mniej niż 65% odpadów trafiających na instalację MBP.”*

W strategii gminy przewiduje się „budowę składowiska stałych odpadów komunalnych wraz z systemem utylizacji”.

### **5.4.3 Energia elektryczna**

Dostawa energii elektrycznej na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie odbywa się za pomocą linii elektroenergetycznych 110 i 15 kV.

„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przewiduje modernizację stacji (110/15/6 kV Krosno Odrzańskie) i linii 110 kV oraz przebudowę rozdzielni WN-110 kV.

Administrator linii planuje modernizację linii WN relacji Leśniów–Krosno Odrzańskie oraz Krosno Odrzańskie–Dychów do parametrów linii odpowiadających dopuszczalnej statycznej obciążalności linii 110 kV w okresie letnim 550 A, w okresie zimowym 735 A.

Dla zasilania projektowanych obiektów na terenach objętych zmianą studium należy przewidzieć:

- wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
- budowę stacji transformatorowych: słupowych na terenach z dostępem i dojazdem z dróg publicznych lub stacji kubaturowych, których lokalizację należy przewidzieć na działkach ewidencyjnych z dostępem do dróg publicznych,
- budowę infrastruktury elektroenergetycznej SN-15 kV oraz nn-0,4 kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej.

Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z ustaleniem minimalnej odległości linii zabudowy od elektroenergetycznych linii napowietrznych.

Dla linii napowietrznych WN-110 kV relacji Leśniów–Krosno Odrzańskie oraz Krosno Odrzańskie–Dychów obowiązuje strefa technologiczna wokół linii, w poziomie nie mniejsza niż 40 m (20 m po każdej ze stron od środka linii). W strefach technologicznych zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasie linii należy zachować pas wycinki podstawowej drzew według przepisów odrębnych.

Ponadto należy zapewnić dojazd sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

Na terenie kraju trwają prace przygotowawcze dotyczące opracowania studium wykonalności budowy trzeciego połączenia transgranicznego 400 kV pomiędzy systemami elektroenergetycznymi Polski i Niemiec wraz z koniecznością rozbudowy zachodniej części Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE). Docelowo stacja elektroenergetyczna 400/110 kV Plewiska zlokalizowana na terenie gminy Komorniki (powiat poznański, województwo wielkopolskie) będzie połączona z nowoprojektowaną stacją elektroenergetyczną Gubin zlokalizowaną na terenie gminy Cybinka (powiat Słubice, województwo lubuskie). Linia będzie stanowiła jedno z kluczowych powiązań KSE i wpłynie w sposób istotny na poprawę bezpieczeństwa regionu oraz Polski.

Rozpatrywane są różne warianty przebiegu linii 400 kV, w tym takie, które przechodzą przez gminę Krosno Odrzańskie.

#### **5.4.4 Zaopatrzenie w gaz**

Na terenie gminy zlokalizowane są dwa gazociągi wysokiego ciśnienia: DN100 i DN 400, który przebiega przez obręby: Osiecznica, Strumienna, Stary Raduszec, Krosno Odrzańskie. Gazociąg ten jest relacji Feikenhard – Rybocice, następnie rozwidła się w kierunku północno-wschodnim relacji Słubice – Rzepin – Sulęcín oraz w kierunku południowo – wschodnim relacji Cybinka – Osiecznica (Krosno Odrzańskie) – Czerwieńsk – Sulechów – Świdnica – Nowogród Bobrzański i dalej sieciami średniego ciśnienia: DN 32, 63, 110, 160, 225.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055) w zakresie zasilania w gaz, studium ustala szerokość strefy bezpieczeństwa dla gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 400 – 8 m (po 4 m od osi linii na stronę) i DN 100 – 4m (po 2 m od osi linii na stronę) oraz dla gazociągów średniego ciśnienia – 1 m.

#### **5.4.5 Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Pomimo, iż gmina nie posiada planu zaopatrzenia w energię ciepłą, w miarę możliwości należy rozbudowywać system zbiorczego zaopatrzenia w ciepło. Zaleca się sukcesywnie wymieniać istniejące, szkodliwe dla środowiska przyrodniczego źródła zaopatrzenia w energię ciepłą na wykorzystujące naturalne surowce ekologiczne, pozyskiwane ze źródeł odnawialnych.

Strategia gminy zakłada „*Budowę i modernizację urządzeń do wykorzystywania lokalnych zasobów surowców energetycznych (biomasa, wierzba energetyczna)*”. Wskazana jest również modernizacja kotłowni węglowych i palenisk domowych.

#### **5.4.6 Infrastruktura telekomunikacyjna**

Rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej ma strategiczne znaczenie dla rozwoju kraju i gminy, a stan telekomunikacji jest jednym z ważnych standardów międzynarodowych określających poziom rozwoju społeczno-gospodarczego. Jednym z najważniejszych szczegółowych celów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krosno Odrzańskie jest tworzenie warunków przestrzennych do rozbudowy systemu telekomunikacyjnego i upowszechniania technik informatycznych w dostosowaniu do systemów i standardów Unii Europejskiej oraz wymogów „społeczeństwa informacyjnego”.

W związku z powyższym, w zakresie wyposażenia w telekomunikację określa się następujące zasady i kierunki rozwoju:

- 1) modernizacja i rozbudowa urządzeń i sieci telekomunikacyjnych na terenie miasta i gminy;
- 2) budowa urządzeń telekomunikacyjnych umożliwiających korzystanie z telefonii komórkowej;

- 3) rozwój systemów komunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych).

Lokalizacja elementów infrastruktury telekomunikacyjnej powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **5.4.7 Utworzenie terenów i obszarów górniczych**

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze planuje wykonanie dokumentacji zasobów złoża gazu ziemnego Brzózka, dla którego zostanie utworzony obszar i teren górniczy. Po 2014 roku planowane jest wykonanie otworu poszukiwawczego „Wężyska- 4”, którego celem będzie potwierdzenie nasycenia węglowodorami struktury Wężyska.

## **6 Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW**

Jednym z istotnych komponentów zrównoważonego rozwoju, przynoszących efekty ekologiczno-energetyczne jest racjonalne wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych. Odnawialne źródła energii, tj.: biomasa, energia wodna, energia geotermalna, energia wiatru, energia promieniowania słonecznego mogą stanowić istotny udział w bilansie energetycznym gminy poprzez zapewnienie bezpieczeństwa i niezależności oraz przyczynić się do poprawy zaopatrzenia w energię na terenach o słabo rozwiniętej sieci energetycznej.

W studium dopuszcza się możliwość lokalizowania **farm wiatrowych**, jednak nie wyznacza się konkretnych miejsc, gdyż ostateczne rozstrzygnięcia, co do możliwości rozmieszczenia inwestycji oraz liczby i wysokości turbin nastąpią po przeprowadzeniu szczegółowej analizy warunków środowiskowych. W ocenie tej należy uwzględnić ostateczne wyniki i wnioski z przeprowadzonych badań oraz analiz wpływu w szczególności na awifaunę, nietoperze, krajobraz i klimat akustyczny.

Na obszarze gminy przewiduje się możliwość lokalizacji instalacji do wytwarzania **biogazu**. Przy wyborze miejsca pod lokalizację biogazowni należy w szczególności wziąć pod uwagę powierzchnię i kształt nieruchomości, jej położenie i odległość od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, warunki skomunikowania z otoczeniem, dostęp do linii średniego napięcia i możliwość uzyskania warunków przyłączeniowych oraz zagospodarowanie odpadów poprodukcyjnych. Szczegółowe warunki lokalizacji obiektów biogazowni, w tym szczególnie komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu względem innych obiektów budowlanych i sąsiednich działek ewidencyjnych oraz wielkości stref bezpieczeństwa, z uwagi na zagrożenie wybuchem lub pożarem określają przepisy szczególne. Istotny dla lokalizacji jest odpowiedni zasób surowców pierwotnych (substratów) pozwalający na osiągnięcie zakładanej mocy wytwórczej, a także możliwość zagospodarowania odpadów pofermentacyjnych – odpowiednio duże areale użytków rolnych wykorzystywanych do nawożenia.

W ramach rozwoju energetyki odnawialnej przewiduje się wykorzystanie **energii słonecznej** w mieszkalnictwie i usługach do podgrzewania ciepłej wody użytkowej, w systemach dwufunkcyjnych (ciepła woda – c.w.u. i ogrzewanie pomieszczeń – c.o.) oraz w przemyśle i rolnictwie do przygotowania ciepła technologicznego. Przewiduje się także budowę urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii



elektrycznej, w tym na gruntach rolnych niezabudowanych. Do zasilania odbiorników zlokalizowanych w znacznym oddaleniu od źródeł zasilania i o niewielkich, okresowych zużyciach energii, takich jak nocne podświetlanie znaków drogowych, przystanków autobusowych lub miejsc niebezpiecznych zakłada się wykorzystanie fotowoltaicznych systemów solarnych.

Studium zakłada wykorzystanie **niskotemperaturowych wód geotermalnych** do uzupełniającego pozyskiwania energii cieplnej (a w przyszłości i energii elektrycznej), zwłaszcza do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych oraz dla celów usługowych i rekreacyjnych.

W studium wyznacza się następujące obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW:

- w Osiecznicy – w miejscu lokalizacji elektrowni wiatrowej,
- w Gostchorzu – przy drodze wojewódzkiej nr 276, gdzie planowana jest budowa biogazowni o mocy 499 kW,
- w Marcinowicach i Łochowicach – w miejscu przewidywanej lokalizacji fotowoltaicznych systemów solarnych,
- w Radnicy – przy drodze wojewódzkiej nr 276 – pod źródło energii odnawialnej wybrane przez potencjalnego inwestora,
- w południowej części miasta – z zamiarem lokalizacji fotowoltaicznych systemów solarnych.

Na wyznaczonych obszarach dopuszcza się realizację innych niż wymienione powyżej źródła wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Ponadto rejonami niewyznaczonymi na rysunku studium, lecz preferowanymi do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii są tereny przemysłowe (PU1) oraz rolne (R) na obszarze wiejskim gminy, w tym np. tereny po rekultywowanym składowisku odpadów w Łochowicach, po uwzględnieniu przepisów odrębnych.

