UCHWAŁA NR XXXII/170/2021
RADY GMINY KRZESZYCE

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Krzeszyce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami, zwaną dalej „studium ze zmianami".

§ 2. Granice obszaru objętego studium ze zmianami oznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do uchwały.

§ 3. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są kolejno:

1) część tekstowa - jednolity tekst uwarunkowań i kierunków pt. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce" – załącznik nr 1,
2) część graficzna, na którą składa się mapa pt. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce" w skali 1:20 000 – załącznik nr 2:
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium ze zmianami – załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Żmijak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXII/170/2021
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia 30 grudnia 2021 r.

ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZYCE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/231/2014
RADY GMINY KRZESZYCE
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

JELENIOGÓRSKIE BIURO
PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA
SP. Z O.O.

JELENIA GÓRA - KRZESZYCE,
PAŹDZIERNIK 2007

GRUPA EKOFORMAT

2011 / *2014* / 2021

SPIS TREŚCI:

Uchwała nr X/40/07 rady gminy w Krzeszycach z dnia 30 października 2007 r. o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce str. 4
Sporządzający studium i jednostki autorskie str. 4
Wprowadzenie –zakres zmiany studium
1. Wstęp str. 7
2. Zakres zmiany studium str. 7
3. Podstawy prawne str. 8
4. Materiały wyjściowe str. 9

Część I- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
1. Położenie gminy str. 10
2. Ogólna charakterystyka osadnictwa i głównych funkcji gminy
2.1. Charakterystyka struktury osadniczej str. 10
2.2. Podstawowe dane statystyczne o gminie str. 12
2.3. Demografia str. 12
2.4. Gospodarka str. 13
2.5. Przemysł i budownictwo str. 14
2.6. Rolnictwo str. 14
2.7. Turystyka str. 15
2.8. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, użytkowanie i stan prawny gruntów str. 16
2.9.Stan planowania przestrzennego str. 16
3. Środowisko przyrodnicze
3.1. Położenie geograficzne str. 17
3.2. Geologia i geomorfologia str. 17
3.3. Gleby str. 18
3.4. Wody powierzchniowe i podziemne str. 18
3.5. Warunki klimatyczne str. 19
3.6. Tereny rolnicze i leśne str. 19
3.7. Fauna str. 19
3.9. Obszary chronione str. 20
3.10. Złoża surowców str. 20
3.11. Zagrożenia dla środowiska i jego stan str. 21
4. Środowisko kulturowe
4.1. Historia rozwoju przestrzennego gminy i jej zabytki str. 22
4.2. Zabytki archeologiczne str. 23
5. Warunki i jakość życia mieszkańców
5.1. Zasoby mieszkaniowe str. 30
5.2. Oświata str. 31
5.3. Kultura str. 31
5.4. Rekreacja i wypoczynek str. 31
5.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna str. 31
5.6. Jakość życia mieszkańców str. 31
6. Infrastruktura techniczna
6.1. System drogowy str. 32
6.2. System kolejowy str. 33
6.3.Transport wodny str. 33
6.4. Zaopatrzenie w wodę str. 33
6.5. Gospodarka ściekowa str. 33
6.6. Gospodarka odpadami str. 33
6.7. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo str. 34

6.8. Elektroenergetyka str. 34
6.9. System łączności i przesyłu informacji str. 34
6.10. Ochrona przeciwpowodziowa i melioracje str. 34
7. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu str. 35
8 Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – potrzeby i możliwości rozwoju gminy str. 36

Część II- Kierunki zagospodarowania przestrzennego
1. Cele rozwoju przestrzennego str. 37
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz wytyczne do planów miejscowych
2.1. Zasady ochrony przyrody str. 37
2.2. Obszary chronione str. 38
3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego oraz wytyczne do planów miejscowych
3.1. Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego str. 38
3.2. Strefy ochrony konserwatorskiej str. 39
3.3. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego str. 40
4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz wytyczne do planów miejscowych
4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeszyce str. 40
4.2. Zasady zagospodarowania pozostałych wsi str. 42
4.3. Wskaźniki urbanistyczne str. 42
4.4. Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej str. 43
4.5. Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej str. 43
4.6. Kierunki rozwoju produkcji i usług str. 43
4.7. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki str. 43
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planów miejscowych
5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego str. 44
5.2. Kierunki modernizacji systemu kolejowego str. 44
5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę str. 45
5.4. Kierunki rozbudowy gospodarki ściekowej str. 45
5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami str. 45
5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa str. 45
5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki str. 45
5.8. Kierunki modernizacji obiektów ochrony przeciwpowodziowej str. 46
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych str. 46
7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji str. 46
8. Zasady zagospodarowania terenów zamkniętych str. 46
9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych str. 46
10. Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi str. 46
11. Uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań str. 47

CZĘŚĆ GRAFICZNA
Rys. Nr 1 Studium — Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, komunikacji i infrastruktury technicznej - skala 1:10.000

UCHWAŁA NR X/40/07
RADY GMINY W KRZESZYCACH
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2007 r.
O ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZYCE

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) i w związku z art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały nr XXXVIII/184/06 Rady Gminy w Krzeszycach z dnia 26.09.2006r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, uchwalonego uchwałą Nr IV/22/1998 Rady Gminy w Krzeszycach w dniu 28.05.1998r.
uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego j gminy Krzeszyce jako podstawę merytoryczną do prowadzenia polityki i gospodarki przestrzennej na terenie gm. Krzeszyce, w tym do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych opracowań, mających odniesienia przestrzenne, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi, uchwalanymi częściami zmiany studium są następujące załączniki:
1) część tekstowa zmiany studium, określająca „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego",
2) rysunek zmiany studium, określający „Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i komunikacji" opracowany w skali 1:10.000,
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

SPORZĄDZAJĄCY STUDIUM W 1998 R.:
Zarząd Gminy Krzeszyce
JEDNOSTKA AUTORSKA:
Biuro Planowania Przestrzennego spółka z o.o. Gorzowie Wielkopolskim
ZESPÓŁ AUTORSKI:
Główny Projektant: mgr inż. arch. Tadeusz Pękalski (nr.upr.634/88)z zespołem

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2007 R.:
Wójt Gminy Krzeszyce
JEDNOSTKA AUTORSKA:
Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
Główny Projektant: mgr inż. arch. Janusz Korzeń (nr upr. 305/88, Nr czł. ZOIU – 160)
Zasady rozwoju przestrzennego: mgr inż. Jarosław Róg

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego: mgr Urszula Kuncewicz
Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego: mgr hist. sztuki Krzysztof Korzeń
Systemy transportu i infrastruktury technicznej: mgr inż. Włodzimierz Lewowski
Opracowanie techniczne: Janusz Lichocki i Jacek Waliszewski

Uchwała Nr VI/27/11
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia 25 marca 2011 r.

w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą obręby geodezyjne Brzozowa i Rudnica

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413,) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) Rada Gminy Krzeszyce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą obręby geodezyjne Brzozowa i Rudnica.

§ 2. Integralną częścią studium jest:

1) tekst studium ze zmianą – załącznik nr 1;
2) rysunek studium ze zmianą - załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2010 R.:

Główny Projektant: mgr Monika Skrzypczak Członek ZOIU Z-536
zespół: mgr Tomasz Wojciechowski Członek ZOIU Z-538
mgr Filip Sokołowski

Uchwała Nr XXXVIII/231/2014
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną nr ewid. 23, położoną w obrębie geodezyjnym Karkoszów

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) Rada Gminy Krzeszyce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną nr ewid. 23, położoną w obrębie geodezyjnym Karkoszów.

§ 2. Integralną częścią studium jest:

4) ***tekst studium ze zmianą – załącznik nr 1;***
5) ***rysunek studium ze zmianą - załącznik nr 2;***
6) ***rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3.***

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2014 R.:

Główny Projektant: mgr Tomasz Wojciechowski Członek ZOIU Z-538
asystent projektanta mgr Marek Nowaczewski

Uchwała Nr …/…/20…
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia … grudnia 2021 r.

w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Krzeszyce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce.

§ 2. Integralną częścią studium jest:

1) **część tekstowa - jednolity tekst uwarunkowań i kierunków pt. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce"– załącznik nr 1;**
2) **część graficzna, na którą składa się mapa pt. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce" w skali 1:20 000 - załącznik nr 2;**
3) **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium ze zmianami – załącznik nr 3;**
4) **dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.**

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2021 R.:

Główny Projektant: mgr Tomasz Wojciechowski Członek ZOIU Z-538
Asystent projektanta: mgr Maciej Groszak

WPROWADZENIE - ZAKRES ZMIAN STUDIUM

1. Wstęp

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obok strategii jednym z dwu podstawowych dokumentów planowania strategicznego w gminie Krzeszyce i służy określeniu polityki przestrzennej gminy. Stosownie do wymagań, określonych w obowiązującej ustawie z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium stanowi wykładnię tej polityki w odniesieniu do całego obszaru gminy, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego, określonych na tle jej powiązań z otoczeniem. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Oznacza to, że uchwalenie studium, a także jego zmiany zobowiązują władze gminy do uwzględnienia jego ustaleń w podejmowanych działaniach na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Studium nie stwarza bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, czy też inwestorów, wywiera jednak istotne skutki pośrednie przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego. Wiąże ono władze gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz jest pomocne przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Jest ono podstawą do:
1) kształtowania struktury przestrzennej gminy,
2) sporządzania planów miejscowych,
3) prowadzenia analiz zgodności planów miejscowych ze studium,
4) wykorzystania ustaleń studium do opracowania programów branżowych i promocyjnych oraz koncepcji rozwojowych.

2. Projekt niniejszej zmiany studium dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, uchwalonego uchwałą nr /22/1998 z dnia 28.05.1998 r. Rady Gminy Krzeszyce. W związku z wejściem w życie nowej, ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb rozwojowych gminy i wypracowania zaktualizowanych podstaw opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędne stało się opracowanie nowej edycji studium. Podstawą do podjęcia prac nad tym dokumentem jest uchwała nr XXXVIII/184/06 Rady Gminy z dn. 26.09.2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Projekt zmiany opracowany został przez Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania w formie całkowicie nowej redakcji części tekstowej i graficznej studium dla uzyskania jednorodności i spójności całego opracowania oraz wyeliminowania nieaktualnych danych oraz uwzględnienia nowych wymogów prawnych.

3. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dn.19.03.2007r. projekt zmiany studium, uwzględniający wniesione w fazie jego uzgadniania i opiniowania uwagi i zalecenia zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27 sierpnia 2007 – 27 września 2007 r. i przedstawiony społeczności gminy oraz zainteresowanym w trakcie dyskusji publicznej. Po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do zmiany studium w trakcie jego wyłożenia projekt zostanie przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy.

2. Zakres zmiany studium

1. Studium obejmowało w I edycji, uchwalonej w 1998 r.:
1) część tekstową, na którą złożyły się części:
   - cz. I – Podstawowe pojęcia, charakterystyka opracowania,
   - cz. II – Lokalne uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego,
   - cz. III – Elementy ponadlokalne zagospodarowania, stan istniejący i przesądzony,
   - cz. IV – Polityka rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy;
2) załącznik graficzny - rysunek studium, wykonany w skali 1:25 000;
3) 5 rysunków w tekście, obejmujących zagadnienia takie jak:
   - System planowania w Polsce,

- Studium zagospodarowania przestrzennego woj. gorzowskiego – uwarunkowania stanu istniejącego i przesądzonego, 1:100.000 (ustalenia dla gm. Krzeszyce),
- Studium zagospodarowania przestrzennego woj. gorzowskiego – polityka przestrzenna, 1:100.000, (ustalenia dla gm. Krzeszyce),
- Strategia rozwoju przestrzennego gm. Krzeszyce, 1:100.000,
- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gm. Krzeszyce, 1:50.000.

2. Niniejszy projekt zmiany studium zawiera:

1) część tekstową, obejmującą:
   - Wprowadzenie;
   - cz. I – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", zawierające następujące rozdziały: położenie gminy, ogólna charakterystyka osadnictwa i głównych funkcji gminy, środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, warunki i jakość życia mieszkańców, infrastruktura techniczna, wytyczne z opracowań wyższego rzędu, synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – potrzeby i możliwości rozwoju;
   - cz. II – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", zawierające następujące rozdziały: cele rozwoju przestrzennego, kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz wytyczne do planów miejscowych, kierunki ochrony środowiska kulturowego oraz wytyczne j.w., kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz wytyczne j.w., kierunki rozwoju systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz wytyczne j.w., zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, zasady zagospodarowania terenów zamkniętych, obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi oraz uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań;
2) załącznik graficzny - rysunek zmiany studium, określający „Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju struktury funkcjonalno przestrzennej, komunikacji i infrastruktury technicznej" i wykonany w skali 1: 10.000

3. Projekt zmiany studium opracowany został na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w zakresie wymaganym w art. 10 tej ustawy oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, uchwalone w 2011 r. oraz w 2014 r. zostały opracowane w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Wskazane zmiany SUiKZP gminy Krzeszyce zawierają część tekstową z aneksem dotyczącym wprowadzanych zmian oraz część graficzną – ujednolicony rysunek SUiKZP.

4. Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, uchwalone w 2020 r. zostały opracowane w oparciu o zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Wskazane zmiany SUiKZP gminy Krzeszyce zawierają część tekstową z aneksem dotyczącym wprowadzanych zmian oraz część graficzną – ujednolicony rysunek SUiKZP.

