

## **1. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY**

### **1.1. Cele rozwoju społeczno - gospodarczego**

Głównym celem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest osiągnięcie optymalnego wzrostu gospodarczego oraz zapewnienie społeczności lokalnej odpowiednio wysokiego poziomu życia i szans na przyszłość. Osiągnięcie tych celów zależy będzie od wykorzystania rezerw i potencjału rozwojowego tkwiącego w istniejącym zagospodarowaniu, w walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego, a w szczególności w położeniu geograficznym i powiązaniach komunikacyjnych.

#### **Cele ekonomiczne wymagają koncentracji na następujących problemach:**

- wykorzystanie położenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej podregionu zielonogórskiego i ponadregionalnego układu komunikacyjnego w celu przyciągnięcia inwestorów, jako czynnika kreującego nową funkcję gospodarczą gminy
- przygotowanie terenów pod lokalizację inwestycji
- obniżenie poziomu bezrobocia poprzez rozwój lokalnego rynku pracy, przede wszystkim poprzez promowanie drobnej wytwórczości
- aktywizacja terenów wiejskich poprzez rozwój pozarolniczych funkcji wsi, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego
- wykorzystanie naturalnych warunków środowiska przyrodniczego do intensyfikacji rolnictwa, a szczególnie rozwoju warzywnictwa i ogrodnictwa.

#### **Cele społeczne wymagają koncentracji na następujących problemach:**

- doinwestowanie wyposażenia usługowego wsi w obiekty związane z obsługą miejscowej ludności
- usprawnienie wewnętrznego układu komunikacyjnego gminy poprzez modernizację dróg
- poprawa warunków mieszkaniowych ludności poprzez modernizację starych zasobów i włączenie ich do sieci kanalizacyjnej
- poprawa warunków egzystencji mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej.

#### **Cele przyrodnicze i kulturowe wymagają koncentracji na następujących zagadnieniach:**

- zachowanie i ochrona wartości środowiska naturalnego i kulturowego
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej i rozwijanie wielofunkcyjnej roli lasów
- kształtowanie atrakcyjnego i estetycznego wizerunku gminy.

### **1.2. Prognozy społeczno – gospodarcze.**

#### **Ludność i zatrudnienie.**

Prognoza rozwoju ludności i jej struktury wieku w perspektywie do 2015 roku stanowi podstawę prognozowania oddziaływania tego zjawiska na inne procesy społeczne i gospodarcze, takie jak wielkość zasobów pracy, zapotrzebowania na urządzenia infrastruktury społecznej (szkolnictwo) i technicznej, mieszkalnictwo i inne.

Na perspektywę 2015 roku przyjęte zostały następujące założenia do prognozy demograficznej gminy:

- zahamowanie spadkowego trendu stopy przyrostu naturalnego,
- utrzymanie na średnim poziomie dodatniego salda migracji zewnętrznej.

*LICZBA LUDNOŚCI W OSTATNICH LATACH WYNOŚIŁA:*

- 2008 r. - 16.633 OSÓB
- 2010 r. - 17 719 OSÓB
- 2012 r. - 18.537 OSÓB

*W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM PRZYJMUJE SIĘ, ŻE PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI GMINY W 2015 ROKU WYNIESIE OK. 19.700 OSÓB.*

**Prognoza zmian w strukturze funkcjonalnej ludności**

Grupy funkcjonalne	2005		2010		2015	
	Liczby	%	Liczby	%	Liczby	%
Przedprodukcyjna	3362	21,4	3544	20,0	3743	19,0
Produkcyjna	10797	68,6	12155	68,6	13100	66,5
Poprodukcyjna	1582	10,0	2020	11,4	2857	14,5
Ogółem	15737	100,0	17719	100,0	19700	100,0

Analizując poszczególne pozycje z powyższej prognozy ludności do 2015 r. oraz jej struktury funkcjonalnej, należy w przyszłości liczyć się z wystąpieniem określonych zmian, w odniesieniu do stanu wyjściowego – 2005 r., mianowicie:

- w grupie dzieci i młodzieży w wieku 0-17 lat , wystąpi min. wzrost liczebny osób, mimo że udział procentowy ma niewielką tendencje spadkową w ogólnej populacji mieszkańców gminy;
- utrzymywał się będzie stosunkowo wysoki udział ludności w grupie wieku produkcyjnego. Oznacza to stały wzrost liczby ludności stanowiącej potencjalne zasoby siły roboczej (z 10797 osób w 2005 r. do 13100 osób w 2015 r.), co jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia utrzymującej się wysokiej stopy bezrobocia;
- największe zmiany zachodzą będą w liczebności osób grupy poprodukcyjnej, która do 2015 r. zwiększy się prawie dwukrotnie, a udział procentowy w ogólnej populacji mieszkańców wzrośnie z 10,0 % do 14,5 %.

Ze względu na stosunkowo dużą liczbę ludności jaka zamieszkuje w gminie (jak na gminę wiejską i warunki województwa lubuskiego), skala zmian w strukturze wieku ludności, najbardziej rzutować będzie na sytuację społeczno-gospodarczą związaną z rynkiem pracy, w szczególności w okresie najbliższych kilku lat, w których nastąpi nałożenie się takich zjawisk społecznych jak:

- przyrost zasobów siły roboczej wynikający z wchodzeniem wyżu demograficznego na rynek pracy;
- możliwy dalszy spadek zatrudnienia w rolnictwie, wynikający z takich negatywnych czynników obiektywnych, jak: rozdrobniona struktura agrarna, przewaga słabych gleb w strukturze użytków rolnych, oraz trudne warunki ekonomiczne dla prowadzenia niewielkich gospodarstw rolnych;
- ogólny proces starzenia się społeczności gminy stanowić będzie wzrastające obciążenie z tytułu dostępu do usług medycznych i świadczeń pomocy społecznej.

W trudnej dla gminy sytuacji na rynku pracy, możliwości jej aktywizacji gospodarczej i szybszego rozwoju szukać należy w podejmowaniu następujących działań:

- tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw oraz rozwoju sektora usług;

- popierania na szeroką skalę współpracy transgranicznej w takich dziedzinach jak produkcja ekologicznej żywności, przetwórstwa rolno-spożywczego oraz rzemiosła szczególności w branży drzewnej;
- wykorzystania korzystnego położenia i sprzyjających układów komunikacyjnych do propagowania ofertowych działań na rzecz przyciągania silnych inwestorów.

### **Infrastruktura społeczna**

Na standard życia mieszkańców składa się szereg elementów. Poza warunkami mieszkaniowymi, decydujące znaczenie ma stan wyposażenia w usługi, zaspakajające bieżące potrzeby w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu.

Z uwagi na położenie gminy w strefie oddziaływania dużego ośrodka miejskiego, znaczna część mieszkańców gminy korzysta z szerokiego wachlarza usług publicznych i rynkowych zlokalizowanych w ośrodku centralnym, tzn. Zielonej Górze. Z tego też powodu nie doszło do wykształcenia na obszarze gminy jednostki koncentrującej funkcje usługowe, działającej na rzecz szerszego zaplecza (części gminy). Wprost przeciwnie, z uwagi na dobrą dostępność do Zielonej Góry - więzy społeczne i gospodarcze między tymi dwiema jednostkami administracyjnymi jeszcze bardziej się zacieśniają. Następuje bowiem reakcja odwrotna, polegająca na działaniu odśrodkowym, tzn. przepływie ludności miejskiej, a także działalności gospodarczej (inwestycyjnej) na tereny poza miejskie. Jest to trend, który nasilił się wyraźnie w ostatnich kilku latach, a spowodowany jest ograniczonymi terenami budowlanymi w obszarze miasta.

Próba określenia gminnych centrów usługowych na poziomie podstawowym, w zasadzie sprowadza się do lokalizacji szkół podstawowych i gimnazjalnych oraz związanej z tym rejonizacją (obwody). Klasyfikacja oparta na tej podstawie wyróżnia dwie miejscowości: Przylep oraz Drzonków - jako miejscowości pierwszoplanowe, oraz w drugiej kolejności: Ochle, Zawadę i Stary Kisielin. Wymienione miejscowości ze względu na swoją wielkość predysponowane są do pełnienia funkcji ośrodków usługowych posiadających kompleksowy zestaw usług stopnia podstawowego w zakresie: edukacji, ochrony zdrowia, handlu i gastronomii, kultury, sportu itp.

W celu uzyskania poprawy jakości życia mieszkańców gminy koniecznym staje się doinwestowanie usług, w zakresie umożliwiającym:

- osiągnięcia poziomu zaspokojenia potrzeb zgodnego z przyszłymi aspiracjami społecznymi i możliwościami ekonomicznymi;
- dostosowania zakresu usług do liczby obsługiwanej ludności i przestrzennego rozmieszczenia potencjalnych odbiorców;

W prognozie zaspokajania potrzeb ludności należy mieć na uwadze:

- podnoszenie poziomu edukacji poprzez wprowadzenie do szkolnictwa nowoczesnych programów, co umożliwi przygotowanie młodzieży do konkurencyjności na krajowych i europejskich rynkach pracy;
- należy dążyć do kompleksowego wyposażenia szkół w gabinety specjalistyczne i urządzenia sportowe;
- zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej do szkół ponad gimnazjalnych;
- wobec przewidywanego dużego wzrostu populacji w wieku emerytalnym, ważnym staje się sprawa poszerzenia asortymentu podstawowych usług medycznych i ułatwienie mieszkańcom wsi dostępu do nich;
- utrzymanie w dobrym stanie technicznym obiektów kultury i sportu. Poprawienie wyposażenia świetlic, bibliotek, boisk i sal sportowych w niezbędne urządzenia i sprzęt.

### 1.3. Rozwój funkcji gospodarczych

W obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej gminy, jej struktura funkcjonalna nie jest zdominowana przez jeden rodzaj działalności gospodarczej, lecz określić ją można jako zdecydowanie wielofunkcyjną, w której znaczącą rolę odgrywa:

- funkcja mieszkaniowa na rzecz miasta Zielona Góra
- funkcja produkcyjna (przemysł i budownictwo)
- funkcja rolnicza
- funkcja leśna
- funkcja rekreacyjna

#### Mieszkalnictwo

Wielkość perspektywicznych potrzeb mieszkaniowych podyktowana jest nie tyle potrzebami własnymi, lecz głównie tworzeniem propozycji ofertowych terenów budowlanych dla mieszkańców Zielonej Góry. Prawdopodobnie dostępność terenów budowlanych, koniecznie wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (wodociąg, sieć kanalizacyjną, drogi, energetyka), warunkować będzie dalsze tempo i skalę rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Bilans potrzeb mieszkaniowych przy założonym wzroście liczby ludności do 2015 r. na poziomie 19700 mieszkańców określony został przy przewidywanym standardzie 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca (standard europejski) oraz zagęszczeniu osób na 1 izbę poniżej 0,8. Przyjęte wskaźniki stanowią przedłużenie dotychczasowych trendów rozwojowych mieszkalnictwa w gminie oraz przesłanek jej gospodarczego rozwoju (wzrostu zamożności społeczeństwa).