## 7 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W graniach administracyjnych gminy Krosno Odrzańskie występują tereny uznane decyzją Nr 011/MON z dnia 28 grudnia 2000 r. Ministra Obrony Narodowej za tereny zamknięte, wykorzystywane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (tab.7.1).

**Tab. 7.1 Tereny zamknięte MON na terenie gminy Krosno Odrzańskie w 2012 r.**

Lp.	Miejscowość	Obręb	Działka ewidencyjna	Stan prawny
1	Krosno Odrzańskie, przy szosie do Bytnicy	Kamień Morsko	276/1,276/2,276/3,276/4,276/5,276/6	umowa użytkowania
2	Krosno Odrzańskie, ul. Poznańska 42a	1 m. Krosno Odrzańskie	1102	trwały zarząd
3	Krosno Odrzańskie, ul. Kościuszki	1 m. Krosno Odrzańskie	372/57	trwały zarząd
4	Krosno Odrzańskie	Łochowice	cz. 216/2, cz. 217/2, cz. 220, 251, 252/3, cz. 253/8, cz. 253/9, 274/1, 275/1, 277, 327/1, 328/4, 329/5, 329/6, 330/4, 331/1, 332/7	umowa użytkowania
5	Krosno Odrzańskie	Gostchorze	250,273	umowa użytkowania
6	Krosno Odrzańskie	Kamień Morsko	292	umowa użytkowania
7	Krosno Odrzańskie	Łochowice	479, 477/2	trwały zarząd
8	Krosno Odrzańskie	Łochowice	332/6	umowa użytkowania
9	Krosno Odrzańskie, ul. Piastów 5, 5 a	1 m. Krosno Odrzańskie	372/60, 371/2	trwały zarząd
10	Krosno Odrzańskie, ul. Obrońców Stalingradu 10	1 m. Krosno Odrzańskie	284/2	trwały zarząd
11	Krosno Odrzańskie, ul. Piastów	1 m. Krosno Odrzańskie	628/3	trwały zarząd
12	Radnica Szklarka	Radnica Szklarka	2/2	trwały zarząd
13	Osiecznica	Strumiennie	151/3	trwały zarząd
14	Osiecznica	Osiecznica	919	trwały zarząd
15	Osiecznica	Osiecznica	193/1, 194/1;	umowa użytkowania

**Źródło: Rejonowy Zarząd Infrastruktury**

Terenami zamkniętymi są również tereny ustalone decyzją Nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 14, poz. 51 z dnia 30 grudnia 2009 r.), w skład których wchodzi następujące działki ewidencyjne:

- nr 302 – obręb nr 2 miasto Krosno Odrzańskie,
- nr 63 – obręb Radnica-Szklarka,

- nr 281 – obręb Nowy Raduszec,
- nr 278, 289 – obręb Stary Raduszec,
- nr 540, 541, 527, 582/1, 582/2 – obręb Wężyska.

Terenem zamkniętym jest także działka ewidencyjna nr 495 (obręb nr 1 miasto Krosno Odrzańskie) ustalona decyzją nr 198 Komendanta Głównego Straży Granicznej z dnia 7 sierpnia 2009 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenu zamkniętego.

## 8 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

### 8.1 Plan rozwoju lokalnego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007-2013

Tab. 8.1 Wybrane wieloletnie zadania inwestycyjne gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007-2013

Lp.	Zadanie	Okres realizacji	Inwestycja zrealizowana
1	Budowa remizy i szatni dla sportowców w Radnicy	2007-2010	+ <sup>2</sup>
2	Rewitalizacja Zamku Piastowskiego w Krośnie Odrzańskim	2008-2010	+(2008)
3	Adaptacja budynku pokoszarowego na budynek mieszkalny (ul. Piastów działka ewidencyjna nr 628/17)	2007-2010	
4	Przebudowa budynku przy ul. Chrobrego 9 w Krośnie Odrzańskim na mieszkania	2007-2010	+
5	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie	2008-2010	
6	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie – budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi Bielów i Czetowice	2007-2010	+(2011)
7	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie – budowa kanalizacji sanitarnej dla miejscowości Osiecznica	2007-2010	
8	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie – budowa kanalizacji sanitarnej dla miejscowości Radnica, Szklarka Radnica	2007-2010	
9	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie – budowa kanalizacji sanitarnej dla miejscowości Gostchorze, Morsko i ul. Armii Czerwonej w Krośnie Odrzańskim	2007-2010	+(2011)
10	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie – budowa kanalizacji sanitarnej w m. Krosno Odrzańskie w ulicach: Dąbrowskiego, Konopnickiej, Kilińskiego, Armii Ludowej i Armii Czerwonej	2007-2010	+(2011)
11	Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie – rozbudowa stacji uzdatniania wody w Wężyskach i sieć wodociągowa z przyłączami w miejscowościach: Chojna, Nowy Raduszec, Brzózka	2008-2011	+(2008) pozostały: Nowy Raduszec, Brzózka
12	Uzbrojenie terenu strefy przemysłowej w Krośnie Odrzańskim	2008-2010	+(2012)
13	Modernizacja placów zabaw na terenie gminy Krosno Odrzańskie	2008-2010	
14	Przebudowa świetlicy w Wężyskach	2008-2010	
15	Budowa drogi gminnej we wsi Łochowice	2007-2009	
16	Zmiana sposobu użytkowania poddasza świetlicy wiejskiej w Czarnowie	2008	
17	Remont przedszkola Nr 4 w Krośnie Odrzańskim	2008-2010	+(2010)
18	Remont szkoły podstawowej nr 1 w Krośnie Odrzańskim	2008-2010	
19	Modernizacja budynku gimnazjum w Krośnie Odrzańskim	2008-2009	
20	Budowa drogi gminnej Radnica – Głębokie -Bytnica	2009-2010	
21	Budowa ciągu pieszo-rowerowego Osiecznica- Jezioro Moczydło	2008-2009	+
22	Przebudowa drogi dojazdowej do placu pokoszarowego, ulicy Prądyńskiego, placu za budynkiem nr 19 przy ul. Poznańskiej	2008-2010	
23	Budowa obiektów rekreacyjno-sportowych na terenie gminy Krosno Odrzańskie	2008-2010	
24	Ogrzewanie ekologiczne – zespół szkół w Wężyskach	2009-2010	
25	Remont w świetlicy wiejskiej w Szklarce Radnickiej	2009	
26	Remont świetlicy wiejskiej w m. Chyże	2010	+(2010)
27	Remont schodów terenowych pomiędzy ul. Świerczewskiego a ul. Winnica i pomiędzy ul. Winnica i ul. Widok	2008-2010	
28	Przebudowa sieci kanalizacyjnej na ul. WOP, Kościelna, Świerczewskiego w Krośnie Odrzańskim	2008-2010	
29	Uzbrojenie os. Chrobry II	b.d.	+(2008)
30	Uzbrojenie terenów pomiędzy ul. Metalowców i Sienkiewicza	2008-2011	+(2010)
31	Przebudowa drogi dojazdowej do ulic Łukasiewicza i Kopernika wraz z budową parkingu	2009-2010	

<sup>2</sup> +) inwestycja zrealizowana.

Lp.	Zadanie	Okres realizacji	Inwestycja zrealizowana
32	Budowa remizy w Osiecznicy	2009-2010	
33	Przebudowa ul. Świerczewskiego	2008-2011	
34	Przebudowa wąwozu i modernizacja drogi w Marcinowicach	2009-2010	
35	Modernizacja oświetlenia drogowego na terenie gminy Krosno Odrzańskie	2009-2010	
36	Przebudowa targowiska	2009	
37	„Śladami historii” - remont zabytkowych uliczek Dolnego Miasta wraz z oznakowaniem turystycznym, iluminacją obiektów, przebudową terenu wokół pomnika	2011-2013	
38	Geograficzny System Informacji Przestrzennej w gminie Krosno Odrzańskie	2009	
39	Przebudowa drogi gminnej Gostchorze – Chyże	2010-2011	
40	Modernizacja hydroforni przy ul. Szosa Poznańska w Krośnie Odrzańskim	2010-2011	
41	Przebudowa sieci kanalizacyjnej w ul. 1-go Maja, PCK, Piastów	2011-2012	
42	Budowa sieci szerokopasmowej i umożliwienie darmowego dostępu do internetu dla mieszkańców	2010-2012	
43	Budowa basenu w Krośnie Odrzańskim	2011-2013	
44	Zagospodarowanie bulwaru Jana Pawła II etap II – od mostu do kanału	2012	
45	Budowa dróg gminnych na terenach wiejskich po zakończeniu realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej	2011-2013	
46	Mur oporowy przy ul. Piastów (przywrócenie do stanu pierwotnego)	2011-2012	
47	Budowa oczyszczalni ścieków w Wężyskach wraz z kanalizacją w m. Wężyska i Czarnowo (Aglomeracja - etap II)	2011-2013	
48	„Odkrywamy ślady przeszłości” <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utworzenie bazy kajakowej - w okolicach portu w Krośnie Odrzańskim z możliwością odbycia spływu kajakowego rzeką Odrą na odcinku grodzisko-Gostchorze - Krosno Odrzańskie - m. Połęcko.</li> <li>• Wytyczenie ścieżki rowerowej po trasie: port w Krośnie Odrzańskim - Połupin (przez łąki) - Stacja Kolejowa Krosno Odrzańskie- Stary Raduszec - Strumiennie.</li> <li>• Utworzenie miejsc parkingowych z tablicami informacyjnymi przy stanowiskach archeologicznych</li> </ul>	2011-2012	
49	Rekonstrukcja grodziska w Gostchorzu. W ramach projektu przewiduje się plan odbudowy i zagospodarowania grodziska w miejscowości Gostchorze w tym prace konserwatorskie na podstawie dokonanych odkrywek, wykopalisk.	2012	
50	Budowa hali sportowej przy szkole podstawowej Nr 1 w Krośnie Odrzańskim	2013	
51	Budowa hali sportowej przy szkole podstawowej w Radnicy	2011-2012	
52	Budowa ścieżek rowerowych Krosno Odrzańskie – Gostchorze – Szklarka Radnicka i Krosno Odrzańskie – Bielów – Czetowice – Osiecznica	2011-2013	
53	Przystosowanie i odnowienie wieży widokowej obok przedszkola nr 4	2011-2012	

**Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Planu rozwoju lokalnego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007-2013”**

## 8.2 Wybrane zadania ujęte w „Strategii rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie na lata 2000-2015” (opracowanie: 2000)

Tab. 8.2 Wybrane zadania ze „Strategii rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie na lata 2000-2015”

<b>Cel główny 1: Aktywizowanie rozwoju gospodarczego poprzez kształtowanie wewnętrznych więzi gospodarczych i instytucjonalnych</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Cel operacyjny</b>	<b>Zadania</b>
1	Budowa i modernizacja infrastruktury drogowej i funkcjonalnej instytucji w mieście	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budowa obwodnicy miasta od strony południowej wraz z przeprawą mostową.</li> <li>Modernizacja mostu na rzece Bóbr.</li> <li>Modernizacja drogi krajowej Krosno Odrzańskie – Słubice.</li> <li>Utworzenie centrum obsługi ruchu turystycznego.</li> <li>Wykonanie dokumentacji na budowę przystani dla statków turystycznych i łodzi spacerowych oraz współdziałanie i inicjowanie jej budowy.</li> <li>Dostosowanie parametrów wytrzymałości i nośności dróg do wymogów Unii Europejskiej.</li> <li>Wpływanie na lokalizację usług administracyjnych i okołobiznesowych w prawobrzeżnej części miasta.</li> </ul>
2	Współpraca zagraniczna i transgraniczna	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umowa o współpracy partnerskiej z Brandenburgią – znalezienie partnera do współpracy na obszarze Niemiec.</li> <li>Umowa o współpracy partnerskiej z gminą Eemsmond.</li> <li>Program pilotażowy Ekorozwój w Euroregionie Sprewa - Nysa – Bóbr.</li> <li>Strategia gminy.</li> <li>Zespoły ds. współpracy.</li> <li>Jednostki organizacyjne gminy w zakresie małych projektów euroregionalnych.</li> </ul>
<b>Cel główny 2: Przedsiębiorczość – cel środowisk lokalnych</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Cel operacyjny</b>	<b>Zadania</b>
1	Promocja gospodarcza dla pozyskania inwestorów	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opracowanie prezentacji gminy i miasta oraz podmiotów gospodarczych w internecie.</li> <li>Opracowanie okresowych prezentacji w formie filmów, folderów, CD ROM.</li> <li>Opracowanie cyfrowe mapy studium zagospodarowania przestrzennego.</li> <li>Opracowanie cyfrowe fotografii terenów gminy i miasta, jako elementów planu przestrzennego.</li> <li>Opracowanie map o charakterze promocyjnym obszarów inwestycyjnych.</li> </ul>
2	Rozwój instytucji wsparcia biznesowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pozyskanie potencjalnych sponsorów do wydawnictw lokalnych i regionalnych prezentowanych na targach.</li> <li>Utworzenie banku danych o nieruchomościach.</li> <li>Utworzenie banku danych o instytucjach okołobiznesowych o charakterze lokalnym.</li> <li>Prowadzenie bazy danych Instytutu Koniunktur i Cen.</li> <li>Opracowanie prezentacji gminy i przedsiębiorstw w internecie.</li> <li>Współpraca z instytucjami ubezpieczeniowymi lokalnymi i regionalnymi.</li> </ul>
<b>Cel główny 3: Gmina i miasto z nowoczesną infrastrukturą komunalną</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Cel operacyjny</b>	<b>Zadania</b>
1	Udoskonalanie i przebudowa układu komunikacyjnego	<p>Opracowanie wniosków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Program SAPARD, Program – Rozwój i Poprawa Infrastruktury Wiejskiej, Program PHARE CBC, Instytucje i agendy rządowe.</li> <li>Opracowanie projektów budowy i modernizacji dróg i chodników w mieście i na wsi.</li> </ul>

	<p>Propozycja przedsięwzięć podjętych w ramach realizacji celu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zgłaszanie opracowania projektów budowy obwodnicy miasta – część południowa.</li> <li>2. Wnioskowanie w zakresie remontu mostu na rzece Bóbr we wsi Stary Raduszec.</li> <li>3. Wnioskowanie w zakresie utrzymania dróg powiatowych (Krosno – Wężyska; Krosno – Bytnica; Krosno – Łochowice; w dróg w mieście Krosno Odrzańskie).</li> <li>4. Wnioskowanie w zakresie remontu i przebudowy drogi krajowej Krosno Odrzańskie – Słubice wraz z wytyczeniem ścieżki rowerowej.</li> <li>5. Wnioskowanie w zakresie przebudowy drogi Nr 275 Krosno – Odrzańskie – Zielona Góra – przejazd kolejowy – budowa wiaduktu.</li> <li>6. Wnioskowanie w zakresie wykonania połączenia pomiędzy gminami Krosno Odrzańskie i Gubin, przebiegającego między miejscowościami Chojna – Chlebowo.</li> <li>7. Budowa gminnych dróg i chodników w obrębie osiedli mieszkaniowych domów jednorodzinnych – os. Chrobrego, osiedle przy ul. Obr. Stalingradu, osiedle w rejonie ul. 20 Lutego.</li> <li>8. Budowa dróg gminnych na obszarze wsi.</li> <li>9. Koncentracja sił i gromadzenie środków na rozwój infrastruktury drogowej i wodnej w zakresie zadań dynamizujących rozwój infrastruktury komunalnej.</li> <li>10. Przystań – port dla statków turystycznych i łodzi spacerowych.</li> <li>11. Wykorzystanie infrastruktury kolejowej w transporcie transgranicznym.</li> <li>12. Likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych</li> </ol>	
2	<p>Projektowanie, budowa i modernizacja infrastruktury komunalnej i turystycznej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opracowania programowo – projektowe dla planowanej realizacji przedsięwzięcia.</li> <li>• Program PHARE i PHARE – 2000.</li> <li>• Plan ogólny i szczegółowy zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta.</li> <li>• Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</li> <li>• Program: Rozwój i poprawa infrastruktury wiejskiej.</li> </ul>
	<p>Propozycja przedsięwzięć podjętych w ramach realizacji celu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Budowa oczyszczalni ścieków dla miasta Krosna Odrzańskiego (<i>INWESTYCJA ZREALIZOWANA</i>).</li> <li>2. Budowa systemu kanalizacyjnego – etap I - ul. Świerczewskiego; B. Chrobrego; Wiejska (kanalizacja rozdzielcza) (<i>INWESTYCJA ZREALIZOWANA</i>).</li> <li>3. Budowa systemu kanalizacyjnego – etap II – lewobrzeżna część miasta oraz wsie Łochowice, Chyże, Marcinowice, Stary Raduszec (kanalizacja ogólnospławna i rozdzielcza) (<i>INWESTYCJA ZREALIZOWANA</i>).</li> <li>4. Budowa wodociągów dla wsi Nowy Raduszec, Strumiennie, Sarbia, Chojna, Brzózka (<i>INWESTYCJA ZREALIZOWANA DLA CHOJNA</i>).</li> <li>5. Przygotowanie do budowy kanalizacji sanitarnych i oczyszczalni na obszarze wiejskim Wężyska – Czarnowo – Sarbia – Retno – Strumiennie; Gostchorze – Radnica – Szklarka Radnicka; Osiecznica – Czetowice – Bielów.</li> <li>6. Budowa składowiska stałych odpadów komunalnych wraz z systemem utylizacji.</li> <li>7. Budowa i modernizacja urządzeń do wykorzystywania lokalnych zasobów surowców energetycznych (biomasa, wierzba energetyczna).</li> <li>8. Doprowadzenie i rozdział gazu ziemnego do gminy wg najbardziej ekonomicznego wariantu zaproponowanego w studium.</li> <li>9. Realizacja przedsięwzięcia z zakresu termoizolacji budynków komunalnych – szkół, przedszkoli.</li> <li>10. Budowa stacji uzdatniania wody na potrzeby miasta i sąsiednich wsi zasilanych w ramach systemu centralnego (<i>INWESTYCJA ZREALIZOWANA NA TERENIE MIASTA I W WĘŻYSKACH</i>).</li> <li>11. Modernizacja systemu dostawy i uzdatniania wody w mieście Krosno Odrzańskie i na obszarach wiejskich (<i>INWESTYCJA ZREALIZOWANA NA TERENIE MIASTA I W WĘŻYSKACH</i>).</li> <li>12. Budowa infrastruktury technicznej o charakterze turystycznym: ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, przystań wodna na rzece Odrze w mieście Krosno Odrzańskie</li> </ol>	
<b>Cel główny4: Gmina i miasto nowoczesną jednostką ze względu na poziom wykształcenia mieszkańców i innowacyjny charakter podmiotów</b>		
Lp.	Cel operacyjny	Zadania
1	Pozarolniczy rozwój terenów wiejskich, restrukturyzacja i reorientacja gospodarstw rolnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja programu – Modernizacji Obszarów Wiejskich</li> <li>• Program SAPARD – dywersyfikacja działalności i tworzenie alternatywnych źródeł dochodów na wsi.</li> <li>• Program lokalny wspierający przedsięwzięcia inwestorów.</li> </ul>