3. Podstawy prawne

1) Umowa z dnia 30.06.2006r., zawarta pomiędzy Wójtem Gm. Krzeszyce a Jeleniogórskim Biurem Planowania i Projektowania na wykonanie zmiany studium,
2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ~~(Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.)~~ ~~***(Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami)***~~, (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami),
3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233),
4) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ~~(Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880)~~ ~~***(Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zmianami)***~~, (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 55 ze zmianami),
5) ~~Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami)~~ ~~**(Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zmianami)**~~,
Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zmianami),
5) ~~Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 228, poz. 1947.)~~ ~~***(Dz. U. z 2014 r. poz. 613 ze zmianami)***~~,
Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 ze zmianami)
7) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane ~~(Dz.U. nr 89, poz. 414, z póź. zm. tj. Dz. U. 06.156.1118)~~ ~~***(Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zmianami)***~~, (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami),
8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ~~(Dz. U. nr 16. poz. 78, z późn. zm.)~~ ~~***(Dz. U. 2013 r. poz. 1205 ze zmianami)***~~, (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zmianami)
9) ~~Ustawa z dnia 12 czerwca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.~~ ~~***z 2003 r.***~~ ~~Nr 162 poz. 1568 , z późn. zm.) ,~~
Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zmianami)
10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ~~(Dz.U. 2000 Nr 71 poz. 838) Nienaniesione zmiany: Dz.U. 2003 Nr 174 poz. 1683, Dz.U. 2003 Nr 200 poz. 1953, Dz.U. 2003 Nr 217 poz. 2124~~ ~~***(Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zmianami)***~~, (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zmianami),
11) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (~~Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430 ***ze zmianami***~~), (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zmianami).

oraz inne akty prawne.

4. Materiały wyjściowe

W pracach nad projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wykorzystane zostały następujące opracowania:
1) Charakterystyka Gminy Krzeszyce, UG Krzeszyce, 2004 r.,
2) Dane Regionalnego Banku Danych GUS z 2005 r.,
3) Ekofizjografia ogólna gminy Krzeszyce, Jeleniogórskie Biuro Projektowania i Planowania Przestrzennego, 2006r.
4) Mapa topograficzna gminy w skali 1:10 000
5) Plan zagospodarowania przestrzennego woj. lubuskiego, Sejmik Samorządowy Woj. Lubuskiego, Zielona Góra 2002r.
6) Aktualizacja strategii rozwoju Woj. Lubuskiego, Sejmik Woj. Lubuskiego 2005,
7) Program ochrony Środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla Woj. Lubuskiego na lata 2003-2010, Sejmik Woj. Lubuskiego 2003,
8) Strategia rozwoju transportu Woj. Lubuskiego, Sejmik Woj. Lubuskiego 200,
9) Strategia rozwoju kultury Woj. Lubuskiego, Sejmik Woj. Lubuskiego 2004,
10) Operat przeciwpowodziowy woj. gorzowskiego, WKP Gorzów Wlkp., 1998,
11) Program dla Odry 2006- Zlewnia rzeki Warty w woj. lubuskim, Lub.ZMiUW, Zielona Góra, 2003,
12) Program małej retencji wodnej w WojLubuskim, Sejmik Woj. Lubuskiego, 2005;
13) Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z 17.02.2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
14) Dolina Warty – możliwości aktywizacji gospodarczej i turystycznej, WBPP, Poznań 2003,

15) Raport o stanie gminy Krzeszyce, Instytut Badań i Ekspertyz Naukowych w Gorzowie Wlkp., 2001 r.,
16) Raport o stanie powiatu sulęcińskiego, Instytut Badań i Ekspertyz Naukowych w Gorzowie Wlkp.,2001 r., -
17) Raporty Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska z 2005 r.,
18) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, Biuro Planowania Przestrzennego spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.,1998 r.
19) Studium programowo – przestrzenne wielofunkcyjnego zagospodarowania doliny dolnej Warty i Noteci w granicach województwa lubuskiego, Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania, 2005 r.
20) Mapy i przewodniki turystyczne.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE GMINY

1. Gmina Krzeszyce jest jedną z 5 gmin powiatu sulęcińskiego, położoną w jego północnej części, w obrębie szerokiej doliny Warty, w odległości ok. 30 km od Gorzowa Wielkopolskiego i 75 km od Zielonej Góry – głównych ośrodków osadniczych województwa lubuskiego. Od niedalekiej aglomeracji berlińskiej dzieli gminę ok. 100 km i tylko 25 km od pobliskiego drogowego przejścia granicznego w Kostrzynie. Jej głównymi osiami komunikacyjnymi są droga krajowa nr 22, prowadząca z Gorzowa Wlkp. do Kostrzyna oraz droga wojewódzka nr 131 Krzeszyce – Nowiny Wielkie . Przez tereny gminy przebiegają także drogi wojewódzkie nr 134 Muszkowo – Ośno Lubuskie – Rzepin i nr 138 Muszkowo – Sulęcin – Torzym – Gubin.

2. Jednostka sąsiaduje z następującymi gminami: Bogdaniec, Deszczno, Lubniewice, Sulęcin, Ośno Lubuskie, Słońsk i Witnica. Powierzchnia gminy wynosi 194 km^2. Jest ona zamieszkana przez 4539 osób, w tym 2352 mężczyzn i 2187 kobiet (wg danych z GUS z końca 2005 r.). Tereny gminy cechuje niski wskaźnik zaludnienia, wynoszący 23 osoby na km^2. Sieć osadniczą tworzy 18 sołectw z 25 miejscowościami. Największą jednostką osadniczą są Krzeszyce, gdzie znajduje się siedziba gminy oraz podstawowe obiekty usługowe szkolnictwa, handlu i gastronomii. Obok funkcji mieszkalnych i usługowych gmina pełni rolę ważnego ośrodka działalności produkcyjno-budowlanej, a także obsługi ruchu turystycznego.

3. Gmina ma charakter rolniczo – leśny. Tereny użytkowane rolniczo zajmują przede wszystkim jej północną część i obejmują 8071 ha, a tereny leśne położone są w południowej części gminy i zajmują powierzchnię 9780 ha, co stanowi 50,3% powierzchni gminy. Lasy te prawie w całości stanowią własność skarbu Państwa i zarządzane są przez Nadleśnictwo Lubniewice (na pow. 9187,53 ha) i Nadleśnictwo Ośno Lubuskie (na pow. 583 ha).

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OSADNICTWA I GŁÓWNYCH FUNKCJI GMINY

2.1. Charakterystyka struktury osadniczej

1. Podstawową strukturę osadniczą gminy tworzy wieś Krzeszyce – siedziba jej władz samorządowych i główna jednostka osadnicza oraz 17 pozostałych sołectw z 24 miejscowościami Największe sołectwa to: Kołczyn (drugi obok Krzeszyc główny ośrodek usługowy gminy) oraz Krępiny, Muszkowo, Przemysław i Rudnica.

2. Zespół osadniczy gminy tworzą takie sołectwa jak:
1) Krzeszyce - wieś położona na skrzyżowaniu głównych dróg gminy, krajowej nr 22 i wojewódzkiej nr 131, w dolinie rzeki Postomii, charakteryzująca się wielodrożnicowym układem zabudowy, w którym dominuje jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, powiązana z obiektami usługowymi, skoncentrowanymi w jego centralnej części;
2) Brzozowa - wieś położona we wschodniej części gminy, przy drodze do Kołczyna, tworząca czytelny układ typowej ulicówki, ze zwarta zabudową, regularnie rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi i powiązanej z drogą krajową nr 22 (w skład tego sołectwa wchodzą także miejscowości Brzozówka i Jeziorki);
3) Czartów - wieś położona w środkowej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi (w skład tego sołectwa wchodzi miejscowość Piskorzno);
4) Dębokierz - wieś położona we wschodniej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi;
5) Dzierżązna - wieś położona w zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą wojewódzka nr 131;
6) Karkoszów - wieś położona w zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z w/w drogą krajową nr 22,;

7) Kołczyn - wieś położona w północno-wschodniej części gminy, nad Wartą,, charakteryzująca się zabytkowym, wielodrożnicowym układem zabudowy, w którym dominuje jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, powiązana z obiektami usługowymi, skoncentrowanym w jego centralnej części;
8) Krasnołęg – wieś położona w środkowej części gminy, tworząca czytelny układ typowej ulicówki, ze zwarta zabudową, regularnie rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą krajową nr 22 (w skład tego sołectwa wchodzi także miejscowość Świetojańsko);
9) Krępiny - wieś położona w północno-zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, ze zwartą i w części rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą wojewódzka nr 131;
10) Krzemów - wieś położona w północno-wschodniej części gminy, tworząca czytelny układ typowej ulicówki, ze zwartą zabudową, regularnie rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi (w skład tego sołectwa wchodzi także miejscowość Łukomin);
11) Malta - wieś położona w zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą wojewódzka nr 131;
12) Marianki - wieś położona w zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi;
13) Maszków - wieś położona we wschodniej części gminy, tworząca czytelny układ typowej ulicówki, ze zwarta zabudową, regularnie rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą krajową nr 22 (w skład tego sołectwa wchodzi także miejscowość Rudna);
14) Muszkowo - wieś położoną w zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, ze zwartą zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą krajową nr 22;
15) Przemysław - wieś położona w północnej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi, powiązanej z drogą wojewódzką nr 131;
16) Rudnica - wieś położona we wschodniej części gminy, charakteryzująca się wielodrożnicowym układem zabudowy, w którym dominuje jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa;
17) Studzionka - wieś położona w północnej części gminy, nad Wartą, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi;
18) Zaszczytowo - wieś położona w północno-zachodniej części gminy, o charakterze ulicówki, z rozproszoną zabudową, rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi.

2.2. Podstawowe dane statystyczne o gminie

Podstawowe dane o gminie, uzyskane z Regionalnego Banku Danych GUS i dotyczące stanu na koniec grudnia 2005r., przedstawia się w poniższej tabeli:

Tabela 1. Podstawowe dane statystyczne

Lp.	Cecha	Dane dla gminy
1.	Powierzchnia gminy ogółem (w ha)	19422
2.	Grunty rolne ogółem (w ha)	8071
3.	Grunty orne ogółem(w ha)	4261
4.	Sady ogółem (w ha)	14
5.	Łąki ogółem (w ha)	2740
6.	Pastwiska ogółem (w ha)	1056
7.	Lasy i grunty leśne ogółem (w ha)	9780
8.	Pozostałe grunty i nieużytki ogółem (w ha)	1571
9.	Liczba sołectw ogółem	18
10.	Liczba miejscowości ogółem	25
11.	Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania ogółem	4556
12.	Przyrost naturalny na 1000 osób	0,0
13.	Liczba mężczyzn	2371
14.	Liczba kobiet	2185
15.	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	1082
16.	Ludność w wieku produkcyjnym	2758
17.	Ludność w wieku poprodukcyjnym	716
18.	Obiekty turystyczne	2
19.	Miejsca noclegowe	16
20.	Ilość przedszkoli	2
21.	Ilość miejsc w przedszkolach	100
22.	Ilość szkół podstawowych	2
23.	Liczba uczniów w szkołach podstawowych	369
24.	Ilość gimnazjów	1
25.	Liczba uczniów w gimnazjach	258
26.	Ilość przychodni	2
27.	Ilość aptek	1
28.	Ilość bibliotek i filialnych placówek bibliotecznych	3
29.	Liczba sklepów	38
30.	Długość linii napowietrznych 15 kV 9w km)	115,1
31.	Ilość stacji transformatorowych	71
32.	Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej ogółem (w km)	106,4
33.	Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (w km)	12,9
34.	Długość czynnej sieci gazowej(w km)	21,1
35.	Ilość jednostek zarejestrowanych w systemie REGON	289

2.3. Demografia

1. Gminę zamieszkuje obecnie 4556 mieszkańców, w tym 2371 mężczyzn i 2185 kobiet. Wg danych UG w końcu 2006 r. liczba ta zwiększyła się do 4573 osób. W latach 1996 – 2005 liczba ludności gminy wzrosła o 83 osoby, tj. o ok. 1,8% , czyli tendencje wzrostowe cechuje tu niewielki wskaźnik .Obserwację te potwierdzają także dane dotyczące przyrostu naturalnego, który jest równy 0,0 (ze wskaźnikami 8,4 urodzeń żywych i 8,4 zgonów na 1000 mieszkańców). Ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi 1082 osoby (tj.23,7%), w wieku produkcyjnym 2758 (tj.60,5%), a w wieku poprodukcyjnym 716 osób (tj.15,7%).

2. Charakterystykę zmian stanu ludności gminy w ostatnim dziesięcioleciu przedstawia się w tabeli nr 2 :

Tab. 2. Stan ludności gminy w latach 1996 – 2005

Lata	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Liczba ludności	4473	4498	4473	4461	4424	4452	4482	4470	4501	4556

Sytuacja demograficzną gminy można ocenić jako stabilną, o relatywnie zrównoważonej strukturze płci, przy niewielkiej przewadze liczby mężczyzn, o wyższej niż średnia wojewódzka ilości w wieku poprodukcyjnym, zagrożoną jednak regresem w przyroście ludności (przy utrzymywaniu się zerowego przyrostu naturalnego).