Szacunkowe potrzeby mieszkaniowe do 2015 r. przy założonych standardach wyniosą:

- około 153 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- w przeliczeniu na mieszkania stanowi to ok. 1000 mieszkań (150 m<sup>2</sup>/1mieszkanie);

Perspektywiczny stan zasobów mieszkaniowych wyniosłby wg przyjętych szacunków:

- około 636,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ;
- oraz liczbę mieszkań – 5.870

Poważnym problemem, przy prognozowanych wielkościach budownictwa mieszkaniowego, jaki spoczywa na barkach samorządu lokalnego, jest przygotowanie terenów (uzbrojenie) pod inwestycje mieszkaniowe, zważywszy na wieloletnie zapóźnienia w tym zakresie, obejmujące zabudowę już istniejącą. Zapóźnienia w budowie infrastruktury są szczególnie dotkliwe w zakresie sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg osiedlowych.

Największe rezerwy terenów budowlanych posiadają miejscowości: Łężyca, Drzonków, Racula, Przylep, Stary i Nowy Kisielin oraz Ochla. Zapotrzebowanie na nowe tereny budownictwa mieszkaniowego w związku z wyliczonym programem budowy 1000 mieszkań – wyniesie ok. 150 ha. Proponowane w Studium rezerwy terenów budowlanych wielokrotnie przekraczają tą wielkość.

W bilansie potrzeb mieszkaniowych uwzględnić należy potrzeby związane z budownictwem socjalnym.

#### Działalność produkcyjna, przemysł i budownictwo

Sądząc po ilości podmiotów gospodarczych działających w branżach przemysłu i budownictwa - przemiany strukturalne na terenie gminy idą we właściwym kierunku. Decentralizacja działalności przemysłowej jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego i względów społecznych. Tworzenie licznych choć niewielkich zakładów, rozmieszczonych w wielu miejscowościach, nie powoduje

negatywnych skutków dla środowiska i gospodarki, w szczególności transportu i dostępności komunikacyjnej, jest wyrazem i przejawem aktywności i przedsiębiorczości mieszkańców. Korzystnym zjawiskiem dokonujących się przemian jest także duże zróżnicowanie zakładów produkcyjno-usługowych pod względem profilu produkcji (wytwórczości), co świadczy o dostosowaniu się wytwórców do lokalnych potrzeb odbiorców.

W strukturze podmiotów produkcyjnych zauważa się dominację określonych branż, jak: drzewnej, chemicznej, metalowej, motoryzacyjnej oraz spożywczej. Wiele jednostek ukierunkowanych jest na produkcję materiałów na potrzeby budownictwa, co staje się oczywiste w sytuacji wzrastającego tempa rozwoju budownictwa mieszkaniowego w najbliższym otoczeniu Zielonej Góry.

Strategiczną sprawą dla gminy jest przygotowanie terenów ofertowych pod większe inwestycje przemysłowe. Na ten cel wytypowane zostały tereny posiadające gleby niskich klas bonitacyjnych i położone w otoczeniu głównych tras komunikacyjnych, jak drogi ekspresowej S-3 (rejon wsi Sucha) czy rejon wsi Stary Kisielin (Lubuski Park Przemysłowo-Technologiczny), co stanowi główny warunek ich atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Słabą stroną proponowanych lokalizacji jest brak uzbrojenia w podstawowe media.

Również znaczącą rezerwą terenową do zagospodarowania stanowi obszar byłej fabryki domów w Starym Kisielinie, tylko w części wykorzystany przez filie zakładu drzewnego w Jeleniowie (Stelmet).

- Ważnym czynnikiem dalszego rozwoju i poprawy warunków do promowania drobnej przedsiębiorczości stanowiąc będą działania wspomagające, polegające na pozyskiwaniu funduszy unijnych przede wszystkim na rozwój infrastruktury (drogi, kanalizacja). Także pozyskiwanie środków pozabudżetowych na rozwój przedsiębiorczości i promocję gminy szukać należy wśród instytucji i organizacji wspomagających ten rodzaj działalności.

### **Gospodarka rolna**

W wyniku transformacji gospodarczej, jaka dokonała się w minionym piętnastoleciu, w dziedzinie rolnictwa zaszły największe i chyba nieodwracalne zmiany polegające na:

- znacznym ograniczeniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Z produkcji rolnej wypadły tereny najslabszych gleb, które stanowiły przeszło połowę gruntów ornych i w nowych warunkach ekonomicznych ich uprawa stała się nieopłacalna;
- zdecydowanie zmniejszyła się produkcja rolna we wszystkich podstawowych kierunkach (zboża, hodowla bydła i trzody);
- znacznym spadku zatrudnienia, w wyniku czego powstało na wsi duże bezrobocie;
- całkowitym rozpadzie państwowych gospodarstw rolnych, głównie nastąpiło zniszczenie i dewastacja majątku trwałego (obiektów inwentarskich).

Całość wymienionych negatywnych czynników, które dotknęły nie tylko miejscowe rolnictwo, w zasadniczy sposób wpłynęło na zmianę roli rolnictwa w gospodarce gminy. Rolnictwo, które dawniej było jedną z dominujących funkcji, zeszło do roli drugorzędnej, a jego przestrzeń produkcyjna znacznie się ograniczyła, do dwu skrajnie położonych jednostek fizjograficznych: Doliny Środkowej Odry i Obniżenia Nowosolskiego, gdzie przyrodnicze warunki gospodarowania ze względu na przewagę dobrych gleb są stosunkowo najkorzystniejsze, szczególnie dla rozwoju produkcji roślinnej (uprawy zbóż).

Korzystnym zjawiskiem zaobserwowanym w ostatnim okresie jest wzrastająca liczba gospodarstw rolnych zajmujących się produkcją warzyw, rozwojem rolnictwa ekologicznego oraz ogrodnictwem (rejon Ochli). Ten kierunek rozwoju rolnictwa w warunkach gminy podmiejskiej jest bardzo wskazany i winien być preferowany. Utrzymane zostaną z

pewnością liczne fermy drobiarskie, które już na trwałe wrosły w krajobraz wielu miejscowości.

Mając na uwadze sytuację rolnictwa w strukturach unijnych, działania samorządu na rzecz rolnictwa winny koncentrować się na korzystaniu ze wszystkich instrumentów wspomagających tę działalność, również z pieniędzy dostępnych w UE. Środki finansowe z tego źródła mogą być kierowane na:

- rozwój rolnictwa ekologicznego, wspomaganie producentów zdrowej żywności w uzyskaniu certyfikatu;
- powiązanie rozwoju gospodarki rolnej z przetwórstwem rolno-spożywczym i instytucjami rynku rolnego;
- rozwój poza rolniczych funkcji wsi (agroturystyki, usług na rzecz turystów);
- podniesienia standardu życia mieszkańców wsi poprzez rozwój infrastruktury na terenach wiejskich (drogi, kanalizacja, wodociągi, gazyfikacja);

Priorytetem w działaniu samorządów winno być przygotowanie najlepszych projektów dla uzyskania środków finansowych, spełniających wszystkie wymogi formalne i merytoryczne.

Ponadto ważnymi czynnikami, które powinny być uwzględnione w gospodarce rolnej są:

- melioracja gruntów
- realizacja założeń Wojewódzkiego Programu Małej Retencji

W stanie istniejącym urządzenia melioracyjne obejmują:

- melioracja podstawowa, 81 km rowów
- melioracja szczegółowa, 283 km rowów i 325 ha sieci drenarskiej.

### **Gospodarka leśna**

Zdecydowana przewaga terenów pozostających w użytkowaniu leśnym (powierzchnia leśna prawie dwa i pół razy przewyższa powierzchnie gruntów ornych), w aspekcie wielofunkcyjnej roli jaką pełnią lasy – wskazuje na znaczenie i wagę, jaką lasy odgrywają w zagospodarowaniu obszaru gminy.

Podstawowym celem gospodarki leśnej, wynikającym z lokalnych warunków środowiska, jest prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w warunkach pełnego rozpoznania wymogów ochrony środowiska (ekologizacja gospodarki leśnej). Dążenie do osiągnięcia tego celu zobowiązuje służby leśne do prowadzenia następujących działań:

- prowadzenia wielofunkcyjnej i proekologicznej gospodarki leśnej,
- zakończenia opracowań siedliskowych na całym obszarze Lasów Państwowych,
- wzbogacenia składu gatunkowego i stosowania różnych form zmieszania gatunków, odpowiednio do naturalnej mozaikowości, w sztucznych odnowieniach zasobów, lub uzupełnień samosiewów,
- zachowania w stanie zbliżonym do naturalnego lub odtworzenia śródleśnych zbiorników i cieków wodnych oraz ich zabudowy biologicznej,
- udostępnienia walorów lasu do rekreacji i wypoczynku poprzez rozbudowę infrastruktury turystycznej,
- wykorzystania lasu oraz wiedzy i doświadczenia leśników w prowadzeniu edukacji przyrodniczej społeczeństwa.

Nadrzędnym celem gospodarki leśnej winna być maksymalizacja funkcji ochronnych, bez rezygnacji z funkcji produkcyjnych, zgodnie z zasadami ekorozwoju. Wymaga to wypracowania zasad leśnictwa proekologicznego.

W lasach o funkcji produkcyjnej, w gospodarce zrębowej w miarę możliwości należy stosować rębnie złożone, przy niewykonywaniu zrębów na powierzchniach przekraczających 4 ha. W lasach bez funkcji produkcyjnej – dopuszczenie jedynie do cięć w ramach

naturalizacji biocenoz, cięć pielęgnacyjnych i cięć sanitarnych. Jeśli istnieje możliwość – oparcie wymiany pokoleń na naturalnym odnowieniu lasu, a ograniczenie stosowania odnowień sztucznych, co oznacza stopniową przebudowę drzewostanu w kierunku ich unaturalnienia.

### **Turystyka i rekreacja**

Na walory turystyczno-poznawcze i wypoczynkowe obszaru gminy składają się takie elementy, jak:

- duża lesistość, przeszło połowa powierzchni gminy pokryta jest szatą leśną,
- zróżnicowane ukształtowanie terenu, duże różnice wysokości względnych,
- urozmaicone przyrodniczo krajobrazy naturalne,
- obiekty przyrodnicze i kulturowe o dużej wartości poznawczej.

Rangę wymienionych walorów turystycznych ocenić można na średnim poziomie regionalnym, co oznacza, że rozwojowi turystyki nie należy przypisywać znaczenia na równi z innymi funkcjami gospodarczymi gminy. Wykorzystanie potencjału turystyczno-rekreacyjnego gminy traktować należy na miarę potrzeb mieszkańców Zielonej Góry, w zakresie codziennego i sobotnio-niedzielnego wypoczynku, a możliwości te gmina może im zabezpieczyć w następujących formach:

- turystyka piesza,
- turystyka rowerowa
- jeździectwo
- wędkarstwo
- grzybobranie
- agroturystyka

Do uprawiania turystyki pieszej i rowerowej oraz jeździectwa predestynują zarówno walory przyrodniczo-kulturowe gminy jak i obecne jej zagospodarowanie. Dla potrzeb tego rodzaju wypoczynku istnieją już wytyczone i oznakowane szlaki turystyczne, które uzupełnione zostały w studium o dalsze trasy, a także ośrodki jeździeckie.