2	Rozwój bazy oświatowej i sportowej oraz poziomu wykształcenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczęcie inwestycji budowy hali widowiskowo – sportowej.</li> <li>• Zabezpieczenie bazy mieszkalnej dla nauczycieli języków obcych w szkołach wiejskich.</li> <li>• Budowa gimnazjum w Krośnie Odrzańskim.</li> <li>• Budowa zaplecza sportowo – rekreacyjnego w Radnicy i hal sportowych przy szkołach podstawowych w Wężyskach, Radnicy i szkole podstawowej Nr 1 w Krośnie Odrzańskim.</li> <li>• Bieżące utrzymanie bazy przedszkolnej.</li> </ul>
<b>Cel główny 5: Efektywne wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego, bogactwa zasobów kulturowych dla dywersyfikacji działalności i tworzenia alternatywnych źródeł dochodu</b>		
Lp.	Cel operacyjny	zadania
1	Rozwijanie świadomości proekologicznej i promocja usług sportowych i turystycznych.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kształtowanie świadomości społecznej dot. roli środowiska i dziedzictwa kulturowego.</li> <li>• Utworzenie systemu informacji i promocji ośrodków rekreacyjnych, sportowych i kulturalnych na obszarze gminy.</li> <li>• Uczestnictwo w publikacjach multimedialnych samorządu województwa, powiatu i lokalnych.</li> </ul>
<p>Propozycja przedsięwzięć podjętych w ramach realizacji celu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opracowanie programu rozwoju infrastruktury turystycznej (ścieżki rowerowe, szlaki piesze, wodne, trasy jazdy konnej).</li> <li>2. Szkolenie i dokształcanie nauczycieli w zakresie edukacji ekologicznej.</li> <li>3. Realizacja prawa miejscowego w zakresie porządku i utrzymania czystości.</li> <li>4. Inicjowanie konkursów wiedzy o środowisku naturalnym człowieka.</li> <li>5. Uczestnictwo w przedsięwzięciach ogólnoswiatowych związanych z ekologią np. Sprzątanie Świata.</li> <li>6. Uczestnictwo w przedsięwzięciach zawartych w programie Ekorozwój w Euroregionie Sprewa – Nysa – Bóbr.</li> <li>7. Rekonstrukcja części bramnej Zamku Piastowskiego i utworzenie zaplecza dla obsługi ruchu turystycznego.</li> <li>8. Remont zabytkowego kościoła św. Andrzeja</li> <li>9. Remont zabudowy mieszkalno – usługowej przy ul. Walki Młodych, placu Wolności, placu B. Prusa, ulicy Rybaki i innych objętych rejestrem konserwatora zabytków w tym kościoła św. Andrzeja.</li> <li>10. Edukacja w zakresie ochrony krajobrazu na obszarze gminy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dolina Odry,</li> <li>• tereny położone na północ od Osiecznicy, Gostchorza, Radnicy wraz ze wsiami Czetowice i Bielów.</li> </ul> </li> <li>11. Edukacja w zakresie ochrony dóbr kulturowych, materialnych i przyrodniczych zlokalizowanych na obszarze gminy i miasta.</li> <li>12. Utworzenie punktu informacji o usługach sportowych i turystycznych.</li> <li>13. Wspieranie środowisk turystycznych i imprez kulturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.</li> <li>14. Promocja gminy i miasta, jako bazy wypoczynku i rekreacji na obszarze woj. lubuskiego na imprezach krajowych i zagranicznych.</li> </ol>		
2	Promocja obszarów inwestycyjnych i rozwój systemu komunikacji społecznej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udział w ponadregionalnych i zagranicznych imprezach targowych.</li> <li>• Prezentacja gminy i miasta w internecie.</li> <li>• Prezentacje multimedialne – foldery, filmy itp.</li> <li>• Opracowanie map topograficznych i zdjęć lotniczych do celów promocyjnych.</li> <li>• Rozbudowa systemu informacji lokalnej dla mieszkańców.</li> </ul>

**Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Strategii Rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie”, 2000.**



**9 Obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**Tab. 9.1 Zadania ujęte w strategicznych programach samorządu województwa lubuskiego oraz innych programach strategicznych o znaczeniu ponadlokalnym**

<b>„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zadanie</b>	
1	Budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego w ciągu drogi krajowej nr 29	
2	Przebudowa i modernizacja dróg leżących na projektowanej „Drodze Lubuskiej” (droga wojewódzka nr 288, drogi powiatowe klasy L: 1163F (Krosno Odrzańskie-Czetowice), 1132F (Czetowice-granica gminy)).	
3	Przebudowa do pełnych parametrów klasy GP drogi krajowej nr 32 do Krosna Odrzańskiego (GDDKiA oddział w Zielonej Górze nie posiada w swoich aktualnych planach wyżej wymienionego zadania).	
4	Przebudowa drogi nr 276 Krosno Odrzańskie – Świebodzin.	
5	Modernizacja linii kolejowej nr 358 (Czerwieńsk – Krosno Odrzańskie – Gubin).	
6	Modernizacja stacji (110/15/6 kV Krosno Odrzańskie) i linii 110 kV, przebudowa rozdzielni WN 110 kV.	
7	Przebudowa do IV klasy drogi wodnej na rzece Odra, a także wykorzystanie, jako atrakcji portu rzeczno- i przystani pasażerskiej w Krośnie Odrzańskim.	
8	Lokalizacja mostów na planowanej obwodnicy.	
9	Modernizacja portu w Krośnie Odrzańskim.	
10	Rozwój i promowanie szlaków turystycznych i krajoznawczych przechodzących przez gminę: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Szlak Zamków i Dworów Obronnych,</li> <li>• Szlak Umocnień zwanych Pozycją Środkowej Odry,</li> <li>• Szlak Wałów Chrobrego zwanych też Wałami Śląskimi,</li> <li>• Szlak Elektrowni Wodnych,</li> <li>• Szlak Parków projektowanych przez Eduarda Petzolda</li> </ul>	
11	Rozwój gospodarki łąkarskiej.	
12	1) Rozwój turystyki i rekreacji kat. A. 2) Wielofunkcyjny rozwój wypoczynku weekendowego. 3) Rozwój turystyki zdrowotnej.	
13	Wykorzystanie lokalnych zasobów gazu ziemnego oraz przeprowadzenie prac izolacyjnych sieci w kotłowniach lokalnych w Krośnie Odrzańskim.	
<b>Programy samorządu województwa lubuskiego</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Program</b>	<b>Zadanie</b>
1	„Harmonogram budów i przebudów dróg	1) Budowa ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż drogi

	wojewódzkich planowanych do realizacji na lata 2008-2016”	wojewódzkiej nr 276. 2) Wzmocnienie drogi wojewódzkiej nr 276 Krosno Odrzańskie – Świebodzin. 3) Przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 276 w m. Radnica.
2	„Mała Retencja Wodna w województwie lubuskim”	1) Retencja zbiornikowa: zbiornik retencyjny na terenie gminy Krosno Odrzańskie.
3	„Strategia rozwoju transportu województwa lubuskiego do roku 2015”	Zadania inwestycyjne GDDKiA oddziału w Zielonej Górze w latach 1997-2015: 1) przebudowa drogi krajowej nr 29 Urad- Osiecznica; 2) budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego (w aktualnym „Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2011 – 2015” wyżej wymienione zadanie nie figuruje).
<b>Inne programy</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Program</b>	<b>Zadanie</b>
1	„Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013”	1) Budowa kanalizacji na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie.
2	„Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych”	1) Rozbudowa oczyszczalni ze względu na przepustowość – Wężyska (gm. Krosno Odrzańskie.). 2) Osiągnięcie efektu ekologicznego w aglomeracji Krosno Odrzańskie (do 2015 r. budowa 3 oczyszczalni na terenie aglomeracji).
3	Indykacyjny Plan Inwestycyjny Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 – 2013	1) Uzbrojenie strefy przemysłowej w Krośnie Odrzańskim. 2) Internet szerokopasmowy w województwie lubuskim w ramach rozwoju społeczeństwa informacyjnego.

Źródło: Opracowanie własne

**10 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

**10.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

W studium nie wyznaczono obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

**10.2 Obszary, dla których może zaistnieć potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2126) Prawo geologiczne i górnicze „*Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”. Jednakże w obecnym stanie prawnym sporządzenie MPZP dla terenu górniczego nie jest obligatoryjne. Istnieje możliwość opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym jedynie w sytuacji, gdy „*w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu (...)*” (art. 104 ust.2 ustawy). Należy więc dokonać analizy istotności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanego obszaru i terenu górniczego złoża gazu ziemnego Brzózka.

**10.3 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Wszystkie działki ewidencyjne położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z planowanym przeznaczeniem, powinny ulec scaleniu i ponownemu podziałowi. Scalenie takie i ponowny podział odbywa się we własnym zakresie osób zainteresowanych. W studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

## **10.4 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wyznacza się w następujących miejscach:

- przy ul. Poznańskiej i Pułaskiego (UC),
- przy ul. 17 Pionierów (UC),
- na Starym Mieście przy ul. Ariańskiej (UC) – w związku z lokalizacją obiektu w historycznej części miasta, forma zabudowy powinna nawiązywać poprzez wprowadzone podziały elewacji, zróżnicowanie wysokościowe obiektu, do gabarytów nie istniejących już, lecz znanych z ikonografii budynków historycznych),
- w Marcinowicach (UC z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej).

W celu usprawnienia dojazdu do projektowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych postuluje się modernizację układu komunikacyjnego oraz budowę parkingów. Zgodnie z przepisami szczegółowymi dopuszcza się budowę parkingów wielopoziomowych.

## **10.5 Obszary przestrzeni publicznej**

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszarem przestrzeni publicznej jest „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne”.

Planowanymi zadaniami na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie, związanymi z rozwojem przestrzeni publicznej są m. in.:

- budowa basenu w Krośnie Odrzańskim ,
- budowa obiektów rekreacyjno-sportowych na terenie gminy,
- zagospodarowanie bulwaru Jana Pawła II- od mostu do kanału,
- rekonstrukcja grodziska w Gostchorzu,
- budowa hali sportowej przy szkole podstawowej nr 1 w Krośnie Odrzańskim i Radnicy,

- przebudowa lub remont świetlicy w Wężyskach, Czarnowie, Szklarce Radnickiej,
- utworzenie bazy kajakowej - w okolicach Portu w Krośnie Odrzańskim z możliwością odbycia spływu kajakowego rzeką Odrą na odcinku grodzisko-Gostchorze - Krosno Odrzańskie - m. Połęcko,
- budowa infrastruktury o charakterze turystycznym: ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, przystań wodna na rzece Odrze<sup>3</sup>.

Wyżej wymienione inwestycje nie wymagają sporządzania dodatkowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium nie wyklucza jednak wyznaczenia w kolejnych latach w opracowywanych planach obszarów przestrzeni publicznej, zgodnie z potrzebami ich tworzenia.

---

<sup>3</sup> Proponowane ścieżki rowerowe ujęte w „Wieloletnich Zadaniach Inwestycyjnych” wymienione są w podrozdziale 5.3. Szlaki pieszo-rowerowe.