3. Rozmieszczenie ludności gminy wskazuje na wyraźną koncentrację jej potencjału demograficznego w Krzeszycach (mieszka tu ok. 33,6 % ogólnej liczby mieszkańców, utrzymuje się ona ostatnio na zbliżonym poziomie). Analiza porównawcza danych dotyczących liczby ludności w latach 2001 i 2006 w pozostałych miejscowościach gminy pozwala na następujące obserwacje (na podstawie szczegółoych danych z tabeli nr 3):
1) miejscowościami z tendencjami do wzrostu ludności cechują się wsie : Karkoszów, Krasnołęg, Muszkowo i Rudnica (w skali od ok. 5% do ok.10,7 – 12,8%, a w przypadku wsi Krasnołęg, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie Krzeszyc nawet do ok.19%),
2) miejscowości o charakterze regresyjnym są: Dębokierz, Dzierżązna, Kołczyn, Marianki i Zaszczytowo.

Tab.3. Ilość mieszkańców na stałe zameldowanych w poszczególnych miejscowościach w gminie w latach Krzeszyce 2001 i 2006

Lp	Sołectwa i miejscowości	Mieszkańcy w 2001 r.	Mieszkańcy w 2006 r.
1.	Krzeszyce	1522	1538
2.	Brzozowa+Brzozówka+Jeziorki	84+21+13	74+28+12
3.	Czartów+ Piskorzno	67+45	66+43
4.	Dębokierz	67	63
5.	Dzierżązna	106	96
6.	Karkoszów	109	123
7.	Kołczyn	389	359
8.	Krasnołęg+Świętojańsko	90+54	98+74
9.	Krępiny	232	228
10.	Krzemów+Łukomin	85+71	87+73
11.	Malta	143	144
12.	Marianki	65	58
13.	Maszków+Rudna	77+72	80+67
14.	Muszkowo	251	282
15.	Przemysław	286	287
16.	Rudnica+Łąków	377+25	394+23
17.	Studzionka	127	132
18.	Zaszczytowo	167	144
	Razem	4452	4573

2.4. Gospodarka

1. Na terenie gminy największą grupę podmiotów gospodarczych stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność na podstawie zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. Podmiotów gospodarczych gospodarki narodowej, zarejestrowanych w rejestrze REGON w końcu 2005 r. było:
1) w sektorze publicznym - 12 (w liczbie tej 10 jednostek państwowych prawa budżetowego),
2) w sektorze prywatnym - 277 jednostek (całość sektora prywatnego stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w liczbie 239 , spółek handlowych było 12, w tym spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego – 8, spółdzielni – 3, stowarzyszeń i organizacji społecznych – 6).

2. W 1999 r. na terenie gminy działało 213 jednostek gospodarczych, do końca 2005 r. przybyło ich 86, co stanowi wzrost o ok.40%. Jest to bardzo wysoki wskaźnik rozwoju gospodarczego gminy.

2.5. Przemysł i budownictwo

1. Działalność gospodarcza koncentruje się na terenie gminy nieomal wyłącznie w jej głównym ośrodku osadniczym – wsi Krzeszyce. Do największych przedsiębiorstw działających na jej terenie należą:
1) Firma „Drewno"(przy ul. Skwierzyńskiej 46a),
2) Firma „Heckmann Polska"(przy ul. Sulęcińskej 2a),
3) Piekarnia (przy ul.Wojska Polskiego 10),
4) PPHW „Maritex" (przy ul.Dworcowej 6),
5) PPHU „CODEX" Przedsiębiorstwo Rolno – Spożywcze (przy ul. Skwierzyńskiej 10),
6) PPHU „Okno – Plast" (przy ul.Wojska Polskiego 16),
7) „Prefabet Krzeszyce" (przy ul. Sulęcińskiej19),
8) Zakład Przetwórstwa Mięsnego (przy ul. Gorzowskiej 19a),
9) Zakład Prefabrykacji Betonów (przy ul.Wojska Polskiego 44),
10) Zakład Usług Transportowych „Ertrans"(przy ul. Skwierzyńskiej46),
11) Zakład Wulkanizacji (przy ul.Słonecznej 15c).

Poza Krzeszycami odnotować należy także jako jeden z większych zakładów pracy zajazd „U Lusi" w Muszkowie.

2. Budownictwo na terenie gminy związane jest przede wszystkim z realizacją budownictwa indywidualnego, którego rozmiary są niewielkie. W 2005 r zbudowano tu ogółem 10 budynków, w tym 8 mieszkalnych o kubaturze ogólnej 6662 m3 (w tym budynków mieszkalnych - 5148 m3).

2.6. Rolnictwo

1. Podstawowym wskaźnikiem charakteryzującym walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy jest ogólny wskaźnik bonitacyjny gleb równy 40,7 (dla powiatu sulęcińskiego wynosi on 45,8). Podstawowymi typami gleb są tu mady lekkie i średnie, piaszczyste, a na terenach podmokłych w dolinach rzek -- gleby murszowe, mułowo-błotne i glejowe. Gleby wytworzone na piaskach, charakterystyczne dla południowej częsci gminy, to lekkie i średnie bielice, zaś wytworzone na glinach – to gleby brunatne. Przeważają tu grunty orne o klasach bonitacyjnych od IV do VI, wskazane do prowadzenia upraw żytnio-ziemnniaczanych Ok. 41% gleb posiada odczyn pH do 5,5, 7,4 % gleb wymaga koniecznego wapnowania. Gleby te nie są zanieczyszczone związkami siarki i metalami ciężkimi.

2. Na glebach o wskazanej wyżej charakterystyce prowadziło w końcu 2005 r działalność. 880 gospodarstw indywidualnych, w których przeważały gospodarstwa niewielkie, o powierzchni do 10 ha. Wśród gospodarstw większych wskazać należy 92 o powierzchni od 10 do 15 ha, 51 – od15 do 20 ha, 61 – od 20 do 50 ha i jedynie 9 od 50 do 100 ha. Te większe gospodarstwa stanowią ok.8 % ogólnej ich ilości. Prowadzenie w przeważającej części gospodarstw indywidualnych upraw i hodowli charakteryzuje się niskimi nakładami pracy i środków technicznych

.

3. W strukturze gruntów rolnych dominują grunty orne, stanowiące ok. 52,8% ogółu gruntów (zajmujące 8071 ha), łąki i pastwiska to dalsze 47,05% gruntów (zajmujące 3798 ha). Bardzo mały jest udział upraw sadowniczych, które sa założone na tylko 14 ha. Szczegółową charakterystykę struktury użytkowania gruntów rolnych z uwzględnieniem wielkości gospodarstw indywidualnych przedstawia się w poniższym zestawieniu.

Tab 4. Struktura rolnictwa wg spisu rolnego w 2002 roku (powierzchnie w arach)

	Ogółem	Grupy obszarowe użytków rolnych							
		0 ha	0,01-1 ha włącznie	powyżej 1 ha do mniej niż 5 ha	5-do mniej niż 10 ha	10 do mniej niż 20 ha	20 do mniej niż 30 ha	30 do mniej niż 50 ha	50 ha i więcej
Ogółem	644 169	189	13 422	67 749	100 446	205 278	103 297	77 221	76 567
użytki rolne	609 958	-	9 621	60 067	94 826	196 208	99 354	75 292	74 590
grunty orne ogółem	373 535	-	7 764	39 318	56 218	119 088	61 012	48 983	41 152
grunty orne pod zasiewami	278 433	-	3 675	19 861	42 057	91 982	48 379	39 045	33 434
grunty orne odłogi	76 843	-	3 069	16 079	11 122	21 743	11 479	6 301	7 050
grunty orne ugory	18 259	-	1 020	3 378	3 039	5 363	1 154	3 637	668
sady	998	-	156	380	74	253	85	40	10
łąki trwałe ogółem	173 783	-	1 462	18 492	29 433	55 075	24 387	19 507	25 427
łąki trwałe użytkowane	117 688	-	326	5 809	18 751	44 668	20 515	16 857	10 762
pastwiska ogółem	61 642	-	239	1 877	9 101	21 792	13 870	6 762	8 001
pastwiska użytkowane	48 043	-	90	1 360	7 628	19 781	10 187	5 306	3 691
lasy i grunty leśne ogółem	2 438	-	92	508	530	847	97	214	150
lasy i grunty leśne zalesione	2 336	-	92	406	530	847	97	214	150
pozostałe grunty	31 773	189	3 709	7 174	5 090	8 223	3 846	1 715	1 827

4. Prowadzoną na terenie gminy produkcję zwierzęca charakteryzują dane o wielkości hodowanego tu pogłowia bydła (w końcu 2005 r. było tu go blisko 2669 szt., w tym 1114 krów), trzody chlewnej(było tu jej 4.264 szt.) oraz ilości hodowanego drobiu (było tu 82 962 kur, w tym 9795 niosek). W porównaniu do danych z r.1996 pogłowie bydła zmniejszyło się o blisko 30% (tj. o ok.1100 szt), zmniejszyła się w podobnej skali także liczba świń (tj.o ok.1.660szt.). Jednocześnie prawie 7-krotnie wzrosła ilość hodowanego na terenie gminy drobiu (z ok.12,3 tys. do obecnie ok.83,0 tys.).Opisane wyżej zmiany przekładają się na zmiany w sposobie użytkowania zabudowy inwentarskiej oraz na nowe tendencje w jej rozbudowie.

2.7. Turystyka

1. Gmina położona jest na obrzeżu bardzo atrakcyjnych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym terenów Ujścia Warty, chronionych w formie parków narodowego i krajobrazowego o tej samej nazwie i położonych w obszarze sąsiedniej gminy Słońsk. Powiązana jest z nimi dolina Warty, której koryto, ograniczone z obu stron obwałowaniami stanowi północna granicę gminy. Jej bezpośrednie sąsiedztwo, a także okolice powiązanych z nią dolin rzek Postomii oraz Lubniewki stanowią najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo obszary tej jednostki. Są one jeszcze w małym stopniu wykorzystane dla potrzeb turystyki. Tereny gminy mogłyby być atrakcyjne dla , różnych form wypoczynku przede wszystkim mieszkańców pobliskiego Gorzowa Wlkp., zachodniej Wielkopolski, a zwłaszcza Poznania , alomeracji szczecińskiej, a także wielkiej metropolii berlińskiej.

2. Jedynymi czynnymi obecnie obiektami noclegowymi na terenie gminy są gospodarstwo agroturystyczne w Krzeszycach oraz zajazd w Muszkowie, dysponujące zaledwie 16 miejscami (wg danych GUS). Skąpą jeszcze infrastrukturę turystyczno – wypoczynkową gminy tworzą ponadto :
1) sieć ścieżek rowerowych z pierwszymi jej zrealizowanymi odcinkami w okolicy Krzeszyc,
2) oznakowana sieć szlaków rowerowych, sukcesywnie rozbudowywana,
3) wykorzystywana sporadycznie dla spływów kajakowych rzeka Postomia.

2.8. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie i stan prawny gruntów

1. Zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenów w obszarze gminy są niewielkie i w zasadniczym stopniu wiążą się ze wzrostem powierzchni leśnych. Zjawiska charakterystyczne dla postępującej urbanizacji np. na terenie gmin położonych w bezpośrednim sąsiedztwie pobliskiego Gorzowa Wlkp. prawie tu nie występują. Zmiany te przedstawia się w poniższym zestawieniu.

Tab. 5. Struktura użytkowania gruntów w obszarze gminy w latach 1996 i 2005

	1996		2005	
Wyszczególnienie	**ha**	**%**	**ha**	**%**
Powierzchnia ogólna gminy,	19 422	100%	19 422	100
użytki rolne ogółem, w tym:	8073	41,6,	8071	41,5
- grunty orne	4260		4261	
- sady	14		14	
- łąki i pastwiska	3799		3779	
lasy i grunty leśne oraz zadrzewienia	9405	48,4	9780	50,3
tereny osiedlowe, komunikacyjne i pozostałe	1827	10,0		8,2

2. Na terenie gminy dominuje udział gruntów prywatnych, znaczny jest też udział terenów Skarbu Państwa we władaniu Administracji Lasów Państwowych oraz Agencji Nieruchomości Rolnych i innych jednostek. Grunty komunalne gminy nadające się do zagospodarowania i zabudowy stanowią znikomy odsetek.

2.9. Stan ładu i planowania przestrzennego

1. O ładzie przestrzennym terenów zainwestowanych gminy decyduje utrzymany w zaszdzie jej historycznie ukształtowana struktura przestrzenna oraz dopasowanie do niej skali i charakteru nowej zabudowy, wprowadzanej w istniejące układy osadnicze. W większości jednostek osadniczych gminy, w zasadzie poza wsią Krzeszyce, zauważalne są jednakże procesy daleko posuniętej dekapitalizacji istniejącej zabudowy zagrodowej i inwentarskiej oraz mieszkalnej i usługowej. Na dostrzegalną w ostatnich latach poprawę ładu przestrzennego w obszarze przede wszystkim centrum gminy – Krzeszycach znaczący wpływ ma przeprowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych w wielu budynkach, a także realizacja nowych obiektów o pozytywnym wyrazie architektonicznym.