W otoczeniu Zielonej Góry odczuwa się brak możliwości wypoczynku przywodnego, realizowanego w formie wypoczynku codziennego, po pracy. Możliwość taką stwarza projekt budowy zalewu na rzece Śląska Ochla w rejonie Jeleniowa, o powierzchni ok. 70 ha oraz utworzenie drugiego zespołu wypoczynkowego w tym rejonie.

Popularnym kierunkiem zagospodarowania rekreacyjnego, właściwym dla strefy podmiejskiej staje się tworzenie sztucznych stawów rekreacyjno-hodowlanych, sprzyjających rozwojowi wędkarstwa.

## 2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, gmina znajduje się w strefie przyśpieszonych przekształceń strukturalnych i ekologicznie uwarunkowanego rozwoju związanego z utworzeniem „Pasma Przyśpieszonego Rozwoju Zespołu Gorzów Wlkp. - Zielona Góra - Nowa Sól”. Utworzenie pasma wiąże się z budową drogi ekspresowej S3 Świnoujście - Szczecin - Gorzów Wlkp.- Zielona Góra - Lubawka (przejście graniczne) i preferencyjnym zabezpieczeniem lokalizacji dla inwestorów na inwestycje o funkcjach wytwórczych, usługowych, mieszkaniowych i rekreacyjnych

Położenie gminy, której obszar okala Zieloną Górę od północy, wschodu i południa czyni z niej strefę podmiejską, podlegającą procesom urbanizacyjnym. Znajdujące się na wyczerpaniu tereny rozwojowe miasta w jego granicach administracyjnych spowodują dalszą ekspansję funkcji miejskich na obszar gminy. Szczególnie duże zapotrzebowanie wystąpi na tereny mieszkaniowe. Wsie: Racula i Drzonków, Przylep, Stary Kisielin oraz Ochla, a także Łężyca i Nowy Kisielin tworzą obszar aktualnie już zurbanizowany. Pozostałe wsie zaliczyć można do obszaru urbanizującego się.

Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy ustalone zostały przez:

- wyznaczenie stref (obszarów) polityki przestrzennej
- wskazanie form zagospodarowania terenów, jakie powinny przeważać w wydzielonych strefach (*Z UWZGLĘDNIENIEM OGRANICZEŃ W STREFIE UCIAŹLIWOŚCI DROGI S3 I DROGI KRAJOWEJ 32*)
- określenie głównych kierunków działań w obrębie tych stref.

Podział na strefy (obszary) polityki przestrzennej nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i zagospodarowania terenów
- zapotrzebowania na różnego rodzaju tereny, wynikającego z potrzeb aktywizacji gospodarczej gminy
- walorów lokalizacyjnych i możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów.

Granice pomiędzy strefami należy traktować jako orientacyjne, z uwagi na niedokładność podkładów mapowych. Dopuszcza się również możliwość wprowadzenia niewielkich korekt uzasadnionych względami racjonalnego zagospodarowania terenów.

*W STREFIE UCIAŹLIWOŚCI DROGI S3 I DROGI KRAJOWEJ 32 NIE MOGĄ BYĆ LOKALIZOWANE FUNKCJE PODLEGAJĄCE OCHRONIE PRZED NADMIERNYM HAŁASEM, T.J. FUNKCJA MIESZKANIOWA, ZAGRODOWA, UZDROWISKOWA, REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWA, TERENY SZPITALI I DOMÓW OPIEKI SPOŁECZNEJ, TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ ZE STAŁYM LUB CZASOWYM POBYTEM DZIECI I MŁODZIEŻY.*

### 2.1. Strefy (obszary) polityki przestrzennej

#### **Strefa mieszkaniowo-usługowa (urbanizacyjna)**

Strefa mieszkaniowo-usługowa zajmuje przeważającą część obszarów podlegających procesowi urbanizacji.

Strefa obejmuje:

- tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej
- tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej



- tereny usług i administracji
- tereny rekreacyjno-sportowe oraz usług z zielenią towarzyszącą
- tereny podlegające urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej, tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej są to tereny aktualnie już zainwestowane.

Na tych terenach dominującą funkcją jest mieszkalnictwo, funkcję uzupełniającą stanowią usługi i administracja. Dopuszczalna jest tu lokalizacja innych funkcji, w tym nieuciążliwej działalności gospodarczej przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

*NA TERENACH USŁUG I ADMINISTRACJI (W CZĘŚCI ZAINWESTOWANYCH) DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ SĄ USŁUGI (W TYM USŁUGI SAKRALNE NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM K ORAZ OŚWIATOWE NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM O). DOPUSZCZALNA JEST LOKALIZACJA NIEUCIĄŻLIWEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ. FUNKCJA MIESZKANIOWA WINNA BYĆ OGRANICZONA DO MINIMUM.*

*TERENY REKREACYJNO-SPORTOWE ORAZ USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ, SĄ TO TERENY RÓWNIEŻ W CZĘŚCI ZAINWESTOWANE. FUNKCJA WIODĄCA, TO REKREACJA, SPORT ORAZ INNE USŁUGI NA DUŻYCH TERENACH ZIELENI.*

*TERENY PODLEGAJĄCE URBANIZACJI, TO TERENY ROZWOJOWE FUNKCJI WYMIENIONYCH POWYŻEJ. Wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługach (Z WYJĄTKIEM USŁUG SAKRALNYCH) nie powinna przekraczać 3 kondygnacji plus dach, a w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 kondygnacji plus dach. *OBSZARY ZŁÓŻ RACULA I PRZYLEP MOGĄ ZOSTAĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZGODNIE Z FUNKCJĄ TERENÓW URBANIZACJI PO UPRZEDNIM ROZLICZENIU ZASOBÓW ZŁOŻA W DODATKU DO DOKUMENTACJI ZŁOŻA W CELU ZDJĘCIA ICH Z BILANSU ZASOBÓW.**

Na terenie położonym w Przylepie, na zachód od lotniska, przed rozpoczęciem inwestycji zaleca się rozpoznanie warunków hydrogeologicznych.

### **Strefa produkcyjno - techniczna**

Strefa obejmuje tereny o funkcji produkcyjno- technicznej, na których oprócz przemysłu, składów i magazynów, baz budowlanych, transportowych i obsługi technicznej pojazdów dopuszcza się lokalizację handlu oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Funkcja mieszkaniowa winna być ograniczona do minimum, obejmując zabudowę istniejącą z możliwością niewielkich uzupełnień.

### **Strefa osadniczo - rolna**

Strefa obejmuje tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego z przewagą zabudowy zagrodowej wraz z terenami do tego zainwestowania przyległymi lub z nim sąsiadującymi. Jest to strefa o charakterze wielofunkcyjnym i ekstensywnej zabudowie. Podstawowym warunkiem wielofunkcyjnego charakteru strefy jest zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

Na terenach istniejącego zainwestowania wiejskiego zakłada się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji oraz możliwość zmiany użytkowania terenów.

Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie i zagospodarowanie przewiduje się możliwość lokalizacji różnych funkcji, w tym funkcji nie związanych z rolnictwem.

Na terenach tych mogą być lokalizowane:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa oraz obiekty administracyjne
- obiekty związane z działalnością gospodarczą (funkcja produkcyjno- techniczna w niewielkiej skali oraz rzemiosło produkcyjne)

- obiekty i urządzenia związane z rekreacją i turystyką
  - zabudowa zagrodowa
  - zabudowa agroturystyczna
  - obiekty i urządzenia związane z funkcją rolniczą, w tym ogrody i sady
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
  - tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zielen rekreacyjna), cmentarze i boiska sportowe
- Wysokość budynków noworealizowanych analogiczna jak w strefie mieszkaniowo - usługowej (urbanizacyjnej).

### **Strefa upraw rolnych - rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Strefa obejmuje tereny użytków rolnych, w tym uprawy ogrodniczo-sadownicze, z możliwością urządzania ogródków działkowych. Dominującą funkcją jest gospodarka rolna z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń z nią związanych, w tym ferm hodowlanych.

Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lądowisk, urządzeń elektroenergetycznych, a także urządzeń związanych z rozbudową systemów telekomunikacji. W obrębie wsi Jany wydzielono obszar, na którym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury badawczej – sieć światłowodów z antenami oraz urządzeniami badawczymi radioteleskopu w kontenerze. *MAKSYMALNY TERMIN UŻYTKOWANIA RADIOTELESKOPU PRZEWIDUJE SIĘ DO ROKU 2021*. Po tym terminie planuje się przywrócenie funkcji rolniczej na tym obszarze.

Strefa stanowi uzupełnienie strefy leśnej, tworząc z nią ekosystem o charakterze ekologicznym. Na jej obszarze przewiduje się możliwość zalesienia gruntów mało przydatnych dla gospodarki rolnej, oprócz gruntów przeznaczonych do zalesienia uwidocznionych na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

### **Strefa leśna**

Strefa obejmuje tereny istniejących lasów i zalesień uwidocznionych na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Dominującą funkcją użytkowania terenów jest gospodarka leśna z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń z nią związanych, z wyjątkiem baz transportowych i zakładów przetwórczych.

Wraz ze strefą rolną, strefa tworzy ekosystem o charakterze ekologicznym.

### **Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie lotniska w Przylepie.**

Na terenie wokół lotniska obowiązują, wyznaczone i określone szczegółowo w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Przylep, powierzchnie ograniczające wysokość drzew oraz całkowitą wysokość obiektów budowlanych (z kominami, antenami itp.) wyznaczone orientacyjnie na rysunku studium:

- powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20 zmiennej dopuszczalnej wysokości malejącej w kierunku lotniska - 195m do 120m położona w promieniu 4,5km od ARP (punkt odniesienia lotniska);

- powierzchnia stałej dopuszczalnej wysokości do 120m położona w promieniu 3km od ARP;

- powierzchnia podejścia do startów i lądowań o nachyleniu 1:30 i nachyleniu 1:7 ograniczająca wysokość do 120 m i malejąca w kierunku pasa startowego.

Zagospodarowanie i zabudowę terenów objętych powierzchniami ograniczającymi należy uzgodnić z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie.

Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków,

jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz.U. Nr 130 poz.1192 z późn. zm.).

Wszystkie obiekty budowlane o wysokości 100m i wyższe, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są przeszkodami lotniczymi i, ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa ruchu lotniczego, wymagają oznakowania przeszkodowego i zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

*REALIZACJA ZBIORNIKA RETENCYJNO-ODPAROWUJĄCEGO WÓD OPADOWYCH Z TERENU OSIEDLA MIESZKANIOWEGO „CZARKOWO” MOŻLIWA JEST JEDYNIJE POD WARUNKIEM, ŻE NIE BĘDZIE ATRAKCYJNA DLA PTAKÓW ORAZ NIE BĘDZIE STANOWIĆ ŹRÓDŁA ŻEROWANIA PTAKÓW.*

## 2.2. Tereny ofertowe

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyodrębniono obszary stanowiące terenowe rezerwy dyspozycyjne. Są to tereny niezainwestowane, atrakcyjne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej i różnych form działalności gospodarczej. Tereny te wymagają uzbrojenia w infrastrukturę sanitarną i energetyczną.

Oferta ma na celu wzbogacenie form gospodarczej aktywizacji gminy poprzez wykorzystanie atrakcyjnych możliwości lokalizacyjnych. Zakłada się, że zagospodarowanie terenów ofertowych poprzedzone zostanie działalnością promocyjną, mającą na celu znalezienie inwestorów gwarantujących racjonalne wykorzystanie walorów lokalizacyjnych tych terenów.