## **11 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**

Grunty leśne należące do Państwowego Gospodarstwa Leśnego położone w południowej części miasta wzdłuż drogi krajowej nr 32 oraz w sąsiedztwie drogi powiatowej relacji Krosno Odrzańskie - Gubin, przeznaczone w studium pod rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1), wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. Przedmiotowy obszar porastają lasy ochronne miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), w uzasadnionych przypadkach lasy ochronne mogą być przeznaczone na inne cele niż wznoszenie budynków i budowli służących gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzeń służących turystyce, po uzyskaniu zgody właściwego organu.

Zmiany przeznaczenia na cele nieleśne wymagają również grunty zlokalizowane na terenie gminy, położone przy północnej granicy miasta z gminą, przeznaczone pod rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej.

### **1) Uchwała nr LV/356/10 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie rewitalizacja Starego Miasta w Krośnie Odrzańskim i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkalną jednorodziną i wielorodzinną, usługowo-handlową, kulturalno-oświatową, rekreacyjno-sportową, turystyczną, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego terenu.

Obszar ograniczony będzie:

- od północy rzeką Odrą,
- od zachodu rzeką Stara Odra, polderami rzeki Odry i terenem obrębu Stary Raduszec,
- od południa rzeką Stara Odra,
- od wschodu polderami rzeki Odry i terenem gminy Dąbie.

Powierzchnia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie obejmowała:  
62,42 ha

- 2) **Uchwała nr XXV/200/12 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Marcinowice i obrębie Bielów gmina Krosno Odrzańskie.**
- 3) **Uchwała nr XXV/201/12 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Gubińskiej w Krośnie Odrzańskim.**

### **11.1 Obszary, dla których proponuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W celu uporządkowania przestrzennego terenu, proponuje się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który sprecyzowałby sposób przeznaczenia terenu skarpy północnej pełniącej funkcję ścieżki spacerowo-widokowej (tj. od ul. Chrobrego i Świerczewskiego do grzbietu skarpy).

#### **Ramowy wieloletni program opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Krosno Odrzańskie:<sup>4</sup>**

Przewidywane zadania planistyczno-architektoniczne:

- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w całości,
- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Marcinowie od GPZ do „Jurewiczówki”,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu lewobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego,

---

<sup>4</sup> Źródło: Załącznik nr 1 do uchwały Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 5 listopada 2010 r., mgr inż. architekt Aleksandra Węgrzyn-Przybylska)

- konkurs urbanistyczno-architektoniczny bulwaru nadodrzańskiego i Starej Odry, konkurs na rozwiązanie programowo-przestrzenne placu Św. Jadwigi,
- koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu w obrębie Kamień z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i handlowo-usługowej uzupełniającej,
- dokończenie zestawienia gminnej ewidencji zabytków i opracowanie programu ochrony zabytków.

W kolejnych latach należy w pierwszej kolejności **sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla:**

- terenów wymagających przekształceń popoligonowych – ciąg dalszy strefy przemysłowej, aktualnie nieobjętych obowiązującymi dokumentami planistycznymi, np.: w północnej części Krosna w kierunku Łochowic,
- terenów przeznaczonych na „sypialnie” miasta Krosno Odrzańskie – zabudowę jednorodziną i handlowo-usługową uzupełniającą (Marcinowice, Kamień, Osiecznica, Gostchorze, Łochowice),
- terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej, sportowej, etc. (np. grodziska w Gostchorzu, wsie położone nad jeziorami),
- terenów ul. Bohaterów Wojska Polskiego, ul. Świerczewskiego i Chrobrego, czyli otoczenia Starego Miasta,
- intensyfikacji rozwoju miasta Krosno Odrzańskie – obszarów mieszkaniowych, występujących w stanie istniejącym w różnych fragmentach miasta i projektowanej koncentracji przyszłej zabudowy mieszkaniowej z odpowiednim zapleczem rekreacyjnym i terenów zielonych,
- utworzenia tras turystyki rowerowej i pieszej i poprawy komunikacji lokalnej,
- wykształcenia zespołów ekologicznych w postaci parków w północnej i wschodniej części miasta,
- rozwiązań systemowych korytarzy zieleni na terenie miasta, tworzenia enklaw zieleni, parków, rewitalizacji parków już istniejących, tworzenia przestrzeni publicznych o charakterze miejsca spotkań, terenów rekreacyjnych, parków rozrywki, terenów sportowych oraz zaplecza turystyczno-noclegowego i agroturystycznego,



- wykształcenia zespołu usług ogólnomiejskich w rejonie ulic WOP, Poznańskiej, Obrońców Stalingradu, Matejki,
- dokonywania sukcesywnie rewitalizacji obszaru Starego Miasta, nawiązania do wizerunku dawnego miasta, jako nowego centrum kulturalnego, w obrębie którego nadrzędnym celem jest maksymalne nasycenie usługami, utworzenie współczesnego wizerunku miasta na miarę ośrodka ponadregionalnego zgodnie z wytycznymi planu województwa lubuskiego.

## 12 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Kształtowanie leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinno odbywać się z należytą uwagą. Obszar miasta i gminy Krosno Odrzańskie charakteryzuje się dużym udziałem gruntów leśnych, które stanowią wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami 51% powierzchni użytków gruntowych miasta i gminy. Mniejszą powierzchnię zajmują użytki rolne – 35%.

Jedną z najważniejszych zasad obowiązujących w gospodarce ziemią powinna być maksymalna ochrona użytków rolnych i leśnych. Na cele nieleśne i nierolnicze można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, w dalszej kolejności inne grunty o najniższej przydatności. Drugą zasadą jest likwidacja nadmiernego rozdrobienia agrarnego, kolejną – równomierny i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich przy równoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych i kulturowych istniejącego osadnictwa.

Zasady kształtowania struktury użytków gruntowych:

- 1) zmiana użytków rolnych gorszej jakości, głównie gruntów ornych na **użytki zielone (głównie pastwiska)**;
- 2) przeznaczenie gruntów rolnych najslabszej jakości (zarówno gruntów ornych, jak i użytków zielonych), gruntów rolniczo nieprzydatnych oraz części nieużytków gruntowych do **użytkowania leśnego**.

Wśród podstawowych zabiegów, które wykonywane są w ramach zmiany użytkowania – transformacji użytków gruntowych, wyróżnić można:

- zalesienia i zadrzewienia,
- zadarnienia,
- osuszanie lub nawadnianie (melioracje wodne),
- budowę zbiorników wodnych i zalewanie gruntów rolnych wodą,
- rekultywację gruntów zdewastowanych, przystosowanie nieużytków, karczowanie itp.,
- przeznaczanie ziemi na cele nierolnicze jak: budowa obiektów mieszkalnych, przemysłowych, komunikacyjnych, rekreacyjnych czy eksploatacja bogactw

naturalnych (por. J. Jasiński, K. Przybyłowski "Kształtowanie przestrzeni rolniczej wsi i gospodarstw", 1995).

### TERENY ROLNICZE

Na terenie miasta i gminy grunty orne zajmują 57% powierzchni ogólnej użytków rolnych. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) ochrona gruntów rolnych w szczególności polega na (art. 3 ust. 1 ustawy):

- 1) *„ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne,*
- 2) *zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi,*
- 3) *rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,*
- 4) *zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych,*
- 5) *ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi”.*

*„Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I –III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej”(art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy).*

Zagospodarowując teren należy starać się, aby przestrzeń rolnicza nie była przeznaczona na inne cele niż rolnicze. Szczególne znaczenie odgrywają użytki rolne klas bonitacyjnych I–III ze względu na ich dużą wartość produkcyjną. Z uwagi na fakt, iż na terenie gminy nie wyróżnia się I i II klasy bonitacyjnej, grunty orne IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej powinny pozostać w rolniczym wykorzystaniu. Natomiast łąki i pastwiska powinny być wykorzystywane rolniczo z nastawieniem na pozyskiwanie surowców roślinnych dla hodowli zwierzęcej oraz wypas zwierząt.

Występowanie w gminie znacznej powierzchni lasów powoduje, że zalesianie gruntów rolnych powinno odbywać się w uzasadnionych przypadkach opisanych poniżej, gdyż dodatkowe zalesienie w dużym stopniu może ograniczyć przestrzeń produkcyjną.

### TERENY LEŚNE

Na obszarach leśnych w gminie zagospodarowanie terenu odbywa się na podstawie przepisów ustawy o lasach. Należy w szczególności sposób dbać o tereny leśne i chronić je przed innym, niż leśny, sposobem zagospodarowania.

Ochrona gruntów leśnych w szczególności polega na (art. 3 ust. 2 ustawy):

- 1) „ograniczeniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze,
- 2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,
- 3) przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,
- 4) poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności,
- 5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi”.

*„Przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, natomiast pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej”(art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy).*

### **Zalesianie**

Na zalesienia gruntów rolnych należy przeznaczyć tereny w obszarze gminy wnioskowane przez ich właścicieli, o ile zalesienia wyżej wymienionych terenów nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi. Zakłada się, że zalesieniem mogą zostać objęte głównie grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (VIz, VI, V, IV klasy bonitacyjnej), na których ze względu na niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze oraz erozję, produkcja rolnicza jest nieopłacalna. Należy również wziąć pod uwagę do zalesienia tereny uprawne o utrudnionych dojazdach lub utrudnionej uprawie mechanicznej, oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, jezior i cieków wodnych, gdyż ich zalesienie pomoże w zachowaniu naturalnych ciągów ekologicznych i umożliwi bezkolizyjną migrację zwierząt.

Dopuszcza się zalesienie gruntów klas IIIa i IIIb przy spełnieniu wyżej wymienionych wymagań, pod warunkiem że ich zwarty obszar projektowany do zmiany przeznaczenia nie przekracza 0,5 ha.

Wyłącza się z zalesień grunty przeznaczone pod budownictwo.

*Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody opisanej powyżej, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### **13 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

#### OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Dla doliny rzeki Odry i rzeki Bóbr w granicach administracyjnych gminy Krosno Odrzańskie Dyrektor RZGW we Wrocławiu nie sporządził studium, o którym była mowa w art. 79 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne w brzmieniu sprzed 18.03.2011r. (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 ze zm.) z obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią, potencjalnego zagrożenia powodzią oraz obszarami wymagającymi ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą i kulturową.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt. 6c) lit. c) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 ze zm.) do czasu sporządzenia przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego, jedynie **obszary międzywali cieków** znajdujących się na przedmiotowym terenie **uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, na których obowiązują przepisy szczególne.