2.Gmina nie dysponuje dla żadnego fragmentu swego obszaru aktualnym, obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Po podjęciu w połowie 2005r. przez Radę Gminy w Krzeszycach uchwały nr XXVII/142/05 z dnia 30 czerwca 2005 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu, obejmującego tereny w obrębach:

1) Krzeszyce -- na działce nr 444/1 o pow. 13,19 ha (położonej w południowej części wsi i przeznaczonej na cele mieszkaniowe) oraz działek nr 506/1 o pow. 0,4798 ha, nr 507/3 o pow. 0,03 ha i nr 507/4 o pow. 0,08 ha (położonych w centrum wsi, na północny zachód od skrzyżowania drogi krajowej nr 22 z droga wojewódzką nr 131 i przeznaczonej na cele usługowe);
2) Karkoszów -- na działkach nr 64/2 o pow. 12,32 ha, nr 60 o pow. 3,38 ha, nr 59/1 o pow. 0,24 ha, nr 83/2 o pow. 8,55 ha, nr 69/2 o pow. 13,26 ha, nr 68/5 o pow. 2,9991 ha i nr 68/6 o pow. 9,45 ha (położonych na południowy wschód od drogi krajowej nr 22 i terenów zabudowanych wsi, przeznaczonej na na cele produkcyjno-usługowe);
3) Rudnica –na działce nr 183/13 o pow. 5,37 ha (położonej w północnej części wsi, w pobliżu terenów d. żwirowni) i przeznaczonej na na cele eksploatacji kruszywa budowlanego);
4) Krasnołęg -- na działkce nr 50/4 o pow. 2,4419 ha (położonej w południowej części wsi, przy drodze krajowej nr 22 i przeznaczonej na na cele usługowo-tecniczne).

podjęto prace planistyczne nad w/w opracowaniami, co zaspokaja najpilniejsze potrzeby gminy w tym zakresie.

Zasadniczą podstawą dla przygotowania procesów inwestycyjnych na terenie gminy były decyzje o warunkach i kształtowaniu zabudowy.

3. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

3.1. Położenie geograficzne

1. Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizyczno - geograficzne J.Kondrackiego, obszar gminy znajduje się w obrębie Niżu Środkowopolskiego, w południowej części podprowincji Pojezierza Południowo-Bałtyckiego w makroregionie Pradolina Toruńsko-Eberdswaldzka i mezoregionie Kotlina Gorzowska.

2. Kotlina Gorzowska, na której południowo-zachodnim skraju znajduje się północna część gminy jest największym członem Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, stanowiącej dawny szlak odpływu na zachód wód zlodowacenia wiślańskiego. Od północy graniczy ona z wysoczyzną Równiny Gorzowskiej, z Pojezierzem Dobiegniewskim, Równiną Drawską i Pojezierzem Wałeckim, od południa – z Pojezierzem Łagowskim i Pojezierzem Poznańskim, od wschodu – z Pojezierzem Chodzieskim, a na zachodzie łączy się z Kotliną Freienwaldzką. Długość Kotliny Gorzowskiej dochodzi do 120 km, szerokość do 35 km, a powierzchnia obejmuje 3740 km^2. W skład zachodniej części Kotliny wchodzi submezoregion Doliny Dolnej Warty. Położony jest on pomiędzy Międzychodem a Kostrzynem na długości 85 km, przy szerokości20 km, ze zmeliorowanym tarasem zalewowym szerokości 8-10 km, noszącym nazwę Łęgów Warciańskich oraz piaszczystym, przeważnie zalesionym tzw. tarasem muszkowskim, ciągnącym się w kierunku wschodnim po ujście Obry do Warty.

3.2. Geologia i geomorfologia

1. Budowa geologiczna terenów gminy jest rozeznana w bardzo ogólnym zarysie. Analiza materiałów kartograficznych oraz danych wiertniczych pozwalają stwierdzić, iż w podłożu czwartorzędu na znacznym jej obszarze występuje niezaangażowana tektonicznie seria utworów neogenu. Są one wykształcone w postaci piasków, iłów i mułków z węglem brunatnym i paleogenu, zbudowanych z mułków i piasków z węglem brunatnym. Tylko w południowej części obszaru miejscami widoczne są strefy zaburzeń, które miały miejsce podczas starych zlodowaceń i w których biorą udział także osady trzeciorzędu.

2. Utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe mają pewne znaczenie gospodarcze jako podstawowy zasób surowców mineralnych. Powierzchniowa budowa geologiczna związana jest z występowaniem form plejstoceńskichi i holoceńskich. Wysoczyzny morenowe budują gliny, piaski i żwiry zwałowe, powierzchnie sandrowe, częściowo też powierzchnie – piaski różnoziarniste i żwiry wodnolodowcowe, moreny czołowe – gliny, żwiry, piaski zwałowe. W dnach pradoliny, dolin rzecznych i rynien występują utwory holoceńskie w postaci piasków rzecznych, namułów, mad i torfów.

3. W północnej części gminy dominuje rozległa forma dolinna, której oś stanowi dolina Warty. Jej lewobrzeżne poziomy tarasowe, zróżnicowane wysokościowo, zajęte są przez Łęgi Warciańskie (na niższym poziomie) i Bory Wałdowickie (na wyższym poziomie). W obszarze Borów Wałdowickich, leżących w części na terenie gminy, wyróżnić można jako mikroregion w zachodniej części gminy tzw. Terasę Maszkowską z okolic Krzeszyc. Uważana jest ona za wyspę wysoczyznową w obrębie poziomu akumulacji wodnolodowcowej. Tereny wysoczyznowe rozcinają doliny Postomii, Lubniewki i Krzemniennej.

4. Rozpiętość wysokości względnych w opisywanym obszarze wynosi około 50 metrów. Najniższy punkt znajduje się w jego północno – zachodniej części , w dolinie Warty, w rejonie wsi Zaszczytowo (12,5 m n.p.m.), najwyższy zaś punkt usytuowany w południowo – wschodniej części obszaru, obok wsi Rudna (62,0 m n.p.m.). Powszechnie występującymi formami antropogenicznymi są wały przeciwpowodziowe ciągnące się wzdłuż koryta Warty. W dolinie Warty widoczna jest gęsta sieć kanałów, sama rzeka płynie na wysokości około 15 m n.p.m. Wyższy poziom tej doliny leży na wysokości 27 do 30 m n. p. tej rzeki, niższy położony jest od 16 do 18 m n.p.. Tarasy te rozcinają doliny wód roztopowych, występują tutakże bezodpływowe lub okresowo przepływowe

obniżenia , zajęte w dużym stopniu przez torfy. Procesy rzeźbotwórcze na ich zboczach doprowadziły do powstania wielu bocznych dolinek.

5. Wydmy i pola piasków eolicznych występują na całym terenie gminy. Pojedyncze wydmy urozmaicają wyrównaną rzeźbę tarasów i tworzą pagórki o wysokości 4 – 6 m, niekiedy są to podłużne wały o wysokościach względnych 10 m. Występują tu także formy denudacyjne, reprezentowane przez wzgórza morenowe przekształcone, dolinki, stożki napływowe, długie stoki i zagłębienia o różnej genezie.

3.3. Gleby

1.Obszar gminy leży w obrębie dwóch regionów glebowo – rolniczych. Północną i północno – zachodnią część stanowi fragment Regionu Kostrzyńsko – Skwierzyńskiego i podregionu Warty. Centralna i południowo – zachodnia część należy do Regionu Ośnieńskiego. Podregion Warty zajmuje obszar pradolinny, o przewadze użytków zielonych, z ok.60% udziałem w powierzchni ogólnej, z użytkami zielonymi średnimi i słabymi oraz gruntami ornymi z przewagą kompleksu zbożowo – pastewnego mocnego, z nieznacznym udziałem kompleksu żytniego słabego, kompleksu zbożowo – pastewnego słabego i kompleksu żytniego najsłabszego. Region Ośnieński obejmuje w 80% kompleksy leśne. Użytki rolne nie tworzą zwartych powierzchni, lecz występują w rozproszeniu, wśród lasów. Jest to region o przewadze gleb kompleksów żytniego bardzo dobrego i kompleksu żytniego słabego.

2. W obrębie gruntów rolnych w północnej części gminy Krzeszyce, występuje mozaika różnych kompleksów rolniczej przydatności: gleb zbożowo – pastewnych mocnych, żytnich dobrych, żytnich słabych, żytnich najsłabszych i kompleksu zbożowo – pastewnego słabego oraz użytków zielonych średnich i słabych. Gleby kompleksu zbożowego pastewnego mocnego to głównie mady o średnim lub ciężkim składzie granulometrycznym, okresowo za mokre, całkowite lub napiaskowe. Gleby kompleksu żytniego dobrego wykształcone są z aluwiów lekkich i średnich na piaskach. Gleby kompleksu żytniego słabego i najsłabszego wytworzone są na glebach mineralnych, głównie piaskowych a kompleksu zbożowo – pastewnego słabego, stanowią gleby murszowe na piasku i piaski murszaste, wykształcone ze starych teras akumulacyjnych. Wśród użytków zielonych dominują kompleksy średnie z nieco mniejszym udziałem kompleksu użytków zielonych słabych. Wykształciły się one na utworach aluwialnych i bagiennych.

3.4. Wody powierzchniowe i podziemne

1. Główną rzeką omawianego obszaru, ograniczającą go od północy jest Warta, największy prawobrzeżny dopływ Odry, o całkowitej długości 808 km (od jej źródeł w Kromołowie k. Zawiercia na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej do ujścia w Kostrzynie), z dorzeczem o całkowitej powierzchni 54.530 $km^{2.}$ Głównymi dopływami Warty na terenie gminy są rzeki Postomia, Rudzianka, i Lubniewka, przechodzace w Główny Kanał Postomski oraz system kanałów towarzyszących kanałów. Cały obszar gminy należy do zlewni II rzędu Warty, rozciągajacej sie od Noteci do ujścia Odry.

2. Na terenie gminy znajdują się dwa jeziora: Czajcze (o pow. 1,47 ha) i Rudna (o pow. 4,29), a także stawy rybne (o pow. w sumie 26,14 ha). Jeziora nie są objęte badaniami, przeprowadzanymi przez WIOŚ w Zielonej Górze. Na omawianym terenie występują też zbiorowiska stawów, utworzone w obszarze dawnej eksploatacji torfu lub glin.

3. ~~Tereny gminy wchodzą w obszar pradoliny Warty, stanowiący jednocześnie obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 137 „Pradolina Warty". Jest to zbiornik czwartorzędowy, o średniej głębokości ujęć 30 m i szacunkowych zasobach dyspozycyjnych ok.400 tys. m3/d.~~ Dla zaspokojenia potrzeb wodnych na terenie gminy zasadnicze znaczenie mają wody czwartorzędowe, natomiast udział wód trzeciorzędowych w całkowitym poborze wód jest niewielki. Na całym obszarze I poziom wodonośny zalega głębiej niż 5 m p.p.t. Dotyczy to głównie stref moren czołowych i części wysoczyznowej. Najpłycej, do 2 m p.p.t., zalegają wody podziemne w dnie pradoliny Warty, dolinach rzecznych. Szczególną uwagę należy zwrócić na infiltrację, której wielkość warunkuje zasilanie wód podziemnych.

3.5. Warunki klimatyczne

1. Według klasyfikacji klimatycznej W. Okołowicza i D. Martyn obszar opracowania położony jest w śląsko-wielkopolskim regionie klimatycznym, charakteryzującym się dominującym wpływem mas powietrza polarnomorskiego znad Oceanu Atlantyckiego i zdecydowanie mniejszym wpływem powietrza kontynentalnego. Wpływa to na rozkład temperatury i opadów atmosferycznych w ciągu roku. Zimy są tu łagodne i krótkie, ze średnią temperaturą powietrza w najchłodniejszym miesiącu styczniu nie przekraczającą -2°C, lata są wczesne, długie i ciepłe. Najcieplejszym miesiącem jest sierpień ze średnią temperaturą powyżej 18°C. Region ten charakteryzuje się jednym z najdłuższych w Polsce okresów wegetacyjnych, wynoszącym od 220 dni w jego zachodniej części do 210 w części wschodniej. Średnia suma opadów wynosi tu od 500-530 mm (w wieloleciu 1981-2000 wyniosła 527 mm dla Gorzowa Wielkopolskiego). Przeważają wiatry zachodnie i północno-zachodnie.

2. Tereny gminy cechują korzystne warunki klimatyczne gdzie średnia roczna temperatura wynosi około 7,8 ^{o}C, . temperatury powietrza w styczniu wynoszą -1,5 oC, w lipcu +17,7 ^{o}C. Dno pradoliny jest tu bardziej narażone od wysoczyzn na przygruntowe przymrozki, występuą też tu większe zachmurzenie i częściej pojawiają się mgły. Okres bezprzymrozkowy jest krótszy i trwa zaledwie 145 dni. Roczne opady atmosferyczne oscylują w granicach 550 - 600 mm. Pokrywa śnieżna występuje przeciętnieprzez 45 dni.

3. W obrębie dolin Warty i Noteci charakterystyczne jest kształtowanie się lokalnego mikroklimatu, związane ze zróżnicowaniem rzeźby terenu, roślinności i hydrografii. Na terenach podmokłych torfowisk i bagien obserwowany jest wzrost wilgotności powietrza, z kolei na terenach zurbanizowanych., gdzie występuje większa koncentracja zabudowy oraz źródeł niskiej emisji, może dochodzić do lokalnego wzrostu temperatur, szczególnie w okresie zimowym, oraz zwiększonej ilości mgieł i opadów atmosferycznych ze względu na lokalne zanieczyszczenia powietrza.

3.6. Tereny rolnicze i leśne

1. Tereny rolnicze zajmują przede wszystkim północną część gminy, położoną w obrębie obszernej pradoliny rzeki Warty. Ich ogólną charakterystykę podano w rozdz.3.3. Z kolei obszary leśne zajmują południowa część omawianej jednostki na blisko połowie jej powierzchni.