Są to tereny o charakterze wielofunkcyjnym i walorach dla lokalizacji różnych form działalności gospodarczej, a przede wszystkim dla lokalizacji funkcji produkcyjno - technicznej i usługowej. Tereny położone są w granicach wsi Racula, Sucha i *STARY KISIELIN*, poza zasięgiem obszarów objętych ochroną ekologiczną:

- teren ozn. nr 1, pow. ok. 20 ha (wieś Racula)
- *TEREN OZN. NR 2, POW. OK. 9 HA (WIEŚ RACULA)*
- *TEREN OZN. NR 3, POW. OK. 23 HA (WIEŚ RACULA)*
- teren ozn. nr 4, pow. ok. 78 ha (wieś Sucha)
- *TEREN OZN. NR 5, POW. OK. 20 HA (WIEŚ STARY KISIELIN)*

Razem powierzchnia terenów ofertowych - ok. *150 HA*.

*NA TERENIE OZN. NR 1 DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup>.*

Obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach wsi Sucha - projektowaną drogą, stanowiącą obwodnicę wsi Sucha od strony południowej, wyprowadzającą ruch kołowy w kierunku wschodnim, na drogę alternatywną drogi ekspresowej S3 oraz w kierunku zachodnim, na drogę wojewódzką nr 279.

Obsługa komunikacyjna terenów ozn. nr 1 i *NR 2* położonych w granicach wsi Racula – drogami istniejącymi: wojewódzką nr 279 i lokalną Racula – Stary Kisielin. *DO OBSŁUGI TERENU NR 3 KONIECZNA BĘDZIE BUDOWA NOWEJ DROGI GMINNEJ. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA TERENÓW NR 5 - PROJEKTOWANĄ DROGĄ ŁĄCZĄCĄ WĘZEL „PÓLNOC” Z UL. SZOSA KISIELIŃSKA.*

Uwaga: na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” dla terenów ofertowych określono funkcje preferowane, z dopuszczeniem możliwości ich zmiany. W wypadku braku zainteresowania terenami przez inwestorów strategicznych, należy je traktować jako strefę osadniczo-rolną, *A TEREN NR 5 JAKO TEREN LASÓW.*

## 2.3. Lubuski Park Przemysłowo-*TECHNOLOGICZNY*

Teren Lubuskiego Parku Przemysłowo-*TECHNOLOGICZNEGO* przeznaczony jest pod lokalizację przede wszystkim funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej oraz zespołu

naukowo-badawczego. Na funkcje administracyjne i naukowo-badawcze przewiduje się adaptację istniejących zabudowań zespołu pałacowo-parkowego oraz budowę nowych, stosownie do potrzeb. Zakłada się rewitalizację istniejącego zabytkowego zainwestowania. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przede wszystkim drogą wojewódzką nr 282 stanowiącą obwodnicę wsi Stary Kisielin i Nowy Kisielin.

W przypadku braku zainteresowania ze strony inwestorów strategicznych terenami przeznaczonymi pod Lubuski Park Przemysłowo-*TECHNOLOGICZNY*, należy je traktować jako strefę upraw rolnych oraz, w miejscu występowania lasów, jako strefę leśną.

### 3. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

#### 3.1. Komunikacja drogowa

Układ komunikacji drogowej gminy powiązany jest z drogami o znaczeniu krajowym i regionalnym, co stanowi dodatnią stronę w systemie transportowym. Istniejąca sieć drogowa zapewnia również prawidłową obsługę w zakresie potrzeb lokalnych związanych z gospodarką rolną i leśną. Niezadowolający jest natomiast stan techniczny i parametry techniczne (szerokość, łuki) przeważającej części dróg gminnych oraz niektórych dróg powiatowych i wojewódzkich.

Bardzo ważną rolę w systemie transportowym województwa i kraju spełniają drogi krajowe:

- droga nr 32, Poznań - Sulechów - Zielona Góra – Gubinek i Gubin (przejścia graniczne z Niemcami), z odgałęzieniami w kierunku Żar - droga krajowa nr 27 i w kierunku Świecka i Słubic - droga krajowa nr 29.
- droga *EKSPRESOWA S-3*, Świnoujście - Szczecin - Gorzów Wlkp. - Zielona Góra - Lubawka (przejście graniczne z Czechami), stanowiąca arterię komunikacyjną o znaczeniu międzynarodowym. *W ODNIESIENIU DO OBSZARU GMINY MA ONA CHARAKTER TRANZYTOWY, Z MOŻLIWOŚCIĄ WJAZDU NA NIĄ POPRZEC „WĘZEL ZIELONA GÓRA POŁUDNIE” I „WĘZEL ZIELONA GÓRA PÓŁNOC”.*

Istotną rolę w systemie transportowym województwa oraz w obsłudze komunikacyjnej gminy pełnią wszystkie drogi wojewódzkie wyprowadzające ruch kołowy z Zielonej Góry i przebiegające przez obszar gminy promieniście w kierunkach:

- Czerwieńsk, Brody, do drogi wojewódzkiej nr 278 - Krosno Odrzańskie, Sulechów
- Wysokie, Pomorsko, do drogi wojewódzkiej nr 278 - Krosno Odrzańskie, Sulechów
- Droszków, Zabór, Miłsko, Bojadła, do drogi wojewódzkiej nr 278 - Sława, Wschowa
- Książ Śląski, Kozuchów, do drogi ekspresowej S-3.

Droga wojewódzka nr 279 tworzy obwodnicę Zielonej Góry, okalając miasto w odległości od ok. 1 km do ok. 2,5 km od granic miasta na obszarze gminy oraz od ok. 5 km do ok. 10 km poza obszarem gminy. Przerwę w tej obwodnicy stanowi odcinek pomiędzy wsią Zawada a wsią Wysokie gm. Czerwieńsk.

Jeśli chodzi o powiązania lokalne znaczeniem swoim wyróżniają się drogi powiatowe:

- nr 1071 F, Zielona Góra - Ochla - Niwiska - Żagań; przejazdy Zielona Góra - Niwiska - Żagań, Zielona Góra - Stelmet w Jeleniowie, a w przyszłości Zielona Góra - projektowane ośrodki wypoczynku świątecznego usytuowane na południe od Ochli
- nr 1050 F, Świdnica - Jeleniów - Książ Śląski - Ługi - Otyń
- nr 1176, Zawada - Krępa - Łężycza - Płoty - Leśniów Mały

Pierwsza z wymienionych dróg wyprowadza ruch kołowy z Zielonej Góry w kierunku Żagania, a pozostałe stanowią alternatywne ciągi komunikacyjne na osi wschód - zachód w stosunku do drogi wojewódzkiej nr 279.

*NAJWAŻNIEJSZYM ZAMIERZENIEM W ZAKRESIE MODERNIZACJI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO WOJEWÓDZTWA JEST BUDOWA DRUGIEJ JEZDNI DROGI EKSPRESOWEJ S-3 NA ODCINKU SULECHÓW-NOWA SÓL. ZNACZENIE TEJ DROGI DLA GMINY NIE ZMIENI SIĘ.*

Zamierzenia związane z modernizacją układu dróg wojewódzkich powinny objąć:

- budowę drogi stanowiącej przedłużenie trasy północnej w Zielonej Górze od węzła komunikacyjnego w kierunku wschodnim, z mostem na rzece Odrze w rejonie Miłska
- budowę drogi obwodowej Drzonkowa i Raculi w ciągu drogi nr 279, od wjazdu do Drzonkowa z ominięciem wsi od strony zachodniej do ul. Klonowej i Akacyjowej, z rondem na skrzyżowaniu z ul. Olimpijską;
- uzupełnienie odcinka pomiędzy wsią Zawada a wsią Wysokie, gm. Czerwieńsk w ciągu drogi nr 279 stanowiącej trasę obwodową Zielonej Góry, poprzez realizację obwodnicy dla Zawady i Krępy oraz modernizację drogi Krępa – Wysokie
- usprawnienie przejazdu przez Ochłę w ciągu drogi nr 279 proponowanym odcinkiem drogi obwodowej poprowadzonej po północnej stronie miejscowości i odcinkiem drogi powiatowej omijającej Ochłę w kierunku Żagania, z uwagi na przejazdy na kierunku Zielona Góra – Stelmet w Jeleniowie i Zielona Góra – projektowane ośrodki wypoczynku świątecznego położone pomiędzy Ochłą a Jeleniowem;

Modernizacja sieci dróg powiatowych powinna objąć:

- sukcesywne ulepszanie nawierzchni na odcinkach o nawierzchni nieutwardzonej i poprawę parametrów technicznych tych dróg
- usprawnienie przejazdu przez Ochłę na kierunku Zielona Góra - Żagań, projektowaną obwodnicą od strony zachodniej; zamierzenie związane z usprawnieniem przejazdu przez Ochłę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 279
- przebudowę skrzyżowania dróg nr 1050 F Świdnica - Jeleniów - Otyń i nr 1053 F Kiełpin - Jarogniewice - Radwanów - Jelenin, związaną ze zmianą miejsca skrzyżowania i realizacją odcinka drogi nr 1050 F o długości ok. 400 m;

Zamierzenia lokalne powinny objąć:

- sukcesywne ulepszanie nawierzchni dróg gminnych o nawierzchni nieutwardzonej i poprawę ich parametrów technicznych
- modernizację układu komunikacyjnego w rejonie wsi Przylep i Łężyca, mającą na celu udogodnienie dojazdu z Zielonej Góry do lotniska z ominięciem Przylepu, głównie podczas organizowanych imprez masowych oraz realizację powiązania komunikacyjnego pomiędzy Przylepem a Łężycą, przede wszystkim z terenami podlegającymi intensywnemu procesowi urbanizacji położonymi na południe od wsi
- realizację dróg: osiedle Raculka-ul. Wrocławska, Łężyca-Chynów, Ochla-Jarogniewice, Ochla-Jedrzychów oraz Kiełpin–Jeleniów
- rozbudowę układów komunikacyjnych we wsiach podlegających intensywnym procesom urbanizacyjnym, mianowicie: Racula i Drzonków, Przylep i Łężyca, Stary i Nowy Kisielin oraz Ochla (*W TYM M.IN. POSZERZENIE UL. ROBOTNICZEJ W PRZYLEPIE NA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 378/16, 378/15*)
- budowę drogi do istniejącego toru kartingowego na terenie wsi Stary Kisielin – proponuje się przebiegi wariantowe - *ORAZ DO TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH POŁOŻONYCH PO PÓLNOECNEJ STRONIE TORÓW KOLEJOWYCH*
- *BUDOWĘ NOWEGO ODCINKA DROGI ŁĄCZĄCEJ DRZONKÓW (OD RONDA PRZY WOSiR) I ZIELONĄ GÓRĘ W REJONIE UL. NOWEJ*



- w wypadku zainwestowania terenów ofertowych położonych w rejonie wsi Sucha, realizację drogi obsługującej te tereny, z ominięciem wsi i wyprowadzeniem ruchu kołowego na drogę wojewódzką nr 279 oraz obwodnicę Drzonkowa i Raculi, a także na drogę alternatywną Racula - Nowa Sól, przebiegającą wzdłuż drogi ekspresowej S 3
- w wypadku zagospodarowania terenów położonych na południe od Ochli na cele rekreacyjne, realizację dróg dojazdowych do tych terenów oraz powiązania komunikacyjnego między nimi.