W granicach miasta i gminy Krosno Odrzańskie zidentyfikowane zostały następujące obszary [wg: „Atlas terenów zalewowych w Dolinie Rzeki Odry na obszarze województwa lubuskiego”]:

- strefa zalewu  $Q(p)=10\%$ ,
- strefa zalewu  $Q(p)=1\%$ ,
- strefa zalewu potencjalnego dla  $Q(p) = 1\%$ ,

Powyższe dane mają jedynie charakter informacyjny o zagrożeniu powodziowym terenów, na których gmina nie powinna wprowadzać nowych inwestycji, a w szczególności inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W „Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” na rys. 11 przedstawiono „**relokację miejscowości zagrożonych powodzią**”. Wspomniana relokacja ma skutkować przeniesieniem miejscowości w nowe miejsce, bezpieczne w przypadku wystąpienia powodzi. Problem dotyczy głównie miejscowości nadodrzańskich, również zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta i gminy Krosno Odrzańskie (okolice Startego Raduszca, Osiecznicy, Marcinowic, Gostchorza i Radnicy).

## OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Jedynym źródłem informacji o ruchach masowych na terenie gminy Krosno Odrzańskie jest przeglądowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubuskim, na podstawie której można stwierdzić istnienie dwóch dotychczas udokumentowanych osuwisk. Pierwsze zlokalizowane jest na terenie miasta, drugie w miejscowości Gostchorze.

Na tej samej mapie zaznaczone są również obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych, są to tereny położone głównie po prawobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego wzdłuż doliny rzeki, od Osiecznicy do Marcinowic oraz od wschodniej części miasta Krosno Odrzańskie do miejscowości Gostchorze.

W granicach administracyjnych Krosna Odrzańskiego występują również inne obszary, które nie są zaznaczone na mapie przeglądowej sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny, a ruchy masowe na nich występujące są przyczyną zgłaszanych interwencji (ul. Wiejska, 17 Pionierów, Poznańska).

## **14 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie mogą wystąpić obiekty i obszary, dla których wyznacza się filar ochronny w złożu kopaliny.

## **15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

### 1. Rekultywacja składowiska w Łochowicach:

Zaleca się kontynuację rekultywacji składowiska odpadów w Łochowicach. Proces ten składa się z kilku etapów, podczas których należy wykonać prace mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym.

### 2. Rewitalizacja historycznego centrum:

Stare Miasto wymaga działań rewitalizacyjnych, których celem będzie przywrócenie jego historycznej roli centrum o funkcjach mieszkalnictwa, usług, administracji, biur obsługi turystyki i biznesu, kultury, co będzie dobrze współgrać z zabytkowym charakterem miasta.

Rewitalizacja tak zdegradowanego w większej części układu przestrzennego Starego Miasta będzie procesem długofalowym ze względu na konieczność przystosowania obszaru do współczesnych wymogów użytkowych, przy jednoczesnej ochronie wartości historyczno-krajobrazowych. Odbudowa miasta powinna opierać się na ochronie i rewaloryzacji uwzględniającej takie elementy jak: rzeźba terenu, ciekły wodne, historyczne rozplanowanie placów, ulic i zieleni, ogólne zasady kształtowania historycznej przestrzeni i harmonijne powiązania form nowych ze starymi, a więc wprowadzenie architektury odwołującej się do tradycyjnej skali i formy zabudowy. Wszelkie działania architektoniczno-budowlane winny być podporządkowane wymogom współczesnej myśli konserwatorskiej.

Odbudowa Starówki jako centrum, jest kierunkiem dążącym do zintegrowania przestrzenno-funkcjonalnego wszystkich jego części.

W 2011 r. zespół autorski w składzie: mgr inż. arch. Janusz Nekanda Trepka, mgr Marlena Magda Nawrocka, mgr inż. Marek Ober opracował „Studium konserwatorskie rewitalizacji terenu Starego Miasta”.



Ponadto, miasto i gmina Krosno Odrzańskie jest w trakcie ogłoszenia konkursu urbanistyczno-architektonicznego na opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej terenu Starego Miasta Krosna Odrzańskiego oraz konkursu na zagospodarowanie przestrzenne promenady na skarpie przy ul. Poznańskiej od strony Starego Miasta. Ustalenia znajdujące się w nagrodzonej pracy konkursowej dotyczące terenu Starego Miasta staną się podstawą do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 3. Kompleks portowo – zamkowy

Liczne zabytki architektury i naturalne walory przyrodnicze gminy stwarzają doskonałe warunki do rozwoju usług turystycznych na określonym poziomie, a tym samym wykreowania Krosna Odrzańskiego, jako jednego z centrów ruchu turystycznego w województwie lubuskim i na terenach przygranicznych. W związku z powyższym jednym z ważniejszych elementów strategii turystycznej miasta jest realizacja projektu dotyczącego kompleksu portowo-zamkowego. Budowa nowoczesnego kompleksu turystycznego wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem wzdłuż brzegu Odry ma na celu przyciągnięcie turystów z kraju i z zagranicy, korzystających z rzeki Odry jako wodnej drogi oraz usług portowych przez osoby zainteresowane turystyką aktywną i kulturową.

Kompleks portowo-zamkowy związany jest z ideą rewitalizacji lewobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego objętej ścisłą ochroną konserwatorską, wpisaną do rejestru zabytków jako urbanistyczny zespół zabytkowy. Rewitalizacja ma na celu ochronę dziedzictwa kulturowego, przekształcenie elementów zdegradowanych miasta, a także promocję lokalnej przedsiębiorczości, aktywności społecznej i zawodowej jako ważnego elementu strategii turystycznej. Budowa i działanie całego kompleksu przyczyni się do utworzenia nowych miejsc pracy przy jego obsłudze oraz umożliwi mieszkańcom miasta uruchomienie działalności handlowo-turystycznej (mała gastronomia, drobne rzemiosło, usługi, hotelarstwo, noclegi, sklepy pamiątkarskie i inne).

Celem realizacji projektu kompleksu portowo-zamkowego jest wykreowanie obszaru objętego rewitalizacją na markowy produkt miasta, który stanie się jednym z najważniejszych komponentów promocyjnych, a w konsekwencji rozpoznawalnym elementem związanym z miastem i gminą Krosno Odrzańskie. Z uwagi na rozpoznawalność zamku i portu, kompleks powinien stać się priorytetowym produktem turystycznym, który należy systematycznie rozwijać.

Adresatami projektu są mieszkańcy, turyści krajowi i zagraniczni oraz potencjalni inwestorzy, którym gmina oferuje bogatą historię miasta, liczne zabytki, zamek rycerski, port pasażerski na Odrze, walory naturalne obszaru, rzeki i jeziora oraz duże kompleksy leśne. Koncepcja produktów turystycznych zakłada wykreowanie czterech wiodących obszarów:

- Wodne atrakcje,
- Zamek Rycerski w Krośnie nad Odrą,
- Aktywnie w naturze,
- Euroregionalne Forum Społeczności Lokalnych.

Kompleks będzie przyciągał turystów korzystających z drogi wodnej na rzece Odra i usług portowych, oferując przy tym bogatą gamę możliwości spędzania czasu w otoczeniu zamku, historycznie ukształtowanych uliczek oraz na łonie natury wśród lasów i jezior. Realizacja projektu utworzy warunki dla uprawiania aktywnej turystyki wodnej, miejskiej i kulturowej. Szeroka paleta oferowanych atrakcji rozszerzy ofertę o turystykę weekendową dostępną przez cały rok.

#### W OBRĘBIE KOMPLEKSU PORTOWO-ZAMKOWEGO PLANUJE SIĘ ROZWÓJ NASTĘPUJĄCYCH FUNKCJI:

- **obsługa jednostek pływających** realizowana przez port, nastawiona na kompletną obsługę turystów,
- **obsługa turystów w zakresie rekreacji wodnej** realizowana przez przystań rekreacyjną na starorzeczu Odry,
- **obsługa turystów w zakresie turystyki aktywnej** realizowana w oparciu o działania logistyczne biura sprzedaży i infrastrukturę turystyczną gminy, m.in. szlaki, stadniny, ośrodki turystyczne,
- **obsługa turystów w zakresie turystyki miejskiej i kulturowej** realizowana poprzez organizację imprez sportowych i kulturalnych, produkty turystyczne Zamku Piastowskiego, szlaki spacerowe w Krośnie Odrzańskim.

Budowa kompleksu portowo – zamkowego, jako produktu gminy to również wzrost konkurencyjności i atrakcyjności miasta. Przewiduje się, że omawiane przedsięwzięcie stanie się katalizatorem rozwoju inicjatyw i inwestycji turystycznych w gminie. Propozycją zmierzającą w kierunku integracji z Unią Europejską będzie utworzenie miejsca

wymiany doświadczeń i współpracy sąsiedzkiej pomiędzy Polską i Niemcami. Będzie to sposób na wymianę gospodarczą, kulturalną, promocję atrakcji turystycznych miasta oraz pozyskanie nowych klientów na wypoczynek, nie tylko weekendowy.

#### PRZEWIDYWANE SKUTKI REWITALIZACJI DOLNEGO MIASTA KROSNO ODRZAŃSKIE:

- ożywienie gospodarcze – rozwój rzemiosła, usług,
- rozwój bazy turystycznej – hotelarstwo, pilotaż wycieczek, turystyczne ścieżki tematyczne,
- rozwój rzecznej komunikacji pasażerskiej – kontakty międzyregionalne, międzynarodowe,
- rozwój bazy i zaplecza kulturalno-oświatowego – organizacja cyklicznych imprez, plenery malarskie, imprezy światło, dźwięk, kamery muzyczne, zawody rycerskie, łucznicze, folklorystyczne, szanty etc., szkolenie językowe, obsługa turystyczna,
- poprawa wizerunku i tożsamości lokalnej,
- poprawa estetyki i zagospodarowania przestrzennego,
- wykorzystanie i promocja dóbr kultury,
- utworzenie nowego serca miasta – centrum,
- zagospodarowanie funkcji wolnego czasu,
- działalność publiczno-prywatna,
- częściowe rozwiązanie problemu degradacji społecznej, gospodarczej, architektoniczno-urbanistycznej, kulturowej „obszaru kryzysowego”.