2. Głównym gatunkiem lasotwórczym na terenach leśnych jest sosna pospolita , zajmująca 98,2% pow. Bory sosnowe pod względem fitosocjologicznym wykazują dość znaczne zróżnicowanie w warstwie roślin zielnych i mchów. Występuje tu wrzos, borówka, śmiałek pogięty, widłak spłaszczony, goździsty, pomocnik baldaszkowy, wśród mchów dominuje rokiet pospolity, gajnik lśniący i widłoząb falistolistny. W lasach mieszanych sosna utrzymuje rolę gatunku panującego lub współpanującego z dębem i bukiem. Pojawia się tu olsza czarna (obejmująca1% powierzchni leśnej), pospolita na siedliskach bagiennych, spotykany jest także jesion w postaci domieszek w olsie i lesie wilgotnym. W roli domieszek o znaczeniu gospodarczym występują w omawianych lasach ponadto brzoza, grab, świerk, lipa, osika, klon, jawor, modrzew, wiąz i topola.

3. Tereny zadrzewione i zakrzewione zajmują niewielkie powierzchnie. Są to miejsca na których występuje roślinność drzewiasta np. śródpolne skupiska drzew lub krzewów, szpalery drzew rosnące wzdłuż ciągów komunikacyjnych – dróg, wzdłuż rowów, na obrzeżach łąk, pastwisk, stawów. Są to cenne obiekty wzbogacające walory krajobrazowe gminy.

3.7. Fauna

Fauna terenów gminy składa się w większości ze zwierząt typowych dla Niżu Polskiego, a także Środkowoeuropejskiego. Wśród ssaków stwierdzono tu występowanie takich drapieżników jak kuny leśne, jenoty, borsuki, lisy, tchórze; wśród gatunków łownych - jelenie, sarny, dziki i zające szaraki. Występują tu także norki amerykańskie i piżmaki, z gatunków będących pod ochroną prawną - wydry, nietoperze, krety, jeże, wiewiórki, bobry i ryjówkowate. Wśród ptaków stwierdzono obecność typowych gatunków leśnych takich jak:

zięby, kosy, sikory bogatki, szpaki, dzięcioły, pliszki, i wiele innych, wśród wodnych i błotnych, które gniazdują lub przebywają przede wszystkim na terenach rozległej doliny Warty - gągoły, czaple, żurawie, bociany białe, czajki, trzciniaki, dzikie kaczki – krzyżówki, czernice i gęsi, łabędzie, łyski, perkozy dwuczube, mewy śmieszki i inne. Cenne ze względów przyrodniczych są ptaki drapieżne: bieliki i kanie. Często występują też kawki, gawrony i sójki. Gady – to na terenie gminy: jaszczurki zwinki i żyworódki, zaskrońce, padalce, a płazy to ;żaby zielone i brunatne, ropuchy, rzekotki drewne, kumaki nizinne i traszki. W wodach rzek i jezior gminy występują typowe dla nizinnych zbiorników wodnych gatunki takie jak: leszcz, okoń, płoć, szczupak, lin, karaś i inne.

3.8 Obszary chronione

1. W najbliższym sąsiedztwie gminy występują objęte najwyższą ochroną obszary Parków Narodowego i Krajobrazowego „Ujście Warty", chroniące unikatowe w skali europejskiej rozlewiska i użytkowane jako łąki poldery -- tereny bytowania około 250 gatunków ptaków. Powiązana jest z nimi pod względem krajobrazowo-przestrzennym zachodnia część gminy, położona w obrębie pradoliny Warty.

2. Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody i krajobrazu :

1) trzy obszary chronionego krajobrazu, położone w południowej części gminy i obejmujące kompleksy leśne, położone w „OCHK Dolina Postomii" oraz na granicy z gminą Lubniewice OCHK „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie"; obszary te są oznaczone symbolami „K" i „J" w spisie obszarów tego typu, założonym dla woj. lubuskiego i obejmują odpowiednio powierzchnie leśne na 1 071 ha oraz 340 ha i grunty orne o wielkości 93 ha; północna cześć gminy to obszar chronionego krajobrazu „Gorzowsko – Krzeszycka Dolina Warty".
2) obszar specjalnej ochrony ptaków , stanowiący część obszaru Ujście Warty w europejskiej sieci „Natura 2000", oznaczonego symbolem PLC080001 i obejmującego 33.297 ha terenów gmin : Kostrzyn, Górzyca, Witnica, Bogdaniec, Słońsk, i Deszczno; obszar ten obejmuje terasę zalewową Warty, przy jej ujściu do Odry, wraz z Kostrzyńskim Zbiornikiem Retencyjnym i fragmentem doliny Odry, jest poprzecinany licznymi odnogami cieków, starorzeczami i kanałami, na terenach zalewowych dominują tu okresowo zalewane łąki i pastwiska, szuwary, zarośla wierzb i łęgi wierzbowe; wystepuje tu m.in. 36 ptaków, wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 27 ptaków migrujących regularni, nie wymienionych w w/w Załączniku oraz 5 ssaków i 9 ryb wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG;
3) ~~pomniki przyrody ożywionej, a w tym 7 dębów szypułkowych, rosnące w Nadleśnictwie Lubniewice w odz. 55j, 78a, 85k, 99j, 104k, 143o, 524i 162a, sosna pospolita – rosnąca w w/w Nadleśnictwie w odz. 138m oraz dąb szypułkowy, rosnący w Krzeszycach;~~
4) Dziewięć pomników przyrody:
   – grupa pięciu Dębów szypułkowych (Quercus robur) – przyjęte Uchwałą Nr XXVI/139/05 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 10 czerwca 2005 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody i nadania nazwy dębom na terenie miejscowości Kołczyn.
   – Dąb szypułkowy (Quercus robur) – przyjęty Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Gorzowskiego z dnia 13 grudnia 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody; położony w kompleksie leśnym, na południe od Rudnicy,
   – Sosna zwyczajna (Sosna pospolita - Pinus sylvestris) – przyjęta Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Gorzowskiego z dnia 13 grudnia 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody; położona we wschodniej części gminy, przy granicy z gmina Lubniewice;
   – Dąb szypułkowy (Quercus robur) – przyjęty Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Gorzowskiego z dnia 13 grudnia 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody; położony we wsi Malta,
   – Dąb szypułkowy (Quercus robur) – przyjęty Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Gorzowskiego z dnia 12 września 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody; położony w centrum Krzeszyc przy sklepie i restauracji, posesja nr 2,
   – Dąb szypułkowy (Quercus robur) – przyjęty Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody; położony na granicy lasu i pastwiska na wchód od wsi Rudnica,
   – Dąb szypułkowy (Quercus robur) – przyjęty Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody; położony przy drodze leśnej w alei starych drzew na północny – wschód od wsi Rudnica,

– Dąb szypułkowy (Quercus robur) – przyjęty Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody; położony przy niewielkiej drodze leśnej, w otoczeniu drzewostanów sosnowych we wschodniej części gminy, przy granicy z gminą Lubniewice,
– Sosna zwyczajna (Sosna pospolita - Pinus sylvestris) – przyjęta Uchwałą Nr XX/161/04 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 27 września 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody; położona w Nadleśnictwie Lubniewice, Leśnictwo Miechów oddz. 598f.

5) ~~zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dęby Kołczyńskie" z grupą okazałych dębów szypułkowych.~~

3. Obszarami i obiektami chronionymi są także:

~~1) zasoby wód podziemnych, należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Pradolina Warty" nr 137, o reżimie wysokiej ochrony (OWO);~~

2) lasy ochronne grupy I, głównie glebochronne i wodochronne, skoncentrowane w częściach środkowej i wschodniej terenów leśnych gminy i zajmujące łącznie powierzchnię 37.936 ha;
3) park podworski we wsi Rudna.

3.9. Złoża surowców

Na terenie gminy występują niewielkie złoża żwirów i piasków, częściowo już wyeksploatowane, a także złoża torfu w dolinie Warty, które ze względu na przyjęte zasady ochrony środowiska nie będą wydobywane. Ponadto na terenie gminy znajdują się następujące tereny i obszary górnicze:

- złoże kruszywa naturalnego „Krzeszyce" o powierzchni 2,9342 ha położone na południe od wsi Krzeszyce, dla którego karta rejestracyjna złoża została wykonana w 1986 r. (nr złoża 2914),
- złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Muszkowo II" o powierzchni 99,7179 ha położone na zachód od wsi Muszkowo; eksploatacja złoża została zaniechana w 1999 r., złoże posiada opracowany w 2010 r. dodatek do dokumentacji geologicznej nr 6313/2010 (nr złoża 1991),
- złoże kruszywa naturalnego „Maszków" o powierzchni 9,2436 ha położone na północ od wsi Maszków, złoże eksploatowane jest okresowo (nr złoża 12352); Dla złoża „Maszków" wyznaczono teren górniczy o powierzchni 13,1118 ha (nr obszaru 3392).

~~Obszar gminy może być przedmiotem podjęcia poszukiwań ropy naftowej lub gazu w związku z wydaniem odpowiednich koncesji dla zielonogórskiego Oddziału Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. na poszukiwania i rozpoznanie złóż tych surowców w rejonie wsi Krzeszyce, Krasnołęg, Karkoszów i Rudnica.~~ ~~***Obszar***~~ Południowa część ***gminy objęta jest następującymi koncesjami na poszukiwanie i rozpoznawanie złoż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie:***

- ~~***koncesja Chartów – Ośno Lubuskie nr 26/99/p z dnia 29.09.1999 r. – ważna do dnia 29.09.2014 r. – rejon wsi: Krzeszyce, Karkoszów i Krasnołęg,***~~
- ~~***koncesja Lubniewice nr 21/95/p z dnia 03.08.1995 r. – ważna do dnia 31.12.2016 r. – rejon wsi Rudnica,***~~
- ~~***koncesja Sulęcin – Międzyrzecz nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. – ważna do dnia 28.04.2015 r.***~~ 28.04.2020~~***. – rejon wsi Rudna,***~~ udzielona przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG w Warszawie.

3.10. Zagrożenia dla środowiska i jego stan

1. Na zagrożenia stanu środowiska gminy zasadniczy wpływ mają czynniki antropogeniczne, związane z dotychczasowym rozwojem przestrzennym gminy oraz planowanymi przedsięwzięciami na terenie przede wszystkim wsi Krzeszyce i Karkoszów. Wiążą się one także z nie zakończonym jeszcze procesem porządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy, chemizacją prowadzonych upraw rolniczych i w części z utrzymywaniem się komunikacyjnych zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Nie rozwiązanym problemem jest poprawa czystości wód rzeki Warty nie tylko w obrębie gminy ale w całym jej otoczeniu , na co zasadniczy, negatywny wpływ ma wprowadzanie zanieczyszczeń do jej wód w górnej zlewni, które wpływając na teren gminy są już silnie zanieczyszczone.

2. Wśród wszystkich geokomponentów środowiska przyrodniczego gminy najbardziej zdegradowane są wody powierzchniowe zarówno Wary jak i jej dopływów , Postomii i Kanału Postomskiego. Niosą one wody pozaklasowe, liczne, mniejsze cieki na terenie gminy także prowadzą wody zanieczyszczone . Zanieczyszczenie te spowodowane są zrzutami nieoczyszczonych lub częściowo oczyszczonych ścieków komunalnych, w małej części przemysłowych, w tym pochodzących z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych w gospodarstwach rolnych i w zabudowie mieszkalnej.

3. Największy wpływ na stan czystości powietrza w gminie, zwłaszcza w sezonie zimowym ma tzw. emisja niska, pochodząca z lokalnych kotłowni oraz palenisk domowych oraz zanieczyszczenia komunikacyjne. Związane są one z następstwami stale zwiększającego się ruchu pojazdów na głównych, tranzytowych drogach, powodującego emisje takich substancji jak m.in.: tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, sadze oraz pyły zawierające toksyczne związki ołowiu, cynku, manganu, arsenu, selenu i innych. Lokalny charakter mają emisje zanieczyszczeń powietrza, emitowane przez wieksze zakłady produkcyjne w Krzeszycach (m.in. Piekarnię, Zakład Przetwórstwa Mięsnego, PPHU „CODEX".

4. Do najistotniejszych zagrożeń wpływających na stan obszaru „Natura 2000", który jest położony w północnej częśći gminy i stanowi unikalny element europejskiego dziedzictwa przyrodniczego należą: postępujace ograniczenie powierzchni koszonych łąk i wypasanych pastwisk oraz związana z tym sukcesja roślinności, zmiany reżimu wodnego obszarów zalewowych, polegające na ograniczeniu długości trwania i wielkości zalewu, ekspansja obcych gatunków roślin i zwierząt.
5. W generalnym ujęciu stan środowiska gminy należy ocenić jako dobry. Na jego poprawę miały wpływ podjęte w ostatnich latach kompleksowe działania, prowadzone równolegle we wszystkich działach ochrony środowiska i bazujące na wieloletnich gminnych programach, dotyczących m.in. gospodarki wodno-ściekowej i zagospodarowania odpadów oraz ochrony powietrza. Przyniosły one wymierne efekty w postaci wysokiego stopnia zwodociągowania i podjęcia sukcesywnie prowadzonych prac przy kanalizowaniu wsi Krzeszyce i dalszej rozbudowie gminnego systemu kanalizacji

5. Walory krajobrazowe gminy, z dominującym udziałem doliny Warty oraz terenów leśnych są w znacznej części dobrze zachowane. Historycznie ukształtowana sieć osadnicza gminy ma stabilny charakter, należy jedynie zwracać uwagę przy realizacji nowych inwestycji, by nie naruszały one dość chwiejnej równowagi ekologicznej, jaka cechuje dolinne tereny gminy.