W związku z projektowaną arterią aglomeracyjną, przebiegającą przez Zieloną Górę wzdłuż linii kolejowej na osi wschód-zachód, przewidziano powiązanie tej arterii z drogą projektowaną od węzła komunikacyjnego (północnego) na drodze S3 w kierunku Milska. Uwidocznione na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” trasy dróg projektowanych, *A TAKŻE ISTNIEJĄCEJ DROGI GMINNEJ DG-007206F* nie są ściśle obowiązujące. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia przebiegów wariantowych.

### 3.2. Urządzenia obsługi podróżnych i pojazdów samochodowych

Przy *DRODZE EKSPRESOWEJ S3*, w miejscu istniejącej stacji paliw położonej na południe od węzła „Racula”, po obu stronach trasy, rezerwuje się tereny na cele funkcji związanych z obsługą podróżnych typu MOP III.

Wzdłuż innych dróg przewiduje się możliwość swobodnej lokalizacji tych urządzeń pod warunkiem uzgodnienia wjazdów z zarządcami dróg oraz spełnienia wymogów sanitarnych. Będą to urządzenia w gestii prywatnej, realizowane z uwzględnieniem opłacalności ich lokalizacji.

### 3.3. Komunikacja kolejowa

Magistrala kolejowa Wrocław - Zielona Góra - Szczecin przebiegająca przez obszar gminy, stanowi bardzo ważny element w systemie komunikacyjnym kraju. W odniesieniu do gminy posiada charakter tranzytowy. Jak już wspomniano, jej znaczenie dla gospodarki gminy wiąże się z wykorzystaniem węzłów kolejowych w Zielonej Górze i Czerwieńsku.

Istniejący *PRYZYSTANEK OSOBOWY* w Starym Kisielinie posiada znaczenie lokalne i służy przede wszystkim przewozom pasażerskim. Funkcja ta nie ulegnie zasadniczej zmianie. *W ZWIĄZKU Z ROZWOJEM LUBUSKIEGO PARKU PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNEGO PLANUJE SIĘ ROZBUDOWĘ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I INFRASTRUKTURY TOWARZYSZĄCEJ NA TERENIE PARKU, W TYM BUDOWĘ NOWEJ STACJI NA ODCINKU GRANICZĄCYM Z PARKIEM.*

### 3.4. Komunikacja wodna

Rzeka Odra stanowi bardzo ważny szlak transportowy w żegludze śródlądowej kraju. Wymaga jednak modernizacji i przystosowania do nowoczesnych standardów. *NA OBSZARZE GMINY, W OBRĘBIE M. KRĘPA PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ MAŁEJ PRYZYSTANI RZECZNEJ - OBIEKTU ZWIĄZANEGO Z ŻEGLUGĄ ŚRÓDLĄDOWĄ PO ODRZE. GRANICE TERENU WYZNACZONEGO NA PLANSZY „KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” NIE SĄ ŚCIŚLE OBOWIĄZUJĄCE.*

### 3.5. Komunikacja lotnicza

Dostęp do lotniczej komunikacji pasażerskiej możliwy jest przez port lotniczy w Babimoście.

Jeśli chodzi o lotnisko sportowo - sanitarne w Przylepie, przewiduje się rozszerzenie jego funkcji o funkcje dyspozycyjno-usługowe, związane z patrolowaniem i doraźnymi przewozami. Sąsiedztwo miasta Zielona Góra może wpłynąć na wzrost jego znaczenia.

Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie lotniska w Przylepie opisane zostały w rozdziale 2.1 w punkcie 6.

### **3.6. Ścieżki rowerowe**

W systemie komunikacji drogowej gminy zaproponowano utworzenie odrębnego układu ścieżek rowerowych. Rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym stanowi jedno z podstawowych zadań samorządu województwa i obejmuje również gminę Zielona Góra.

Na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uwidoczniono schemat przebiegu projektowanych tras rowerowych. Schemat ten nie jest ściśle obowiązujący, dopuszcza się wariantowe ich przebiegi.

Wymieniony układ to ścieżki o znaczeniu ponadlokalnym, a w ich przebiegu uwzględniono również potrzeby Zielonej Góry. Uzupełnieniem tego układu w miarę potrzeb, będą ścieżki rowerowe o znaczeniu lokalnym, wspomagające komunikację autobusową w dojazdach do pracy i dojazdach młodzieży do szkół, oraz ścieżki dydaktyczno - przyrodnicze.

Skrzyżowania ścieżek rowerowych i przejść pieszych z drogą ekspresową S 3 oraz z trasą północną projektowane są jako dwupoziomowe. Dotyczy to przede wszystkim projektowanej ścieżki wzdłuż trasy aglomeracyjnej w kierunku Czerwieńska oraz ścieżki rowerowej prowadzącej z Chynowa w kierunku wschodnim do Przytoku, wzdłuż drogi gminnej nr 007007 F.

Projekty ścieżek rowerowych przebiegających przez kompleksy leśne muszą być uzgodnione z właściwym nadleśnictwem, w celu uwzględnienia wymogów związanych z racjonalnym prowadzeniem gospodarki leśnej.

## 4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 4.1. Zaopatrzenie w wodę.

Obecny system zaopatrzenia w wodę gminy Zielona Góra jest dobrze rozwinięty i w dużym stopniu zaspakaja potrzeby odbiorców.

Teren gminy zaopatrywany jest w wodę z komunalnych ujęć wód podziemnych w miejscowościach: Ochla, Jarogniewice, Zatonie, Stary Kisielin, Jany, Zawada, Stożne, Łężyca. Przylep i Osiedle Czarkowo w Łężycy zaopatrywane są w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Zielonej Góry.

Jedyną niezwodociągowaną miejscowością gminy jest Krępa.

Zaopatrzenie w wodę miejscowości Krępa proponuje się wariantowo:

Wariant I przewiduje doprowadzenie wody z sieci wodociągowej miasta Zielonej Góry od strony Chynowa.

Wariant II przewiduje wykonanie własnego komunalnego ujęcia wody i SUW w Krępie.

Wariant III przewiduje doprowadzenie wody z miejscowości Zawada. Przy wyborze tego wariantu, ze względu na duże różnice wysokości terenu konieczna byłaby budowa w miejscowości Krępa zbiornika wodnego retencyjnego.

Decyzje związane z wyborem wariantu powinny być poprzedzone analizą zawierającą rozwiązania zarówno techniczne jak i ekonomiczne przedsięwzięcia.

Dozbrojenia będą wymagały tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę ujęte w kierunkach rozwoju przestrzennego gminy.

W ramach dostawy wody zaleca się:

- sukcesywnie wymieniać odcinki sieci ulegające częstym awariom bądź posiadające zbyt mały przepływ spowodowany np. zarastaniem rur,
- dozbrojenie terenów zabudowanych niezwodociągowanych,
- modernizację i konserwację ujęć wód i SUW,
- zwiększać niezawodność dostawy wody,
- utrzymywać wymaganą jakość wody pitnej.

W celu zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody wymagane jest, zgodnie z obowiązującymi przepisami, opracowywanie stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Należy uwzględnić wyposażenie ujęć wody w drugostronne zasilanie energetyczne. We wszystkich możliwych sytuacjach dopuszcza się łączenie sieci wodociągowych z różnych ujęć wody.

Obecnie strefy ochronne ujęć wód podziemnych mają zatwierdzone ujęcia: ujęcie w Zawadzie dla potrzeb miasta Zielonej Góry, ujęcie w Zatoniu dla potrzeb wodociągu grupowego Zatonie – Drzonków – Racula – Stary Kisielin *ORAZ UJĘCIE W ŁĘŻYCY*. Strefy ochronne ujęć stanowią obszary poddane zakazom, nakazom i ograniczeniom w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody.

### 4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

System odprowadzania i oczyszczania ścieków na terenie gminy wymaga wielu nakładów inwestycyjnych. *MIEJSCOWOŚCI ŁĘŻYCA, JANY, STOŻNE, ZAWADA, KRĘPA, JELENIÓW, ZATONIE,*



*KIELPIN, JAROGNIEWICE, BARCIKOWICE (DUŻE I MAŁE), SUCHA, ŁUGOWO I OCHŁA NIE POSIADAJĄ KANALIZACJI SANITARNEJ. BUDOWA KANALIZACJI SANITARNEJ DLA MIEJSCOWOŚCI ŁĘŻYCA, ZAWADA I KRĘPA PRZEWIDZIANA JEST W III ETAPIE FUNDUSZU SPÓJNOŚCI. PRZEWIDYWANY TERMIN REALIZACJI TO KONIEC ROKU 2015.*

*DLA MIEJSCOWOŚCI OCHŁA I ZATONIE TRWA WSTĘPNE OPRACOWYWANIE KONCEPCJI ODBIORU ŚCIEKÓW. DLA OCHŁI PRZEWIDUJE SIĘ MODERNIZACJĘ ISTNIEJĄCEJ OCZYSZCZALNI NA OSIEDLU „OSTOJA” LUB BUDOWĘ NOWEJ Z UWZGLĘDNIENIEM W BILANSIE ŚCIEKÓW Z KIELPINA I JAROGNIEWIC. DLA ZATONIA PRZEWIDUJE SIĘ BUDOWĘ LOKALNEJ OCZYSZCZALNI LUB PRZEPOMPOWYWANIE ŚCIEKÓW DO SYSTEMU KANALIZACJI W DRZONKOWIE. LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH OCZYSZCZALNI UWIDOCZNIONA NA RYSUNKU STUDIUM NIE JEST ŚCIŚLE OBOWIĄZUJĄCA.*

Pozostałe miejscowości nie zostały objęte opracowaniami koncepcji sanitarnych. Proponuje się tu docelowo dwa warianty:

- budowę kanalizacji sanitarnej z lokalnymi biologiczno – mechanicznymi oczyszczalniami ścieków,
- budowę kanalizacji sanitarnych ze skierowaniem ścieków odebranych poprzez projektowane systemy kanalizacji sanitarnej do Centralnej Oczyszczalni Ścieków „Łącza”,

Wybór wariantu powinien być poprzedzony programem rozwoju gospodarki ściekowej, który powinien zawierać rozwiązania techniczne oraz analizę ekonomiczną przedsięwzięcia.

Dozbrojenia będą wymagały według potrzeb również tereny wyznaczone pod kierunkowe zainwestowanie w gminie.

Ścieki opadowe z terenów zainwestowanych oraz z tras komunikacyjnych, gdzie nasilony jest ruch kołowy, powinny być zbierane i przed odprowadzeniem do odbiorników oczyszczane. Zawierają one bowiem zarówno substancje mineralne (piasek, żwir, żużel, resztki nawierzchni) jak i metale ciężkie (głównie ołów), oleje, smary, osad ze spalin, chlorki, fenole itp.

#### **4.3. Usuwanie odpadów.**

Odpady komunalne z terenu gminy Zielona Góra zbierane są i wywożone na składowiska poza teren gminy Zielona Góra przez *ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ W ZIELONEJ GÓRZE*. Nie przewiduje się budowy nowego składowiska odpadów na terenie gminy Zielona Góra.