#### 4. Obszary wskazane, jako zdegradowane w „Lokalnym Programie Rewitalizacji gminy Krosno Odrzańskie”:

- **Obszar powojсковy zlokalizowany w Krośnie Odrzańskim przy ul. Piastów wokół Pl. 11 Pułku.**

Zgodnie z „Wytycznymi do tworzenia Lokalnych Programów Rewitalizacji dla Województwa Lubuskiego na lata 2007-2013” obszar powojсковy jest automatycznie traktowany, jako obszar zdegradowany.

Obszar w dużym stopniu jest już zrewitalizowany, jednak do przebudowy i adaptacji na inne funkcje w obrębie tej lokalizacji kwalifikuje się jeszcze kilka budynków

stanowiących zarówno własność gminy (1 budynek), jak i własność prywatną lub własność Skarbu Państwa.

W wyniku likwidacji 4 Lubuskiej Dywizji Zmechanizowanej im. Jana Kilińskiego, miasto utraciło miejsca pracy i wpływy z podatków, a z tytułu zwolnień wzrosło bezrobocie, gdyż dzięki armii funkcjonowało wiele firm w mieście. Dla mieszkańców najistotniejsza jednak okazała się utrata pracy, w wyniku której nastąpił spadek dochodów wielu rodzin i obniżył się status społeczny, w wielu przypadkach bowiem praca w wojsku stanowiła jedyny ich dochód.

- **Obszar zlokalizowany przy ul. Chrobrego w Krośnie Odrzańskim wzdłuż drogi krajowej nr 29, usytuowany na zboczu skarpy, równoległe do rzeki Odry.**

Teren ten stanowi zdegradowany obszar miejski ze względu na przekroczenie wartości referencyjnych dla następujących kryteriów:

- ✓ wysoki poziom ubóstwa,
- ✓ wysoki poziom długotrwałego bezrobocia,
- ✓ niski poziom aktywności gospodarczej,
- ✓ porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

Obszar tworzą budynki mieszkalne wielorodzinne o zróżnicowanej ilości kondygnacji, datowane na lata 1900, 1904, 1920 i 1976 oraz garaże w zabudowie szeregowej, budynki gospodarcze i dwa budynki handlowo-usługowe (hurtowania papierosów oraz sklep ze sprzętem ogrodniczym i skuterami). Wiek budynków oraz ich stan techniczny spowodowany wieloletnią eksploatacją i brakiem generalnych remontów wskazują na potrzebę modernizacji tych obiektów.

- **Obszar zlokalizowany między ul. WOP a ul. Kościelną w Krośnie Odrzańskim.**

Teren ten stanowi zdegradowany obszar miejski ze względu na przekroczenie wartości referencyjnych dla następujących kryteriów:

- ✓ wysoki poziom ubóstwa,
- ✓ wysoki poziom długotrwałego bezrobocia,
- ✓ niski poziom aktywności gospodarczej,
- ✓ porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

Budynki mieszkalne wielorodzinne w tej lokalizacji datowane są na lata 1890, 1900 i 1920. Wiek budynków mieszkalnych oraz ich stan techniczny spowodowany wieloletnią

eksploatacją wskazują na potrzebę rewitalizacji tych obiektów. W obszarze tym znajdują się także tzw. budynki gospodarcze.

- **Obszar zlokalizowany przy ul. Świerczewskiego w Krośnie Odrzańskim.**

Teren ten stanowi zdegradowany obszar miejski ze względu na przekroczenie wartości referencyjnych dla następujących kryteriów:

- ✓ wysoki poziom ubóstwa,
- ✓ niski poziom aktywności gospodarczej,
- ✓ porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

Zabudowę w tym obszarze tworzą 2 budynki mieszkalne wielorodzinne, wybudowane w 1920 r. oraz budynek, w którym mieści się Komenda Powiatowa Policji. Budynek KPP jest usytuowany na działce wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 2179 stanowiącym strefę ochrony krajobrazowej zespołu urbanistycznego miasta Krosno Odrzańskie. Jest to obiekt secesyjny wzniesiony na początku XX w.

- **Obszar zlokalizowany przy ul. Mickiewicza i Moniuszki w Krośnie Odrzańskim.**

Teren ten stanowi zdegradowany obszar miejski ze względu na przekroczenie wartości referencyjnych dla następujących kryteriów:

- ✓ wysoka stopa długotrwałego bezrobocia,
- ✓ niski poziom aktywności gospodarczej,
- ✓ porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

Obszar ten to zdegradowany obszar miejski, złożony z wielorodzinnych budynków mieszkalnych wzniesionych w latach: 1930, 1931 i 1956 oraz przyległych do nich podwórek. Są to obiekty o czterospadowych dachach krytych dachówką. Otaczający je teren stanowią chodniki o wysokim stopniu zużycia i znacznych ubytkach płyt chodnikowych. Zieleni istniejąca wokół budynków jest zielenią niezorganizowaną.

- **Obszar zlokalizowany przy ul. 1 Maja/ ul. PCK w Krośnie Odrzańskim.**

Teren ten stanowi zdegradowany obszar miejski ze względu na przekroczenie wartości referencyjnych dla następujących kryteriów:

- ✓ wysoka stopa długotrwałego bezrobocia,
- ✓ niski poziom aktywności gospodarczej,
- ✓ porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

Obszar tworzą wielorodzinne budynki mieszkalne, a także tereny wokół budynków stanowiące podwórka. Tereny te porasta nieuporządkowana zieleń miejska. Budynki mieszkalne zostały wybudowane w latach: 1960, 1965 i 1967.

- **Tereny popegeerowskie** – obszar byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Wężyskach to łącznie ponad 1 842,6 ha zlokalizowanych w miejscowościach: Wężyska, Chojna, Czarnowo, Sarbia, Strumiennie, Nowy Raduszec, Stary Raduszec. Zajmują one duże obszary, ich zabudowa w większości przypadków znajduje się w złym stanie technicznym oraz widoczne są braki w postaci: kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, niszczenia świetlic wiejskich. Na tak zdegradowanych obszarach istnieje również ogromna potrzeba budowy obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz budowy i modernizacji dróg gminnych.

#### 5. Rewitalizacja Parku Tysiąclecia i ścieżki spacerowo-widokowej na skarpie północnej

W ramach rewitalizacji parku oraz promenady proponuje się podjąć działania polegające w szczególności na:

- rewitalizacji ścieżek spacerowych,
- modernizacji ławeczek,
- budowie altanek widokowych,
- stawianiu obiektów związanych z sezonowym handlem, usługami oraz małą gastronomią,
- budowie zejść (schodów) do ulicy Bolesława Chrobrego,
- utworzeniu ścieżek sportowo-rekreacyjnych (np. ścieżki rowerowe i rolkowe biegnące wśród drzew),
- rewitalizacji amfiteatru.

Należy podkreślić, iż jest to obszar unikatowy, nadający miastu niepowtarzalny charakter, ważny ze względów przyrodniczych, rekreacyjnych, pozwalający na oglądanie miasta z wyjątkowej perspektywy, wzbogacający turystyczne walory miasta. Realizacja projektu jest ważna z uwagi na zrównoważenie struktury miasta pod kątem uzupełnienia zasobów wypoczynkowych i utworzenia przestrzeni publicznej o charakterze miejsca spotkań, wypoczynku i rekreacji, co jest szczególnie istotne dla mieszkańców miasta. Dobrze zagospodarowane tereny publiczne stymulują wzrost jakości zagospodarowania

terenów sąsiednich, są również atutem miasta w pozyskiwaniu nowych mieszkańców oraz zwiększają atrakcyjność turystyczną.

Teren Parku Tysiąclecia wokół kasyna proponuje się wyłączyć z terenów zamkniętych, co ułatwi proces rewitalizacji i zagospodarowania przestrzeni.

Szczegółowy opis proponowanego przeznaczenia skarpy przedstawiono w podrozdziale 2.1 Kierunki dla miasta i gminy Krosno Odrzańskie.

## **16 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

## **17 UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ**

Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy – uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Przyjęte rozwiązania w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie” oraz wprowadzone zmiany w odniesieniu do dotychczas obowiązującego studium uchwalonego Uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim w dniu 30 sierpnia 2000 r. wynikają m.in. z:

- uwarunkowań środowiskowych określonych w Ustawie prawo ochrony środowiska oraz przepisach powołujących istniejące na terenie gminy formy ochrony przyrody;
- zakresu i formy studium oraz innych wymogów formalnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- ustaleń zawartych w Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, Zielona Góra 2012;
- zapisów zawartych w Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 roku, Zielona Góra 2005;
- Zapisów zawartych w Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 (Projekt), Zielona Góra 2012;
- zapisów Strategii Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Krośnieńskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2015 roku, Krosno Odrzańskie 2007;
- przesłanek Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Krośnieńskiego na lata 2007 – 2013, Krosno Odrzańskie 2007; • zapisów Programu ochrony środowiska gminy Krosno Odrzańskie na lata 2004–2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008–2011, Krosno Odrzańskie 2004;



- przesłanek Planu rozwoju lokalnego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2007–2013, Krosno Odrzańskie 2008;
- treści Strategii Rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie, Krosno Odrzańskie 2000;
- ustaleń Lokalnego Programu Rewitalizacji gminy Krosno Odrzańskie, Krosno Odrzańskie 2010;
- dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie;
- innych aktualnie obowiązujących opracowań, będących w posiadaniu Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim., w tym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do najważniejszych uwarunkowań wewnętrznych gminy, mających wpływ na przyjęte kierunki i zmiany w strukturze przestrzennej oraz zasady zagospodarowania przestrzennego, zaliczono:

- położenie przy drodze krajowej nr 29 i 32,
- usytuowanie w systemie obszarów chronionych (obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, użytki ekologiczne, pomniki przyrody),
- położenie nad rzeką Odrą, w otoczeniu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- wysoką lesistość gminy,
- liczne zabytki architektury, historyczny układ urbanistyczny lewobrzeżnej części Krosna Odrzańskiego,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin,
- tereny zamknięte,
- tereny osuwania się mas ziemnych,
- warunki i jakość życia mieszkańców,
- dotychczasowe władanie i zainwestowanie terenu,
- możliwości rozwoju gminy,
- stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim Nr LV/355/10 z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie wynikało z konieczności dostosowania zapisów studium do wymogów obecnie obowiązujących przepisów prawnych o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury

w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także dostosowania do nowych potrzeb kształtowania polityki przestrzennej gminy powstałych w czasie jaki upłynął od 2000 r. do chwili obecnej.