4. ŚRODOWISKO KULTUROWE

4.1 Historia rozwoju przestrzennego gminy i jej zabytki

1. Początki osadnictwa na terenie gminy wiążą się z okresem wczesnego średniowiecza a jego rozwój z obecnością zakonu joannitów w pobliskim Słońsku, do których dominium należała m.in., powstała w XII w. wieś Krzeszyce.. O obecnej strukturze osadniczej gminy przesądziło w zasadniczym stopniu podjęcie w II poł. XVIII w. przez ówczesną administrację pruską realizacji wielkiego programu osuszenia doliny Warty i Noteci oraz przeprowadzenie w latach 1812-13 reformy rolnej. Ukształtowały się wtedy zróżnicowane formy układów przestrzennych wsi, wśród których trzeba wymienić:

1) przdrożnice (formy zbliżone do układu ulicówek) we wsiach: Brzozowa, Dzierżązna, Karkoszów, Krasnołęg, Krepiny, Krzemów, Marianki, Rudna, Świętojańsko, Zaszczytowo;
2) rzędówki w częściach w/w wsi takich jak Karkoszów i Krępiny;
3) charakterystyczne dla dawnego osadnictwa holenderskiego tzw. wsie samotnicze z rozproszoną zabudową, takie jak: Czartów, Dębokierz, Lukomin, Malta, Przemysław, Studzionka oraz przysiółki Brzozowa (w części), Jeziorki, Krzeszyce Osiedle i Piskorzno.

2. Rozwojowi głównego ośrodka osadniczego gminy – wsi Krzeszyce sprzyjała jego dogodna lokalizacja na skrzyżowaniu ważnych dróg w tej części doliny Warty, z których m.in. drogę Kostrzyn-Skwierzyna zbudowano w 1830r. Aktywizacji gospodarczej wsi w końcu XIXw. pomogło przeprowadzenie w 1896r. kolei z Kostrzyna do Gorzowa przez Krzeszyce. Cechuje ją małomiasteczkowyi układ przestrzenny i charakter zabudowy.

3. Na terenie gminy nie zachowało się wiele obiektów zabytkowych, które ze względu na swa wartość zostały wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Poza tym rejestrem pozostaje jednak znaczna liczba obiektów o istotnym znaczeniu dla utrzymania historycznie ukształtowanego charakteru osadnictwa na terenie gminy, które winny być wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Wśród obiektów tych należy wymienić :

1) budynki mieszkalne i inwentarskie w gospodarstwach nr 18 i 19 w Dzierżaznej, nr 1 w Karkoszowie, nr 6 w Kołczynie, nr 53 i 62 w Krępinach, nr 11 w Krzemowie, nr 41 i 54 w Malcie, nr 5,7 i 45 w Studzionce oraz nr 44a w Zaszczytowie;
2) parki podworskie w Przemysławiu i Rudnej z XIXw.;
3) cmentarze poewangelickie w Brzozowej, Dzierżążnej, Krępinach, Łukominie, Malcie, Maszkowie, Świętojańsku, przykościelne – w Kołczynie, Krzemowie, Maszkowie Rudnej i Rudnicy oraz pożydowski w Świętojańsku.

4.Wśród 7 obiektów . wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajdują się przede wszystkim budynki sakralne i tylko jeden budynek mieszkalny. Zostały one ujęte są w poniższym zestawieniu:

Tab. 6. Obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków na terenie gminy

Lp	Obiekt w miejscowości	Nr rejestru	Data rejestru
1.	Kamienica przy ul.Skwierzyńskiej 16 w Krzeszycach	445/98	31.03.1998 r.
2.	Dzwonnica przy kościele w Kołczynie	KOK-I-62/76	02.11.1976 r.
3	Kościół parafialny w Kołczynie pw. św. Stanosława Kostki	KOK-I-63/76	02.11.1976 r.
4.	Kościół Filialny pw. Świętego Kazimierza w Krasnołęgu	1953	26.04.1971 r.
5.	Kościół w Przemysławiu pw. Chrystusa Króla	563	30.05.1963 r.
6.	Kościół filianyc pw. ~~w Rudnej Wszystkich Świętych w Rudnej~~ św. Mikołaja w Rudnej	985	09.03.1964 r.
7.	Kościół filialny w Studzionce pw. Wniebowzięcia NMP	1957	26.04.1971 r.
8.	Kościół Filialny pw. ~~Wszystkich Świętych~~ Świętej Rodziny w Rudnicy	KOK-I-59/76	28.10.1976 r.
9.	Kościół Filialny pw. Jana Chrzciciela w Muszkowie (d. zbór ewangelicki) wraz z terenem przykościelnym	L-60	09.09.2002 r.
10.	Dawny kościół ewangelicki obecnie rzymsko – katolicki pw. Świętej Marii Magdaleny w Maszkowie	L-247/A	23.03.2007 r.
11.	Kościół filialny p.w. św. Anny wraz z otoczeniem	L-348/A	09.10.2009 r.

4.2. Zabytki archeologiczne

Tereny gminy podlegały na przestrzeni dziejów oddziaływaniu wielu procesów historycznych, które pozostawiły ślady czytelne do dziś. Najstarsze znane pozostałości osadnictwa odkryte tu pochodzą ze środkowego okresu epoki brązu, co odnotowano w 1924 r. Z danych uzyskanych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Zielonej Górze – Delegatura w Gorzowie Wielkopolskim odnotowano 180 stanowisk. Szczegółowy opis zamieszczono w tabeli poniżej.

Tab. nr 7. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy

Wykaz stanowisk na obszarze AZP-47-10			
Nr stanowiska na obszarze AZP		**funkcja**	**chronologia**
22	Krzemów	ślad osadniczy	epoka kamienna, epoka brązu /wczesna epoka żelaza, kult. łużycka, renesans (XV-XVI w.)
23	Krzemów	ślad osadniczy	późne średniowiecze (XIV-XV w.)
24	Kołczyn	osada	późne średniowiecze (XIV – XV w.)
25	Kołczyn	ślad osadniczy	epoka kamienna, pradzieje, późne średniowiecze (XIV – XV w)
26	Kołczyn	ślad osadniczy	epoka brązu /wczesna. epoka żelaza, kultura łużycka
27	Kołczyn	ślad osadniczy osada	epoka kamienna, pradzieje okres wpływów rzymskich
28	Kołczyn	ślad osadniczy osada	mezolit, epoka brązu /wczesna epoka żelaza (kultura łużycka) wczesne średniowiecze (faza C-D), późne średniowiecze (XIV – XV w.) nowożytność (XVI-XVIII w.)
1	Studzionka	ślad osadniczy	N
2	Studzionka	ślad osadniczy	EK
3	Czartów	ślad osadniczy	PŚ (XIX-XV w.)
Wykaz stanowisk na obszarze AZP-47-11			

1	Kołczyn	ślad osadniczy	epoka kamienna
2	Kołczyn	ślad osadniczy osada	pradzieje późne średniowiecze
3	Kołczyn	ślad osadniczy	epoka kamienna
7	Łąków	ślad osadniczy	młodszy mezolit, pradzieje
4	Rudnica	ślad osadniczy	kultura łużycka, późne średniowiecze, nowożytność
5	Rudnica	osada ślad osadniczy	XVIII-XIX w./EB-WEŻ (KŁ)
6	Rudnica	ślad osadniczy	EK, PR
17	Rudnica	osada	KŁ
18	Rudnica	osada	PR

Wykaz stanowisk na obszarze AZP-48-9

77	Karkoszów	obozowisko, ślad osadniczy	neolit nowożytność
78	Karkoszów	obozowisko	neolit
79	Karkoszów	st. przetw. krz. ślad osadniczy	młodszy neolit starożytność, nowożytność
80	Karkoszów	ślad osadniczy	starożytność
81	Karkoszów	obozowisko ślad osadniczy ślad osadniczy	młodszy neolit starożytność nowożytność
82	Karkoszów	obozowisko ślad osadniczy	neolit nowożytność
83	Karkoszów	obozowisko ślad osadniczy	młodszy neolit nowożytność
84	Karkoszów	ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	młodszy neolit kultura łużycka nowożytność
85	Karkoszów	obozowisko	mezolit
86	Karkoszów	ślad osadniczy ślad osadniczy	starożytność nowożytność
87	Karkoszów	ślad osadniczy ślad osadniczy	starożytność nowożytność
88	Karkoszów	obozowisko ślad osadniczy	neolit nowożytność
89	Karkoszów	osada ślad osadniczy	wczesne średniowiecze nowożytność
90	Karkoszów	ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	młodszy neolit starożytność nowożytność
91	Karkoszów	osada osada ślad osadniczy	kultura pucharków lejkowatych wczesne średniowiecze nowożytność
95	Karkoszów	ślad osadniczy osada ślad osadniczy	młodszy neolit starożytność nowożytność
97	Karkoszów	st.przetw.krz. osada ślad osadniczy	neolit wczesne średniowiecze nowożytność
7	Krzeszyce	cmentarzysko	kultura łużycka
8	Krzeszyce	ślad osadniczy	okres wpływów rzymskich
92	Krzeszyce	osada ślad osadniczy ślad osadniczy	wczesne średniowiecze średniowiecze nowożytność
93	Krzeszyce	osada osada ślad osadniczy	kultura łużycka wczesne średniowiecze średniowiecze

		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	neolit
94	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	kultura pucharków lejkowatych
96	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	wczesne średniowiecze
98	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	mezolit
99	Krzeszyce	osada	starożytność
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
100	Krzeszyce	obozowisko	neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
101	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
102	Krzeszyce	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
103	Krzeszyce	ślad osadniczy	starożytność
104	Krzeszyce	ślad osadniczy	kultura łużycka
		osada	kultura pucharków lejkowatych
105	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	kultura pucharków lejkowatych
106	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	kultura łużycka
107	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	wczesne średniowiecze
108	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	wczesne średniowiecze
109	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	starożytność
110	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
114	Krzeszyce	st przet krz	młodszy neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	młodszy neolit
115	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	kultura pucharków lejkowatych
116	Krzeszyce	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	starożytność
117	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
118	Krzeszyce	osada	okres wpływów rzymskich

		osada	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	starożytność
119	Krzeszyce	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
120	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	mezolit
		ślad osadniczy	kultura przeworska
121	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
122	Krzeszyce	ślad osadniczy	młodszy neolit
		osada	wczesne średniowiecze
		st., przetw. krz	młodszy neolit
123	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
124	Krzeszyce	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
125	Krzeszyce	osada	neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	mezolit
126	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		obozowisko	kultura pucharków lejkowatych
		ślad osadniczy	kultura łużycka
127	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
128	Krzeszyce	ślad osadniczy	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
129	Krzeszyce	ślad osadniczy	starożytność
130	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
131	Krzeszyce	st.przetw.krz	mezolit
		ślad osadniczy	młodszy neolit
132	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	kultura amfor kulistych
		ślad osadniczy	kultura łużycka
133	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
134	Krzeszyce	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
135	Krzeszyce	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	kultura pucharków lejkowatych
136	Krzeszyce	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
137	Krzeszyce	ślad osadniczy	młodszy neolit
		osada	wczesne średniowiecze

		ślad osadniczy	nowożytność
146	Krzeszyce		XIX w.
148	Krzeszyce	cmentarzysko	kultura łużycka
69	Muszkowo	osada? ślad osadniczy	N?/NOW
70	Muszkowo	ślad osadniczy	starożytność
71	Muszkowo	osada	neolit
		osada	kultura pucharków lejkowatych
72	Muszkowo	ślad osadniczy	kultura łużycka
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	kultura pucharków lejkowatych
73	Muszkowo	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		osada	kultura pucharków lejkowatych
74	Muszkowo	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		st.przetw. krz	neolit
		ślad osadniczy	starożytność
75	Muszkowo	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	mezolit
76	Muszkowo	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
111	Muszkowo	osada	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
112	Muszkowo	st. przetw. krz	młodszy neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
113	Muszkowo	ślad osadniczy	starożytność
Wykaz stanowisk na obszarze AZP nr 48-10			
		osada	kultura unietycka
1	Piskorzno	cmentarzysko	kultura łużycka
		osada	kultura łużycka
		ślad osadniczy	epoka kamienia
2	Piskorzno	osada	kultura łużycka
		osada	wczesne średniowiecze
3	Piskorzno	ślad osadniczy	epoka kamienia
		osada	kultura łużycka
		ślad osadniczy	epoka kamienia
4	Piskorzno	cmentarzysko	kultura łużycka
		osada	wczesne średniowiecze
5	Piskorzno	osada	kultura łużycka
		ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
6	Piskorzno	ślad osadniczy	kultura łużycka
		ślad osadniczy	okres lateński
		ślad osadniczy	epoka kamienia
7	Piskorzno	osada	kultura łużycka
		osada	kultura przeworska
		osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	epoka kamienia
8	Piskorzno	osada	kultura łużycka
		osada	starożytność
9	Piskorzno	ślad osadniczy	starożytność
10	Piskorzno	cmentarzysko	epoka brązu / okres rzymski
11	Łukomin	ślad osadniczy	epoka kamienia

		cmentarzysko	kultura przeworska
12	Łukomin	osada	neolit
		osada	kultura łużycka
		osada	osada
13	Łukomin	osada	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
14	Łukomin	ślad osadniczy	epoka kamienia
		ślad osadniczy	starożytność
15	Łukomin	osada	neolit
		osada	kultura łużycka
16	Łukomin	ślad osadniczy	epoka kamienia
		ślad osadniczy	starożytność
17	Łukomin	ślad osadniczy	epoka kamienia
		ślad osadniczy	epoka kamienia
18	Łukomin	osada	kultura łużycka
		osada	okres rzymski
19	Łukomin	ślad osadniczy	epoka kamienia
		osada	starożytność
20	Łukomin	ślad osadniczy	epoka kamienia
		osada	wczesne średniowiecze
21	Łukomin	osada	wczesne średniowiecze
22	Łukomin	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
23	Łukomin	osada	kultura łużycka
		ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	epoka kamienia
24	Łukomin	cmentarzysko	kultura łużycka
		osada	kultura przeworska
		osada	wczesne średniowiecze
25	Łukomin	ślad osadniczy	starożytność
26	Łukomin	cmentarzysko	kultura łużycka
27	Łukomin	ślad osadniczy	kultura łużycka
		osada	kultura przeworska
28	Łukomin	osada	kultura pucharów lejkowatych
29	Dębokierz	ślad osadniczy	starożytność
30	Dębokierz	ślad osadniczy	starożytność
31	Kołczyn	ślad osadniczy	neolit
32	Krasnołęg	ślad osadniczy	starożytność
33	Krasnołęg	osada	kultura łużycka
34	Krasnołęg	ślad osadniczy	kultura przeworska
35	Krasnołęg	wieś	nowożytność
36	Krasnołęg	ślad osadniczy	epoka kamienia
37	Świętojańsko	ślad osadniczy	neolit, osada kultura łużycka
38	Świętojańsko	ślad osadniczy	starożytność
39	Świętojańsko	wieś	nowożytność
40	Czartów	wieś	nowożytność
41	Dębokierz	wieś	nowożytność
42	Piskorzno	wieś	nowożytność
43	Dzierżązna	wieś	nowożytność
44	Świętojańsko	skarb	KŁ
		osada	