Gospodarkę odpadami należy prowadzić tak, aby dążyć do minimalizacji ich powstawania. Przewiduje się przede wszystkim:

- dalsze wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów,
- odzysk możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów (recykling),
- selektywną zbiórkę odpadów podlegających biodegradacji (odpady kuchenne, domowe, ogrodowe),
- w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej preferowanie kompostowania odpadów organicznych we własnym zakresie,
- zbiórkę odpadów wielkogabarytowych,
- zbiórkę i gromadzenie odpadów budowlanych,
- dalsze wdrażanie systemu gromadzenia i wywozu odpadów niebezpiecznych pochodzenia komunalnego (np. leki, opakowania po farbach, świetlówki, baterie itp.),
- edukację społeczeństwa w zakresie minimalizacji powstawania odpadów.

Należy dążyć do tego, aby system zorganizowanej zbiórki objął docelowo 100% gospodarstw domowych i innych źródeł odpadów komunalnych.

Zastosowanie powyższych rozwiązań będzie zbieżne z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska w tym zakresie. W gospodarce odpadami ważna jest również likwidacja i rekultywacja tzw. „dzikich wysypisk”.

#### **4.4. Zaopatrzenie w gaz.**

Znaczna część gminy Zielona Góra jest zgazyfikowana. W miejscowościach, do których doprowadzony jest gaz sieciowy, przewiduje się sukcesywną, według potrzeb, rozbudowę istniejących sieci.

Przebiegi tras projektowanych gazociągów wraz ze związaną z nimi infrastrukturą należy ustalać według potrzeb, a gazyfikację terenów realizować etapowo.

Stosowanie gazu w miejsce paliw stałych wpływa na komfort życia mieszkańców i jest korzystne dla środowiska. Gazyfikacja zwiększa również szansę na rozwój gminy.

*LOKALIZACJA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WZGLĘDEM SIECI GAZOWEJ POWINNA BYĆ ZGODNA Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA GOSPODARKI Z DNIA 26 KWIEŃNIA 2013 R. W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ SIECI GAZOWE I ICH USYTUOWANIE (Dz. U. z 2013 R., POZ. 640)*

*ZGODNIE Z WYŻEJ WYMIONYM ROZPORZĄDZENIEM WPROWADZA SIĘ STREFY KONTROLOWANE DLA GAZOCIĄGÓW I STACJI REDUKCYJNO-POMIAROWYCH ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH.* Szerokości stref i odległości zabudowy należy ustalić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. Ponadto dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Kościan – Zielona Góra odległości podstawowe wyznacza się na podstawie Zarządzenia nr 4 Dyrektora Oddziału Górnictwo Naftowe PGNiG S.A. w Warszawie z dn. 22 kwietnia 2002 r. w sprawie tymczasowych wytycznych do określenia stref kontrolowanych i odległości gazociągów oddziałów Górnictwa Naftowego od obiektów terenowych.

*ODLEGŁOŚCI TE PRZYKŁADOWO WYNOŚĄ:*

- DLA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO – 15M,
- DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH – 15M,
- DLA WOLNOSTOJĄCYCH BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH (GOSPODARCZYCH) – 7M
- DLA OBIEKTÓW ZAKŁADÓW PRZEMYSŁOWYCH – 7M.

Strefy ochronne i kontrolowane sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowią obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest upoważnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

Lokalizację obiektów wzdłuż strefy ochronnej i kontrolowanej oraz sposób jej zagospodarowania należy uzgadniać z właściwym zarządcą sieci gazowej.

#### **4.5. Ciepłownictwo**

Zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się jak dotychczas ze źródeł lokalnych i indywidualnych. Gospodarka cieplna w gminie oparta jest przede wszystkim na paliwach stałych. Istnieje więc problem zanieczyszczania powietrza poprzez emisję m.in. pyłów i dwutlenku węgla. Zaleca się stopniową modernizację kotłowni lokalnych z wykorzystaniem proekologicznych systemów grzewczych.

Podmiana paliw stałych na gaz ziemny powoduje całkowitą eliminację emisji: pyłów, sadzy i cząstek smolistych oraz dwutlenku siarki i tlenu węgla. Emisja dwutlenku węgla (efekt cieplarniany) zostaje zmniejszona o ok. 70%.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami należy promować proekologiczne systemy grzewcze.

#### 4.6. Elektroenergetyka

##### **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna**

Z przeprowadzonej analizy wielkości i chłonności terenów przewidzianych pod zainwestowanie wynika, że wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną nastąpi przede wszystkim w ośrodkach aktywizacji gospodarczej, w miejscowościach: Przylep, Łężyca, Stary i Nowy Kisielin, Racula, Drzonków, Ochla.

W pozostałych miejscowościach wzrost ten będzie niewielki.

Zwiększony pobór mocy będzie możliwy po wybudowaniu z GPZ - 110/15 kV dodatkowych linii 15 kV.

Jeśli w miejscowości Sucha pojawi się inwestor wymagający dużej mocy i pewności zasilania, wówczas wystąpi konieczność budowy linii 15 kV podstawowego zasilania z GPZ – 110/15 Braniborska w Zielonej Górze, a rezerwowo z terenowej sieci do wielkości ustalonej przez ENEA Oddz. Zielona Góra. W Nowym Kisielinie, przy zainwestowaniu terenów przemysłowych, m.in. Lubuskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego, w zależności od wymaganej wysokości mocy, może wystąpić konieczność budowy linii zasilającej 110 kV relacji: GPZ Braniborska – GPZ Nowy Kisielin – GPZ *ZAWADA WRAZ ZE STACJĄ 110/SN, A W PRZYPADKU BRAKU BUDOWY STACJI WN/SN W NOWYM KISIELINIE WYKONANIE POWIĄZANIA STACJI BRANIBORSKA I ZAWADA LINIĄ 110 kV.*

Wszystkie GPZ-ty na terenie gminy obecnie zasilane są napowietrznymi liniami 110 kV z GSZ - 220/110 Leśniów.

*W CELU ZWIĘKSZENIA BEZPIECZEŃSTWA ZASILANIA MIASTA I GMINY ZIELONA GÓRA PRZEWIDUJE SIĘ POWIĄZANIE PLANOWANEJ STACJI SE 400/110 kV (NA TERENIE GMINY SULECHÓW) Z ISTNIEJĄCĄ STACJĄ 110/15 kV ZIELONA GÓRA BRANIBORSKA LINIĄ DWUTOROWĄ 110 kV POPRZEC ISTNIEJĄCĄ STACJĘ 110/15 ZAWADA LUB PLANOWANĄ STACJĘ 110/15 kV NA TERENIE PARKU PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNEGO W M. NOWY KISIELIN. Z UWAGI KONIECZNOŚĆ DOPRECYZOWANIA WW ZAMIERZENIA PRZEZ ENEA OPERATOR SP. Z O.O. TRASY PRZEBIEGU LINII USTALONE ZOSTANĄ NA ETAPIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.*

Dla linii 110 kV zgodnie z Dz.U. Nr 3 z 1985 r. obszar ograniczonego użytkowania wynosi 14,5 m mierząc od skrajnych przewodów po obu stronach linii.

Zgodnie z warunkami Oddział Dystrybucji Zielona Góra ilość i miejsce usytuowania stacji transformatorowych zostanie ustalona na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami konieczna będzie przebudowa linii średniego i niskiego napięcia. Wskazana jest też przebudowa napowietrznych linii na linie kablowe, zwłaszcza w strefie urbanizacyjnej.

##### **Elektroenergetyczna sieć przesyłowa**

Na terenie gminy Zielona Góra ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220kV relacji Leśniów – Żukowice. *WZDŁUŻ LINII 220kV OBOWIĄZUJE PAS TECHNOLOGICZNY O SZEROKOŚCI 50 METRÓW (PO 25 METRÓW OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH). DLA TERENÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W PASIE TECHNOLOGICZNYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA ICH TERENÓW, KTÓRE ZOSTAŁY OPISANE W DZIALE II NINIEJSZEGO STUDIUM, W PUNKCIE 8.6 ELEKTROENERGETYKA (ELEKTROENERGETYCZNA SIEĆ PRZESYŁOWA).*

## 5. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### 5.1. Obszary i elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną prawną

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określone zostały przy przyjęciu zasady zrównoważonego jej rozwoju. Oznacza to ochronę obszarów i zasobów środowiska wynikającą z obowiązujących uregulowań prawnych oraz ochronę walorów krajobrazowych.

Na obszarze gminy ochroną prawną objęte są następujące obszary i elementy środowiska:

#### Obszary chronionego krajobrazu:

- **Nr 18 - Krośnieńska Dolina Odry**, w granicach gminy obszar obejmuje jej północną część położoną na północ od wsi Krępa i Zawada, o powierzchni 1863 ha
- **Nr 21 - Nowosolska Dolina Odry**, w granicach gminy obszar obejmuje jej północno - wschodnią część położoną na wschód od wsi Jany i osady Stożne, o powierzchni 298 ha
- **Nr 23 - Dolina Śląskiej Ochli**, w granicach gminy obszar obejmuje jej południową część położoną na południe od wsi Ochla, Drzonków i Sucha oraz na północ od wsi Jeleniów i Jarogniewice, o powierzchni 4318 ha.

Na wymienionych obszarach obowiązują zakazy wyszczególnione w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1.

**Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP)**, gromadzące wody w utworach czwartorzędowych, o statusie najwyższej ochrony wód (ONO - obszar najwyższej ochrony)

- GZWP 150 „Pradolina Warszawa - Berlin” obejmujący północną część gminy
- GZWP 301 „Pradolina Zasięki - Nowa Sól” obejmujący południową część gminy.

Możliwość przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych stanowi potencjalne zagrożenie dla tych zbiorników. Ochrona zbiorników polega na wyeliminowaniu tego zagrożenia i związana jest z wyposażeniem miejscowości w infrastrukturę techniczną obejmującą ich skanalizowanie i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni.

#### Rezerwat przyrody „Zimna Woda”

Rezerwat położony jest na terenie nadleśnictwa Przytok, leśnictwo Kiełpin. Wartość przyrodniczą rezerwatu stanowi ekosystem lasu łęgowego z dominacją ponad 100 - letnich drzewostanów olszowych, a także z okazałymi jesionami. Powierzchnia rezerwatu – 88,69 ha.

#### Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne obejmują 4 tereny.

Trzy z nich położone są w granicach wsi Krępa (nadleśnictwo Przytok, leśnictwo Dąbrowa), a jeden w granicach wsi Zawada (nadleśnictwo Przytok, leśnictwo Kisielin). Łączna powierzchnia użytków wynosi – 28,35 ha.

Są to naturalne zbiorniki wodne stanowiące pozostałość po starorzeczu Odry i tereny zabagnione (użytki położone w granicach wsi Krępa) oraz podmokły teren zadrzewiony, wśród pól, stanowiący naturalne schronienie dla zwierząt (użytek położony w granicach wsi Zawada).

### **Zabytkowy park w Zatoniu**

Park obejmuje fragment pierwotnego lasu liściastego z domieszką grabu, buku, klonu i lipy, z przylegającym do niego ogrodem pałacowym. Powierzchnia parku – 52,37 ha.