Studium, mimo iż nie jest aktem prawa miejscowego, to stanowi niezbędny dokument do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś jego aktualność jest konieczna, bowiem przesądza o przyjętych kierunkach rozwoju gminy. Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje obowiązek stwierdzania zgodności rozwiązań wszystkich projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonywanych na bazie tej ustawy z ustaleniami uchwalonego Studium.

Ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie ukazało się w „Gazecie Lubuskiej” dnia 6.02.2012 r. Termin składania wniosków do zmiany Studium, określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu upłynął dnia 28.02.2012 r. W wyznaczonym terminie zostały złożone 2 wnioski w trybie art. 11 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały uwzględnione w całości. Dotyczyły one zmiany przeznaczenia działek z rolnych na budowlane (działka ewidencyjna 268/4 obręb Łochowice i działka ewidencyjna nr 457/1 obręb Osiecznica). Wpłynęło również 14 odpowiedzi od instytucji i organów, po ich pisemnym zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Wyżej wymienione wnioski – zarówno mieszkańców jak i organów – oraz liczne konsultacje z pracownikami urzędu miasta, stały się pomocne w opracowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.

Projekt zmiany Studium został uzgodniony i zaopiniowany w zakresie, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 października 2012 r. do 13 listopada 2012 r.

Na dzień 9 listopada 2012 r. o godzinie 13:00 w sali Tysiąclecia Urzędu Miasta przewidziano spotkanie w celu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium. Dyskusja publiczna odbyła się w wyznaczonym terminie, jednak oprócz pracowników Urzędu Miasta oraz firmy sporządzającej studium, nikt ze społeczności lokalnej nie stawił się na spotkanie.

Do wyznaczonego dnia – 5 grudnia 2012 r. – nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu studium. W związku z powyższym nie ma przeszkód formalnoprawnych do podjęcia uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.

Zakres i układ treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie dostosowany jest do zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Na dokument studium składają się następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie”.
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie” składające się z dwóch części:
  - „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie”, tekst i załączniki graficzne;
  - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie”, tekst i załączniki graficzne;
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie”

### **Przyjęte rozwiązania, synteza ustaleń projektu studium**

W nawiązaniu do dokumentów zewnętrznych, kluczowymi dla rozwoju gminy stały się następujące zadania ponadlokalne:

- budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego,
- przebudowa i modernizacja dróg leżących na projektowanej „Drodze Lubuskiej”,
- przebudowa do pełnych parametrów klasy GP drogi nr 32 do Krosna Odrzańskiego, (oddział GDDKiA w Zielonej Górze nie posiada w swoich aktualnych planach wyżej wymienionego zadania),
  - przebudowa drogi krajowej nr 29 Urad - Osiecznica,
  - wzmocnienie drogi wojewódzkiej nr 276 Krosno Odrzańskie – Świebodzin oraz przebudowa i rozbudowa w m. Radnica,
  - budowa ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż drogi woj. nr 276,
  - modernizacja linii kolejowej nr 358 (Czerwieńsk – Krosno Odrzańskie – Gubin),

- realizacja linii kolejowych podwyższonych prędkości (TGV) (Zielona Góra – Krosno Odrzańskie – Cybinka – Słubice),
- modernizacja stacji (110/15/6 kV Krosno Odrzańskie) i linii 110 kV, przebudowa rozdzielni WN-110 kV,
- przebudowa do IV klasy drogi wodnej na rzece Odra, a także wykorzystanie, jako atrakcji portu rzeczno i przystani pasażerskiej w Krośnie Odrzańskim,
  - lokalizacja mostów na planowanej obwodnicy,
  - modernizacja portu w Krośnie Odrzańskim,
  - budowa szlaków turystycznych i krajobrazowych,
  - rozwój turystyki i rekreacji kat. A, wielofunkcyjny rozwój wypoczynku weekendowego oraz turystyki zdrowotnej,
- wykorzystanie lokalnych zasobów gazu ziemnego oraz przeprowadzenie prac izolacyjnych sieci w kotłowniach lokalnych w Krośnie Odrzańskim,
  - retencja zbiornikowa: zbiornik retencyjny na terenie gminy Krosno Odrzańskie,
  - budowa kanalizacji na terenie aglomeracji Krosno Odrzańskie,
  - rozbudowa oczyszczalni ze względu na przepustowość – Wężyska,
  - uzbrojenie strefy przemysłowej w Krośnie Odrzańskim.

W oparciu o analizę uwarunkowań fizjograficznych, dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz zadania uwzględnione w dokumentach zewnętrznych i wewnętrznych, strategicznie wydzielono poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu z podziałem na obszar miasta i gminy. W związku z powyższym na terenie miasta wyznaczono:

- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU2),
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU2),
- tereny rozwoju zabudowy usługowej (U2),
- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny wymagające przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
- tereny do rozbudowy cmentarza,
- tereny wymagające wyłączenia z terenów zamkniętych,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP.

Na terenie gminy wyróżniono:

- tereny rozwoju zabudowy (MRU/MNU),
- tereny rozwoju zabudowy usługowej (U2),
- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1),
- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (PU2),
- tereny preferowane do eksploatacji kopalni (PE),
- tereny rozwoju zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (ML/MN),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pola i pastwiska) (R),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
- tereny wymagające wyłączenia z terenów zamkniętych,
- rekonstrukcja grodziska w Gostchorzu.

Wyznaczając poszczególne strefy, wzięto w szczególności pod uwagę czynniki determinujące możliwości dalszego rozwoju, takie jak: jakość środowiska przyrodniczego i kulturowego, dogodne warunki dla rozwoju mieszkalnictwa, usług, przemysłu i rolnictwa oraz potencjalny rozwój rekreacji związanej z wypoczynkiem m.in. na własnych działkach rekreacyjnych i w gospodarstwach agroturystycznych. W Studium uwzględniono również obowiązujące przepisy odrębne oraz dokumenty o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

Podsumowując, Studium wskazuje na kontynuację struktur komunikacyjnych oraz ideę zmniejszenia uciążliwości ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 29 poprzez budowę obwodnicy miasta Krosna Odrzańskiego. Zakłada kontynuację realizowanych inwestycji związanych z budową kanalizacji i wodociągu na terenie gminy, a także stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usług i przemysłu.

Rozwiązując problemy związane z infrastrukturą techniczną, władze gminy przyczynią się do stworzenia dogodnych warunków do osiedlania się oraz podniesienia komfortu życia mieszkańcom Krosna Odrzańskiego. Rozwój infrastruktury to również ważny czynnik przy wszelkiego rodzaju inwestycjach i przedsięwzięciach biznesowych. Wzrost zainteresowania inwestorów i przedsiębiorców będzie sprzyjał rozwojowi gospodarczemu gminy.

Rozwój gminy Krosno Odrzańskie bez realizacji założeń zawartych w Studium byłby bardzo utrudniony. Niestosowanie się do zasad polityki określonej w studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadziłoby chaos i zakłóciłoby ład przestrzenny. Szansa rozwoju Krosna Odrzańskiego będzie w pełni wykorzystana tylko wówczas, gdy zacznie się rozwiązywać problemy poprzez planowanie strategiczne i długookresowe, bowiem praktyka wskazuje, iż doraźne działania nie przynoszą.

**W odniesieniu do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obr. 2 miasta Krosno Odrzańskie (2015):**

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze objętym zmianą, zaliczono:

- bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych;
- bliskość tras komunikacyjnych o tranzytowym charakterze;
- niska wartość przyrodnicza istniejących terenów leśnych i postępujące jej obniżanie.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim Nr LII/411/14 z dnia 15 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta. Dla obszaru objętego zmianą wskazano przeznaczenie: tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1), w którym jednocześnie możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100kW. Granica obszaru, na którym możliwa jest lokalizacja ww. urządzeń jest jednocześnie granicą stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczenia podlegającego rozwojowi.

W obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana Studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.

**W odniesieniu do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie (2018):**

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie objętym zmianą, zaliczono:

- przeznaczenie poszczególnych terenów w obowiązującym planie z 2010 r. nie odpowiada obecnym potrzebom;
- mniejsze zapotrzebowanie na zabudowę wielorodzinną i większe zapotrzebowanie na tereny zabudowy jednorodzinnej;
- brak zgody właścicieli działek do wykonania uchwały o scaleniu i podziale uniemożliwiający realizację obowiązującego planu.

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie objętym zmianą, zaliczono:

- przeznaczenie terenu w obowiązującym studium nie odpowiada obecnym potrzebom;
- wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z terenu nad brzegiem Jeziora Glibiel przyczyni się do prawidłowego zagospodarowania związanego z funkcją sportu i rekreacji służącą ogółowi mieszkańców gminy;

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim XXXV/289/17 z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta i gminy.

Dla obszaru objętego zmianą w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie wskazano przeznaczenie: tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU2), tereny rozwoju zabudowy usługowej (U2) tereny usług sportu i rekreacji (US). Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczenia podlegającego rozwojowi.

Dla obszaru objętego zmianą *rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie* poprzednie przeznaczenie: tereny rozwoju zabudowy turystyczno – rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (ML/MN). Ustalone przeznaczenie tereny usług sportu i rekreacji (US) stanowi racjonalne zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Glibiel.

Zgodnie z art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 2, art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 ze zm.):

- zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- właściciel nieruchomości 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,
- każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych,
- powszechne korzystanie z wód służy do zaspokajania potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego, bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych, a także do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, amatorskiego połowu ryb.

Oba obszary: w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie, objęte są koncesją PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Krosno Odrzańskie - Świebodzin” nr 23/95/Ł z dnia 14.06.2017 r. ważną do 14.06.2047 r.

W obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana Studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.