Wykaz stanowisk na obszarze AZP nr 48-11

		cmentarzysko	kultura łużycka
1	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
2	Brzozowa	osada	kultura łużycka
		ślad osadniczy	nowożytność
3	Brzozowa	osada	starożytność

4	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	młodszy neolit
5	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
6	Brzozowa	obozowisko	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
7	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
8	Brzozowa	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
9	Brzozowa	ślad osadniczy	młodszy neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
10	Brzozowa	ślad osadniczy	starożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
11	Brzozowa	ślad osadniczy	średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
12	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
13	Brzozowa	obozowisko	młodszy neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
14	Brzozowa	obozowisko	neolit
15	Brzozowa	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
16	Brzozowa	obozowisko	neolit
17	Brzozowa	osada	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
		obozowisko	młodszy neolit
18	Brzozowa	osada	kultura przeworska
		ślad osadniczy	nowożytność
19	Brzozowa	osada	kultura przeworska
		ślad osadniczy	nowożytność
20	Brzozowa	ślad osadniczy	starożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
21	Brzozowa	ślad osadniczy	kultura łużycka
		osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	młodszy neolit
22	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
23	Brzozowa	osada	kultura przeworska
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
24	Brzozowa	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	młodszy neolit
25	Brzozowa	ślad osadniczy	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
26	Brzozowa	ślad osadniczy	młodszy neolit
		ślad osadniczy	starożytność
		obozowisko	mezolit
27	Kołczyn	osada	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
		ślad osadniczy	mezolit
28	Kołczyn	osada	wczesne średniowiecze
		ślad osadniczy	nowożytność
29	Kołczyn	ślad osadniczy	starożytność
		ślad osadniczy	nowożytność
30	Kołczyn	st. przetw. krz.	młodszy neolit
		ślad osadniczy	nowożytność
33	Maszków	ślad osadniczy	neolit

34	Maszków	ślad osadniczy ślad osadniczy	młodszy neolit nowożytność
35	Maszków	ślad osadniczy	starożytność
40	Maszków	ślad osadniczy	1558 r.
31	Rudnica	ślad osadniczy ślad osadniczy	starożytność nowożytność
32	Rudnica	ślad osadniczy	nowożytność
41	Brzozowa	Ślad osadniczy	KŁ, OWR
42	Brzozowa	Ślad osadniczy	KŁ
43	Kołczyn	osada; ślad osadniczy; fr.wsi	WS, PS, NOW

Wykaz stanowisk na obszarze AZP nr 49-09

1	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	epoka kamienia LT C-D NŻ
2	Muszkowo	stan. nieokreśl. osada osada ślad osadniczy ślad osadniczy	wczesne średniowiecze faza D-E kultura łużycka neolit starożytność nowożytność
3	Muszkowo	stan. nieokreśl. ślad osadniczy pkt. osadniczy	epoka kamienia wczesne średniowiecze faza D-E późne średniowiecze - nowożytność
4	Muszkowo	prawdopodobnie osada	brak
5	Muszkowo	osada osada	okres rzymski wczesne średniowiecze faza D-E
6	Muszkowo	grób popielnicowy	kultura przeworska LTC
7	Muszkowo	domniemane grodzisko	brak
8	Muszkowo	stan. nieokreśl.	brak
9	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	neolit/epoka brązu starożytność nowożytność
10	Muszkowo	ślad osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy	epoka brązu LT C-D nowożytność
11	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy	LT C-D nowożytność
12	Muszkowo	ślad osadniczy punkt osadniczy	nowożytność OR
13	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy	wczesne średniowiecze nowożytność
14	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy	LT C-D+ kultura przeworska nowożytność
15	Muszkowo	ślad osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy	epoka kamienia starożytność nowożytność
16	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy	epoka brązu nowożytność
17	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy	epoka brązu okres rzymski
18	Muszkowo	ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	epoka kamienia okres rzymski nowożytność

Wykaz stanowisk na obszarze AZP nr 49-10

1	Rudna	ślad osadniczy	epoka kamienia

		osada	średniowiecze
		osada	nowożytność
2	Rudna	ślad osadniczy	późne średniowiecze
		osada	nowożytność
3	Rudna	ślad osadniczy	późne średniowiecze
		osada	nowożytność
4	Rudna	ślad osadniczy	późne średniowiecze
5	Rudna	ślad osadniczy	epoka kamienna
		osada	nowożytność
6	Rudna	ślad osadniczy	późne średniowiecze
		osada	nowożytność

5.WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

5.1. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy to wg danych GUS z końca 2005r. 1441 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 133.654 m^2 , o średniej powierzchni 92,8 m^2 i wskaźniku na 1 mieszkańca 29,3 m^2. Na omawiane zasoby składają się zespoły zabudowy jednorodzinnej(z niewielkim udziałem zabudowy wielorodzinnej), położone przede wszystkim na terenie wsi Krzeszyce oraz zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, położone na terenach pozostałych wsi. Strukturę władania tymi zasobami oraz ich wielkości przedstawia poniższa tabela.

Tab. 8. Struktura władania zasobami mieszkaniowymi w 2005 roku

Własności zasobów mieszkaniowych	liczba mieszkań	izby	pow. użytkowa mieszkań (m2)
ogółem	1 441	6 321	133 654
własność gminy	43	122	2 051
własność spółdzielni mieszkaniowych	17	57	734
własność zakładów pracy	55	208	4 212
własność osób fizycznych	1 323	5 920	126 431
własność innych podmiotów	3	14	226

5.2. Oświata

Gmina posiada rozwiniętą sieć placówek oświatowych, w której skład wchodzą:
1) 2 przedszkola ze 100 miejscami , zlokalizowane w Krzeszycach i Kołczynie,
2) 2 szkoły podstawowe, do których uczęszcza ok. 370 uczniów, zlokalizowane j.w.,
3) 1 gimnazjum dla 260 uczniów, funkcjonujące w Krzeszycach.

Bazą szkolną zarządza Gminny Zespół Administracji Szkół.

5.3. Kultura

Usługi kultury skoncentrowane są przede wszystkim na terenie Krzeszyc, gdzie znajdują się:
1) Gminny Ośrodek Kultury (m.in. opiekujący się zespołem ludowym „Rudniczanka”),
2) Gminna Biblioteka Publiczna (ze zbiorami liczącymi ok.31.300 woluminów).

Na terenie gminy organizowane są cykliczne imprezy kulturalne, wśród których wymienić należy m.in. Wystawy Rolnicze „Krzeszycka Jesień”, Międzynarodowy Konkurs Literacki „Przygoda przychodzi sama” oraz inne stałe spotkania i akcje.

5.4. Rekreacja i wypoczynek

Zaspokojeniu potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców gminy służy baza sportowo-turystyczna , której głównym obiektem jest stadion gminny, położony w Krzeszycach . Towarzyszy mu szereg boisk sportowych, zlokalizowanych na terenie pozostałych wsi.

5.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Opiekę zdrowotną, diagnostykę i profilaktykę pełnią położone na terenie wsi Krzeszyce następujące jednostki:
1) Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej,
2) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Zdrowie"(z filią w Kołczynie),
3) Specjalistyczna Poradnia Ginekologiczna,
4) 1 apteka.

5.6. Jakość życia mieszkańców

1. Na warunki zamieszkiwania i jakość życia mieszkańców składają się zarówno warunki mieszkaniowe, poziom wyposażenia w media, jakość środowiska, jak i stan skomunikowania z otoczeniem. Warunki mieszkaniowe a także dostępność do systemów komunikacyjnych oraz wyposażenie w media zostały scharakteryzowane w rozdz. 5.1 oraz 6.1.-6.9. Są one na terenie gminy znacznie zróżnicowane: dobre w zespołach zabudowy jednorodzinnej, położonych zwłaszcza na terenie wsi Krzeszyce, ale także często niezadowalające w pozostałych miejscowościach, ze względu na brak wyposażenia w media.

2. Jakość środowiska w gminie poza istniejącym jeszcze zanieczyszczeniem wód w głównych rzekach ocenić należy jako bardzo dobrą. Z kolei dostępność komunikacyjna poszczególnych jednostek osadniczych jest zróżnicowana: ocenić należy ją jako wysoką w przypadku wsi położonych w ciągu drogi krajowej nr 22 oraz drogi wojewódzkiej nr 131. Pozostałe wsie, leżące w oddaleniu od tych tras cechuje o wiele gorsze skomunikowanie z otoczeniem, także bezpośrednie powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami są często bardzo uciążliwe.

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

6.1. System drogowy

1. Podstawowym elementem układu drogowego gminy jest droga krajowa nr 22, przebiegająca na długości 11,4 km z zachodu na wschód w relacji przejście graniczne w Kostrzyniu - Krzeszyce - Wałdowice - Gorzów Wlkp.-Elbląg - granica państwa. Droga ta w Wałdowicach łączy się z drogą krajową nr 24, prowadzącą przez Skwierzynę do Poznania. Na trasie tej drogi o szerokości 7 –8,0 m znaczący udział ma przebiegający tędy ruch tranzytowy, obejmujący ok. 1/3 liczby przemieszczających się pojazdów. Natężenie ruchu na tej trasie osiąga wielkość ok. 1500 pojazdów na dobę stwarza on duże uciążliwości. Obecnie (lipiec 2007 r.) Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze jest w trakcie opracowania dokumentacji technicznej przebudowy skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 134 i 138 z drogą krajową nr 22.

2. Obok w/w drogi krajowej podstawowy układ drogowy gminy tworzą:
1) drogi wojewódzkie (o łącznej długości 70,6 km):
   - nr 131 Nowiny Wielkie-Krzeszyce,
   - nr 134 Muszkowo-Rzepin-Urad,
   - nr 136 Wałdowice-Lubniewice-Wędrzyn,
   - nr 138 Sulęcin-Małuszów-Gubin;
2) drogi powiatowe (o łącznej długości 70,2 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 49,75 km i brukowej – 3,7 km):
   - nr 1288 F Kłopotowo-Kołczyn,
   - nr 1282 F Dzierżów-Rudnica,
   - nr 1285 F Słońsk-Przemysław,
   - nr 1284 F Lemierzycko-Malta,
   - nr 1283 F Krępiny-Kołczyn,

- nr 1287 F Studzionka-Świętojańsk,
- nr 1278 F Kołczyn-Sulęcin,
- nr 1289 F Kołczyn –Brzozowa-Rogi,
- nr 1289 F Rudnica-Wałdowice,
- nr 1294 F PKP- Krzeszyce,
- nr 1293 F Studzionka-Krasnołęg,
- nr 1281 F Kołczyn-Rudnica;

3) sieć dróg gminnych (o łącznej długości 25,4 km, utwardzonych w większości szlaką, w części żwirem lub tłuczniem).

3. Droga krajowa nr 22 podlega Generalnej Dyrekcji Dróg ~~Publicznych – Oddziałowi Południowo-Zachodniemu w Zielonej Górze i Rejonowi Dróg Krajowych w Międzyrzeczu~~ Krajowych i Autostrad, Oddział w Zielonej Górze, drogi wojewódzkie podlegają Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze ~~i Biuru Zamiejscowemu w Gorzowie Wlkp.~~, Rejon Dróg Wojewódzkich w Kłodawie, Obwód Drogowy Sulęcin , drogi powiatowe -- Starostwu Powiatowemu w Sulęcinie, zaś drogi gminne Wójtowi Gminy.

6.2. System kolejowy

Przez tereny gminy przechodzi nieczynna linia kolejowa nr 44 relacji Gorzów Wlkp.-Zieleniec-Chyżyno, której tory zostały już rozebrane na odcinku Słońsk-Kostrzyn. W planach rozwoju turystyki gmin, na terenie których przebiega ta linia, zakłada się jej wykorzystanie jako przyszłej trasy rowerowej.