### **Pomniki przyrody**

Na terenie gminy znajduje się 20 pomników przyrody. Ich ochrona wynika z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

### **Obszar i teren górniczy „Czerwieńsk”**

Obszar i teren górniczy utworzony w związku z wydobywaniem ropy naftowej ze złoża „Czerwieńsk” znajduje się w gestii Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (PGNiG S.A.) Oddział w Zielonej Górze.

*EKSPLOATACJA ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ „CZERWIŃSK” ZOSTAŁA ZAKOŃCZONA, A ZASOBY ROZLICZONE. ZŁOŻE ZOSTAŁO SKREŚLONE Z KRAJOWEGO BILANSU ZASOBÓW ZŁOŻ KOPALIN. W CHWILI OBECNEJ TRWA REKULTYWACJA TERENU Z PRZEWIDYWANYM TERMINEM ZAKOŃCZENIA W 2014 R.*

*PRZY PROJEKTOWANIU OBIEKTÓW TERENOWYCH NALEŻY ZACHOWAĆ STREFY OCHRONNE O PROMIENIU 5M-10M OD ZLIKWIDOWANYCH ODWIERTÓW. W STREFIE TEJ ORAZ NA ZLIKWIDOWANYCH ODWIERTACH ZABRANIA SIĘ WZNOSZENIA JAKOCHKOLWIEK OBIEKTÓW. (STREFY TE WYZNACZA SIĘ W ZALEŻNOŚCI OD SPOSOBU LIKWIDACJI ODWIERTU).*

### **Grunty rolne i lasy**

Grunty te podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2013 poz. 1205).

### **Natura 2000**

Obszary i elementy chronione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009 r. Nr 151 poz.1220 ze zm.) tj. obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Odry PLB080004, obszary mające znaczenie dla Wspólnoty Kargowskie Zakola Odry PLH080012 i *ZIMNA WODA PLH080062*.

## **5.2. Obszary i elementy środowiska przyrodniczego wymagające ochrony**

### **Lasy ochronne**

Na obszarze gminy, wszystkie lasy zaliczone zostały do lasów typu ochronnego, którego głównymi funkcjami są funkcje: glebochronne, wodochronne i wiatrochronne. W granicach gminy przeważają siedliska borowe, gdzie udział sosny wynosi co najmniej 80%. Dominacja tego gatunku zwiększa zagrożenie pożarowe, a także przyczynia się do zmniejszenia odporności na ataki szkodników.

Ze względu na ich bezpieczeństwo pożarowe oraz dostępność społeczeństwa do terenów leśnych, drogi gminne przebiegające przez lasy powinny być utrzymywane przez właściciela w dobrym stanie.

Istotnym problemem jest również zaśmiecanie lasów, któremu należy skutecznie przeciwdziałać poprzez propagowanie świadomości związanej z ochroną lasów i poprzez środki administracyjne.

### **Obszar chronionego krajobrazu kulturowego**

Obszar obejmuje południową część gminy oraz niewielki jej fragment położony na południowy wschód od wsi Nowy Kisielin. Ochrona tego obszaru dotyczy zachowania ciągłości historycznej otwartego krajobrazu rolniczego wraz z występującym dziedzictwem kulturowym w postaci dobrze zachowanego osadnictwa wiejskiego. Podstawowe zasady jego

ochrony wiąże się z wyłączeniem na nim procesów intensywnej działalności inwestycyjnej, wymagającej znacznych przeobrażeń i ingerencji w krajobraz.

### **Tereny korytarzy ekologicznych**

Są to tereny położone przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych stanowiących kolektory wód płynących, mianowicie:

- Śląska Ochla, Czarna Struga, Czarna Strużka, Jeleniówka - południowa część gminy
- Zimny Potok (Zimna Woda), Łacza (Złoty Potok), Myszka Gęśnik- północna część gminy
- Zaborski Potok (Śmiga) – rejon Nowego Kisielina.

Podstawowe zasady ochrony tych terenów związane są z zachowaniem kontinuum przyrodniczego.

## 6. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

### 6.1. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

#### Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego należą do trwałych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Zielona Góra. Dlatego właśnie powinny być rozpatrywane jako część systemu zagospodarowania przestrzeni.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz zasobów przedstawiających wartość kulturową:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego wyszczególnionych w części I,
- przystosowanie obiektów o wartościach kulturowych do nowych funkcji,
- kształtowanie ładu przestrzennego, przy zachowaniu właściwego, z góry ustalonego, wizerunku gminy.

#### Zadania

W skład zadań prowadzących do realizacji celów związanych z ochroną dziedzictwa i wartości kulturowych gminy, jak również ochrony założeń ruralistycznych wsi i ich krajobrazu kulturowego wchodzi:

- opracowanie planów opieki nad zabytkami,
- opracowanie gminnej ewidencji zabytków,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej,
- wyznaczenie potencjalnych obszarów do objęcia ochroną w formie parków kulturowych,
- poprawa stanu i funkcjonowania zabytków oraz założeń wchodzących w skład środowiska kulturowego, przez poprawę jakości życia mieszkańców np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów
- kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wartości kulturowych wsi np. w zakresie form zabudowy i elementów kompozycji układów przestrzennych.

Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych, jest wskazanie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez włączenie ich do:

- stref ochrony konserwatorskiej,
- gminnej ewidencji zabytków,
- rejestru zabytków,
- wyznaczenie parków kulturowych

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

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

#### *HISTORYCZNE UKŁADY RURALISTYCZNE*

*W MIEJSCOWOŚCIACH OCHLA I KRĘPA WYODRĘBNIONO HISTORYCZNE UKŁADY RURALISTYCZNE, KTÓRE ZOSTAŁY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW I PODLEGAJĄ OCHRONIE.*



*OCHRONA KONSERWATORSKA ZABYTKOWYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH POLEGA M. IN. NA ZACHOWANIU HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA ORAZ KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ WSI. OZNACZA TO SZCZEGÓLNIIE ZACHOWANIE LINII ZABUDOWY, KSZTAŁTU, WYSOKOŚCI BUDYNKÓW ORAZ UŻYTYCH DO BUDOWY BUDYNKÓW MATERIAŁÓW, JAK RÓWNIEŻ UTRZYMANIE WŁAŚCIWYCH PROPORCJI I RELACJI PRZESTRZENNYCH ZESPOŁU W ZAKRESIE SKALI, BRYŁY, PROPORCJI ZABUDOWY, A TAKŻE FORM ARCHITEKTONICZNYCH I MATERIAŁÓW. FORMA ARCHITEKTONICZNA, GABARYTY, GEOMETRIA DACHU I SPOSÓB WYKOŃCZENIA NOWYCH BUDYNKÓW POWINNY ZOSTAĆ DOSTOSOWANE DO CHARAKTERU HISTORYCZNEJ ZABUDOWY WSI, BY DZIĘKI TEMU NOWA ZABUDOWA MOGŁA HARMONIJNIE WTOPIĆ SIĘ W STRUKTURY PRZESTRZENNE I ATMOSFERĘ HISTORYCZNEGO ZESPOŁU.*

*ZGODNIE Z ZAPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO „W STOSUNKU DO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ OBSZARÓW NIE WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW, A UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ROZBIÓRKĘ OBIEKTU BUDOWLANEGO WYDAJE WŁAŚCIWY ORGAN W UZGODNIENIU Z WOJEWÓDZKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW”.*

*GRANICE HISTORYCZNYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH POKAZANO NA PLANSZY „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.*

*WYKAZ ZABYTKÓW WPISANYCH DO GMINNEJ WIDENCJI ZABYTKÓW JAK I DO REJESTRU ZABYTKÓW ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI II – OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA I UWARUNKOWNIA ROZWOJU, PKT 6.5.*

#### STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

*ROBOTY BUDOWLANE PLANOWANE W GRANICACH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NALEŻY ZGŁOSIĆ DO LUBUSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW W CELU EWENTUALNEGO PRZEPROWADZENIA BADAŃ LUB NADZORÓW ARCHEOLOGICZNYCH.*

*ROZMIESZCZENIE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH POKAZANO NA PLANSZY „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”. WYKAZ STANOWISK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI II – OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA I UWARUNKOWNIA ROZWOJU, PKT 6.5.*



## **7. KIERUNKI DZIAŁAŃ UWZGLĘDNIAJĄCYCH POTRZEBY OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Potrzeby w tym zakresie obejmują dwie sfery działań:

- likwidacja istniejących barier technicznych i architektonicznych w zagospodarowaniu gminy
- uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb.

Wymagania dotyczące zagospodarowania przestrzennego

- wszystkie ciągi piesze i pieszo – jezdne winny umożliwiać poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów winny być niwelowane pochylniami
- przy ciągach pieszych winny być urządzone zatoki dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego
- przejścia piesze przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników winny być wyposażone w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację

Wymagania dotyczące rozwiązań technicznych i architektonicznych:

- stosowanie pochylni oraz wind stanowiących uzupełnienie schodów
- zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni.

## **8. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ I PRIORYTETOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Walorem gminy jest dobry stan istniejącego zainwestowania oraz dobry stan środowiska przyrodniczego. Niedoinwestowania występują w infrastrukturze technicznej związanej z odprowadzeniem i oczyszczaniem ścieków. Ulepszenia nawierzchni wymaga również przeważająca część dróg gminnych i niektóre drogi powiatowe.

W studium przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju, przypisując istotną rolę działaniom, które ten stan nie tylko mają zachować, ale znacznie polepszyć, a w konsekwencji usprawnić funkcjonowanie gminy.

Jako najważniejsze cele polityki przestrzennej przyjęto :

- kontynuację działań mających na celu tworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia mieszkańców
- kontynuację działań mających na celu poprawę struktury funkcjonalno- przestrzennej i ładu przestrzennego,
- ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Osiągnięcie tych celów obejmuje następujące sfery działań rozumianych jako przedsięwzięcia będące programami o charakterze długoterminowym.

### **Struktura funkcjonalno – przestrzenna**

#### ● **Główne cele**

- utrzymanie ładu przestrzennego
- poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy
- zabezpieczenie terenów pod nowe inwestycje

#### ● **Działania strategiczne**

- racjonalne wykorzystywanie rezerw terenowych oraz eliminowanie konfliktów mogących wynikać z różnych form użytkowania terenów
- uporządkowanie zabudowy byłych ośrodków produkcji rolnej i hodowli oraz zabudowy podworskiej, stanowiącej pustostany
- sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako podstawowego instrumentu utrzymania ładu przestrzennego, zabezpieczającego jednocześnie przygotowanie terenów pod nowe inwestycje.

### **Komunikacja**

#### ● **Główny cel**

- uzyskanie spójnego układu komunikacyjnego pozwalającego na szybkie osiągnięcie celów podróży na obszarze gminy oraz w powiązaniu z zewnętrznym układem dróg regionalnych i krajowych

#### ● **Działania strategiczne**

- realizacja programu związanego z modernizacją dróg krajowych i wojewódzkich
- realizacja programu mającego na celu sukcesywną modernizację i ulepszenie nawierzchni dróg gminnych i dróg powiatowych
- sukcesywna realizacja systemu ścieżek rowerowych.

### **Infrastruktura techniczna**

- **Główny cel**
  - optymalne wyposażenie jednostek osadniczych w urządzenia infrastruktury technicznej
- **Działania strategiczne**
  - realizacja programu związanego ze skanalizowaniem gminy
  - kontynuacja programu związanego z gazyfikacją przewodową wsi
  - kontynuacja programu związanego ze zwodociągowaniem wsi

## **Rolnictwo**

- **Główne cele**
  - intensyfikacja produkcji rolnej
  - aktywizacja działalności gospodarczej związanej z obsługą rolnictwa i przetwórstwem rolnym
  - rozwój wielofunkcyjności wsi
- **Działania strategiczne**
  - zachowanie istniejącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej
  - melioracja gruntów oraz realizacja założeń Wojewódzkiego Programu Małej Retencji w porozumieniu z Lubuskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Zielonej Górze.
  - organizacja alternatywnych form rolnictwa, w tym produkcji żywności metodami ekologicznymi
  - tworzenie rolniczych grup producenckich (warzywnictwo, sadownictwo, rośliny przemysłowe)
  - wspieranie inicjatyw związanych z przetwórstwem rolnym i leśnym
  - rozwój agroturystyki

## **Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego**

- **Główny cel**
  - utrzymanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego
- **Działania strategiczne**
  - realizacja Wojewódzkiego Programu Małej Retencji w porozumieniu z Lubuskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Zielonej Górze
  - propagowanie świadomości związanej z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego
  - wspieranie przedsięwzięć zawartych w programie: ekorozwój w Euroregionie „Szprewa - Nysa - Bóbr”
  - ochrona środowiska poprzez promowanie stosowania proekologicznych nośników energii.

## **9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH I LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Propozycje zadań samorządu województwa lubuskiego i zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawarte zostały w *ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/191/12 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO Z DNIA 21 MARCA 2012 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO*. Poniżej wyszczególniono zadania dotyczące gminy Zielona Góra.

### **9.1. Zadania Samorządu Województwa Lubuskiego.**

- *WAŻNIEJSZE INWESTYCJE W ZAKRESIE PRZEBUDOWY CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH I BUDOWY OBWODNIC W CIĄGU DRÓG WOJEWÓDZKICH:*

*ZADANIE NR 5. DROGA WOJ. NR 282 (ZIELONA GÓRA – WOLSZTYN – POZNAŃ)*

*ZADANIE NR 24. BUDOWA OBWODNICY W M. DRZONKÓW W CIĄGU DROGI WOJ. NR 279*

- *INDYKATYWNY PLAN INWESTYCYJNY LUBUSKIEGO REGIONALNEGO PROGRAMU OPERACYJNEGO NA LATA 2007 – 2013:*

*ZADANIE NR 1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ NR 358 NA ODCINKU ZBĄSZYNEK-CZERWIEŃSK WRAZ Z BUDOWĄ ŁĄCZNICZY KOLEJOWEJ POMORSKO-PRZYLEP.*

*ZADANIE NR 5. BUDOWA OBWODNICY M. NOWY ORAZ STARY KISIELIN W CIĄGU DROGI WOJ. NR 279/282*

*ZADANIE NR 12. PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY UZ. CENTRUM BUDOWNICTWA ZRÓWNOWAŻONEGO I ENERGII.*

*ZADANIE NR 13. PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY UZ. CENTRUM INNOWACJI – „TECHNOLOGIE DLA ZDROWIA CZŁOWIEKA”.*

*ZADANIE NR 14. PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY UZ. CENTRUM TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH.*

*ZADANIE NR 15. BUDOWA PARKU TECHNOLOGII I LOGISTYKI PRZEMYSŁU „INTERIOR”.*

### **9.2. Zadania rządowe**

*ZADANIE NR 2. PROGRAM BUDOWY DRÓG KRAJOWYCH NA LATA 2011-2015.*

*INWESTYCJA 5: BUDOWA DROGI S3 GORZÓW WLKP. – NOWA SÓL. LOKALIZACJA W WOJEWÓDZTWIE LUBUSKIM.*

*ZADANIE NR 3. MASTER PLAN DLA TRANSPORTU KOLEJOWEGO W POLSCE DO 2030 ROKU.*

*INWESTYCJA 1: MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ NR 273 DO PRĘDKOŚCI 120 KM/H. LOKALIZACJA W WOJEWÓDZTWIE LUBUSKIM.*

**ZADANIE NR 4. KRAJOWY PROGRAM OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH.**

*INWESTYCJA 1: ROZBUDOWA OCZYSZCZALNI ZE WZGLĘDU NA PRZEPUSTOWOŚĆ WRAZ Z MODERNIZACJĄ CZĘŚCI OBIEKTÓW. LOKALIZACJA ŁĘŻYCA – GM. ZIELONA GÓRA.*

**ZADANIE NR 6. PROGRAM DLA ODRY – AKTUALIZACJA.**

*INWESTYCJA 6: MODERNIZACJA SZLAKU ŻEGLOWNEGO NA ODRZE SWOBODNIE PŁYNĄCEJ W CELU ZAPEWNIENIA ZIMOWEGO LODOŁAMANIA. LOKALIZACJA W WOJEWÓDZTWIE LUBUSKIM.*

**ZADANIE NR 7.1. INWESTYCJE W ZAKRESIE SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH**

*INWESTYCJA 24: STACJA 110/15 kV NOWY KISIELIN – BUDOWA STACJI 110/15 kV W M. NOWY KISIELIN WRAZ Z LINIĄ ZASILAJĄCĄ 110 kV WYPROWADZONĄ ZE STACJI 110/15 BRANIBORSKA. BUDOWA LINII NAWIETRZNEJ WN-110 kV RELACJI NOWY KISIELIN – GRANICZNA. LOKALIZACJA W WOJEWÓDZTWIE LUBUSKIM.*

**9.3 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

1. Realizacja programu obejmującego skanalizowanie jednostek osadniczych gminy, *W TYM BUDOWA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI GMINY.*
2. Realizacja programu obejmującego modernizację dróg gminnych *ORAZ BUDOWA DROGI RELACJI DRZONKÓW (WOSiR) – ZIELONA GÓRA (UL. NOWA).*
3. Kontynuacja programu związanego ze zwodociągowaniem wsi.
4. Realizacja programu rozwoju i odnowy miejscowości Ochla, obejmującego utworzenie:
  - ośrodka sportowo-rehabilitacyjnego na bazie Ośrodka Hodowli i Rekreacji „Podkowa” oraz byłego Ośrodka Lasów Państwowych
  - ośrodka muzealno – kulturowego na bazie Muzeum Etnograficznego – Skansenu i pałacu przynależnego do muzeum – dworu przy ul. Górnej
  - ośrodka rekreacyjno – sportowego na bazie zespołu pałacowo-parkowego przy ul. Żagańskiej.
5. Realizacja programu rozwoju i odnowy wsi: Drzonków i Racula, obejmującego:
  - zagospodarowanie centrum Drzonkowa, teren położony pomiędzy „Sołtysówką” a starą szkołą
  - urządzenie miejsca piknikowego poza wsią, na terenie „starych młynów”
  - remont świetlicy w połączeniu z rozbudową boiska przeznaczonego na festyny
  - realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego przy szkole w Drzonkowie.
6. Realizacja programu rozwoju i odnowy wsi: Zawada i Krępa, obejmującego:
  - utworzenie centrum kulturalno-oświatowego na bazie istniejących świetlic w Zawadzie i Krępie
  - utworzenie kompleksu rekreacyjno-sportowego – teren położony na pograniczu wsi Zawada i Krępa
  - utworzenie ścieżki rowerowej na trasie pomiędzy Zawadą a Krępą
  - wykorzystanie „Lasu Nadodrzańskiego” dla celów rekreacyjnych – ścieżki rowerowe, spływy kajakowe na kanale Zimna Woda; zaznaczyć należy, że obszar ten zagrożony jest wezbraniem powodziowymi rzeki Odry, co powinno być uwzględnione w programach inwestycyjnych.
7. *REALIZACJA ZBIORNIKA RETENCYJNO-ODPAROWUJĄCEGO WÓD OPADOWYCH Z TERENU OSIEDLA MIESZKANIOWEGO „CZARKOWO”.*

## **10. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

Wnioski w tym zakresie dotyczą priorytetowych przedsięwzięć związanych z aktywizacją gospodarczą gminy oraz gmin z nią sąsiadujących, a przede wszystkim miasta Zielona Góra.

Wnioski obejmują:

1. Ustalenie lokalizacji składowiska odpadów stałych dla Zielonej Góry i gmin sąsiednich, w związku z ograniczeniem funkcji składowiska istniejącego w granicach miasta.
2. Wprowadzenie do ustaleń planu województwa terenów ofertowych położonych w rejonie wsi Sucha, zabezpieczających lokalizację dla inwestorów na inwestycje wytwórcze i usługowe.
3. Wprowadzenie do ustaleń planu województwa terenów o funkcji rekreacyjno - turystycznej położonych na południe od miejscowości Ochla, oraz w gminie Świdnica, zabezpieczających potrzeby wypoczynku świątecznego głównie dla mieszkańców Zielonej Góry.
4. Modernizacja lotniska w Przylepie. Rozszerzenie jego funkcji sportowo-sanitarnej o inne funkcje dyspozycyjne, zaspokajające potrzeby miasta Zielona Góra i jego strefy podmiejskiej.

## 11. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Stosownie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunkiem realizacji przedsięwzięć związanych z rozwojem gminy jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych występuje w odniesieniu do „Obszaru i terenu górniczego – Czerwieńsk”, utworzonego w związku z wydobywaniem ropy naftowej. *EKSPLOATACJA ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ „CZERWIEŃSK” ZOSTAŁA ZAKOŃCZONA.*

Konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wystąpi dla terenów podlegających intensywnym procesom urbanizacyjnym, położonych przede wszystkim w miejscowościach: Racula i Drzonków, Stary Kisielin i Nowy Kisielin, Ochla, Przylep, Łężycyca oraz Sucha. Są to tereny przewidziane pod nowe inwestycje związane z lokalizacją funkcji mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-technicznej. Ponadto potrzeby takie wystąpią dla wyodrębnionych terenów w strefach osadniczo-rolnych, obejmujących istniejące zainwestowane wiejskie i tereny do tego zainwestowania przyległe lub sąsiadujące.

Program opracowania planów miejscowych winien być skoordynowany z uwzględnieniem:

- możliwości jego sfinansowania przez samorząd gminy
- realnych potrzeb inwestycyjnych.

Tereny, dla których zajdzie potrzeba sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz tereny wymagające zmiany przeznaczenia *WYSOKICH KLAS* gruntów rolnych i gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (większe kompleksy gruntów), uwidocznione zostały za planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Granice terenów, dla których sporządzane będą plany miejscowe i przedmiot ich ustaleń, określone zostaną odpowiednimi uchwałami Rady Gminy Zielona Góra.

### Zestawienie powierzchni

1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych – nie występują
2. Obszary, dla których zajdzie potrzeba opracowania planów miejscowych – ok. *590* ha
3. Powierzchnia terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – ok. *300* ha
4. Powierzchnia terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – ok. *90* ha
5. Powierzchnia terenów przeznaczonych do zalesienia – ok. 270 ha
6. Powierzchnia terenów wskazanych pod funkcję mieszkaniową – ok. *500* ha.