6.3. Transport wodny

1. Przez północną część gminy przepływa rzeka Warta, która jest elementem drogi wodnej Wisła - Odra, składającej się z 5 odcinków: Dolnej Warty, Noteci wolnopłynącej, Noteci skanalizowanej, Kanału Bydgoskiego i Brdy skanalizowanej. Droga ta łączy się w Kostrzyniu z odrzańską drogą wodną Śląsk - zespół portowy Szczecin - Świnoujście. Warta ma głębokości i przypływy umożliwiające żeglugę bez śluzowania barek rzecznych i stanowi wg klasyfikacji europejskiej śródlądową drogę wodną I i II klasy. Teoretycznie mogą po niej pływać statki i barki o długości 57 m, szerokości 7,5-9 m, zanurzeniu max 1,6 m, ładowności 500-630 ton.

2. W najbliższym sąsiedztwie gminy znajduje się port rzeczny w Kostrzynie, zlokalizowany na prawym brzegu rzeki Warty, w odległości około 2 km od jej ujścia do Odry. Poprzez swą lokalizację na styku wodnych szlaków żeglownych wschód - zachód oraz północ - południe ma on szansę stać się, pod warunkiem rozwoju żeglugi śródlądowej, znaczącym zapleczem dla portów morskich w Szczecinie i Świnoujściu. Korzystne warunki żeglowania na Warcie tworzą dogodne warunki dla rozwoju turystyki wodnej, którą można rozwinąć poprzez rozwój infrastruktury turystycznej w portach i przystaniach w szeregu miejscowościach położonych nad tymi rzekami, w tym także we wsi Kołczyn, leżącej w północno-wschodniej części gminy nad Wartą.

6.4. Zaopatrzenie w wodę

1. Zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy realizowane jest przy wykorzystaniu następujących ujęć wody:
1) w Krzeszycach (obsługującego tę wieś, Piskorzno i Świętojańsko),
2) w Świętojańsku (obsługującego tę wieś i Krzeszyce),

3) w Kołczynie (obsługującego tę wieś),
4) w Malcie (obsługującego tę wieś oraz wsie Dzierżązna, Krępiny, Marianki, Przemysław i Zaszczytowo),
5) w Rudnicy (obsługującego tę wieś).

Wieś Muszkowo korzysta z ujęcia zlokalizowanego we wsi Trzebów w gm. Sulęcin.

2. Gmina charakteryzuje się wysokim, sięgającym ~~85,8%~~ 88,4% stopniem zwodociągowania. Długość sieci wodociągowej wynosi tu łącznie ~~106,4 km, z 928~~ 115,7 km z 1028 podłączeniami, z czego Gmina zarządza 109,3 kilometrami sieci wodociągowej. Jej sukcesywna rozbudowa wiąże się ze zbudowaniem wodociągów w Brzozowej, Dębokierzu, Kołczynie i Łukominie.[1]

6.5. Gospodarka ściekowa

1. Intensywnej rozbudowie systemu zaopatrzenia w wodę towarzyszyła na terenie gminy budowa lokalnego systemu kanalizacyjnego, którego głównym elementem jest gminna oczyszczalnia ścieków, zlokalizowana w Krzeszycach o przepustowości 300 m^3/d. W jej efekcie powstała sieć o długości 12,9 km z 360 podłączeniami na terenie tej wsi , którą się sukcesywnie rozbudowuje. Długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy wynosi 17,5 km. Podłączone jest do niej łącznie 284 budynki mieszkalne jednorodzinne i zamieszkania zbiorowego. Z kanalizacji sanitarnej korzysta 1408 mieszkańców gminy.[2]

2. Na terenach gminy nie objętych jeszcze siecią kanalizacji sanitarnej użytkowanych jest kilkanaście przydomowych oczyszczalni ścieków, w większości gromadzi się tu ścieki w zbiornikach bezodpływowych, z których ich część dowożona jest do w/w oczyszczalni.

6.6. Gospodarka odpadami

Prowadzenie gospodarki odpadami w obszarze gminy wiąże się z przede wszystkim z ich wywozem do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych we wsi Długoszyn w gm. Sulęcin. Jest on zarządzany przez Celowy Związek Gmin CZG-12, którego gmina jest członkiem. Na terenie oczyszczalni w Krzeszycach przy ul. Ogrodowej działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

6.7. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo

~~1. Na terenie gminy zaopatrywani w gaz są jedynie mieszkańcy wsi Krzeszyce. Istniejąca tu sieć ma długość 21,1 km. Gaz GZ-50 doprowadzany jest gazociągiem średniego ciśnienia, biegnącym z kierunku Sulęcina przez Muszkowo i Karkoszów do Krzeszyc.~~

1. Na terenie gminy Krzeszyce zaopatrywani w gaz są mieszkańcy miejscowości: Krzeszyce, Kołczyn, Krasnołęg, Świętojańsko, Muszkowo i Piskorzno. Istniejąca tu sieć ma długość ~~37,44 km~~ 38,26 km***. Gaz GZ-50 doprowadzany jest gazociągiem średniego ciśnienia, biegnącym z kierunku Sulęcina przez Muszkowo, Karkoszów do Krzeszyc i dalej przez Kołczyn w kierunku gminy Deszczno.*** Sieć gazowa podłączona jest do 138 budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym 101 mieszkalnych.

~~2. Częściowe zgazyfikowanie terenów wsi Krzeszyce umożliwiło wprowadzenie gazu jako paliwa do szeregu kotłowni w budynkach mieszkalnych i usługowych. Poza terenami z dostępną siecią gazową dominuje indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, gdzie głównym paliwem jest węgiel kamienny.~~

[1] Dane GUS za rok 2018

[2] Dane GUS za rok 2018

2. Gazyfikacja terenów wsi na obszarze gminy Krzeszyce umożliwiła wprowadzenie gazu jako paliwa do szeregu kotłowni w budynkach mieszkalnych i usługowych. Poza terenami z dostępną siecią gazową dominuje indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, gdzie głównym paliwem jest węgiel kamienny.

6.8. Elektroenergetyka

1. Urządzenia elektroenergetyczne funkcjonujące na terenie gminy są zasilane ze stacji 110/15 kV, zlokalizowanych poza jej obszarem (w Górzycy, Łupowie i Sulęcinie) liniami napowietrznymi 15 kV. Przez tereny gminy przebiega jedyna linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ-y Łupowo i Sulęcin. Z linii 15 kV energia elektryczna dostarczana jest do stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach poszczególnych wsi, skąd prąd doprowadzany jest do odbiorców przy pomocy linii niskiego napięcia, napowietrznych i kablowych. Sukcesywnie, w miarę potrzeb trwa tu wymiana sieci napowietrznych na kablowe.

2. Eksploatacją w/w urządzeń, w tym 72 stacji transformatorowych oraz dystrybucją energii zajmuje się ENEA Operator sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wielkopolski.

6.9. System łączności i przesyłu informacji

Na istniejący system przesyłu informacji i łączności składa się naziemny układ sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieć masztów telefonii komórkowej.

6.10. Ochrona przeciwpowodziowa

1. Głównymi obiektami ochrony przeciwpowodziowej na terenie gminy są wały przeciwpowodziowe, zbudowane wzdłuż koryta Warty po obu jego stronach oraz wzdłuż Kanału Postomskiego, chroniące przed skutkami powodzi położone w ich okolicy wsie. Stan techniczny w/w obiektów ocenia się jako zły i wymagający napraw oraz stałej konserwacji.

2. Opisanym wyżej podstawowym urzadzeniom ochrony przeciwpowodziowej towarzyszy cały kompleks kanałów, rowów melioracyjnych, stacji pomp, zlokalizowany w północnej części gminy. Wymagają one stałej konserwacji i napraw.

3. Na obszarze gminy Krzeszyce trwa realizacja nowej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 400 kV relacji Baczyna – Plewiska.

~~3. Na obszarze gminy Krzeszyce występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145 z późn. zm.). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne (art. 88 l. ust. 1 oraz art. 40 ust. 1 pkt 3). Tylko w szczególnych przypadkach, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor RZGW może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów określonych w art. 88 l. ust. 1 oraz, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, zwolnić od zakazu, o którym mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3, określając warunki niezbędne dla jakości wód.~~

3. Teren gminy Krzeszyce, na podstawie sporządzonych map zagrożenia powodziowego, znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%) oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 624), zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej

Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnic od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

7. WYTYCZNE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

1. Dokumentem na szczeblu krajowym , którego wytyczne zawarte są w dokumentach niższego rzędu jest Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęta przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r. Cel nadrzędny, jakim jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągania ogólnych celów rozwojowych –konkurencyjności, zwiększania zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie, realizowany będzie przez sześć celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

2. ~~1. Uchwalony uchwałą nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r. plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego~~ ***~~Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z dnia 7 sierpnia 2012 r. poz. 1533)~~*** Na szczeblu wojewódzkim dokumentem decydującym w zakresie planowania przestrzennego jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (Uchwała Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2018 r., poz. 1163). Plan jest podstawowym dokumentem dla ukierunkowania ~~jego~~ rozwoju przestrzennego województwa w długoletniej perspektywie, w tym także rozwoju przestrzennego gminy Krzeszyce. Przyjęte w tym planie ustalenia, dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa skupiać się będą na realizacji celów strategicznych i operacyjnych: ~~zakładają m.in. wykształcenie w najbliższym otoczeniu gminy dwu powiązanych z sobą, ponadlokalnych struktur, wśród których wymienić należy :~~

~~1) DUOPOLIS, Krajowy/Interregionalny Centralny Ośrodek Rozwoju Regionu, zlokalizowany w korytarzu przyszłej drogi ekspresowej S3 od Gorzówa Wlkp. po Zieloną Górę, oparty o w/w krajowe ośrodki równoważenia rozwoju i Nową Sól; w/w ośrodki o znaczeniu krajowym stanowią siedziby wojewódzkich władz samorządowych i rządowych i pełnią funkcję ważnych węzłów transportu drogowego i kolejowego, są ośrodkami wzrostu ekonomicznego, innowacji technologicznych i zmian społecznych, a także ważnymi ośrodkami akademickimi; idea integracji Zielonej Góry i Gorzowa stanowi podstawę dynamicznego rozwoju gospodarki województwa, działalności administracyjno – społecznej, usług, edukacji, kultury i stwarza korzystne warunki pracy i atrakcyjnego zamieszkiwania na tym obszarze;~~

~~2) Północne Pasmo Przyspieszonego Rozwoju Kostrzyn – Gorzów Wlkp. z jego potencjalnym rozwojem do Drezdenka, rozwijające się w korytarzu drogi nr 22 Berlin – Kostrzyn - Gorzów Wlkp.- Gdańsk; jego specyfika wynika z bezpośredniego sąsiedztwa z Parkiem Narodowym „Ujście Warty" i dolin rzek Warty i Noteci.~~

1) spójności terytorialnej regionu poprzez m.in.:
- zrównoważony rozwój struktury osadniczej regionuwtym rozwój funkcji metropolitalnych ośrodków wojewódzkich oraz rozwój subregionalnych i lokalnych ośrodków miejskich zgodnie z ich potencjałem i w oparciu o ich wzajemne powiązania funkcjonalne,
- zrównoważony rozwój obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury technicznej, wzmacniającej ład ekologiczny,
2) zrównoważony rozwój społeczny poprzez m.in.:
- wzrost dostępności do usług medycznych i wspieranie profilaktyki zdrowotnej,
- ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego oraz budowanie na nich tożsamości regionalnej,
- rozwój szkolnictwa w oparciu opotrzeby regionalnego rynku pracy,
3) rozwój konkurencyjnej gospodarki poprzez m.in.:
- rozwój przedsiębiorczości i zwiększenie aktywności zawodowej,
- racjonalną gospodarkę zasobami złóż kopalin,
- rozwój potencjału turystycznego województwa.

~~2. W planie województwa przyjęty został zestaw bardzo ogólnych wniosków dotyczących rozwoju przestrzennego gminy, dla której wskazuje się, że :~~

~~1) stanowi ona ośrodek obsługi poziomu lokalnego, tworzący jeden z ważniejszych elementów krystalizujących strukturę regionu, zlokalizowany w pobliżu Północnego Pasma Przyspieszonego Rozwoju Kostrzyn – Gorzów Wlkp.;~~

~~2) rejony położone w otoczeniu w/w pasma przyspieszonego rozwoju, po modernizacji i rozbudowie infrastruktury technicznej, stanowić będą tereny atrakcyjnych lokalizacji miejsc pracy, zamieszkania i rekreacji, w bogatym przyrodniczo otoczeniu krajobrazowym;~~

~~3) gmina położona jest na terenach zalewowych, stąd wynika konieczność utrzymania w dobrym stanie wałów przeciwpowodziowych; zakłada się tu również rozbudowę sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym.~~

~~Wnioski te określają w bardzo zgeneralizowany sposób uwarunkowania dla rozwoju przestrzennego gminy i koncentrują się w zasadzie na przedstawieniu jej powiązań zewnętrznych i umiejscowieniu w przyjętej w planie hierarchii sieci osadniczej oraz strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionu.~~

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego w zakresie inwestycji celu publicznego, zakłada:

- m.in. na terenie gminy Krzeszyce realizację działań udrażniających w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego,
- modernizację dróg krajowych nr 22 i 24,
- przebudowę skrzyżowania drogi krajowej nr 22 z drogą powiatową F1278 Sulęcin – Kołczyn,
- przebudowę drogi krajowej nr 24 polegająca na poprawie stanu drogi oraz doposażenie drogi w niezbędne urządzenia poprawiające bezpieczeństwo ruchu drogowego,
- w ciągu drogi krajowej nr 22 - budowę ciągu pieszo – rowerowego w m. Karkoszów,
- modernizację drogi wojewódzkiej nr 131 Nowiny Wielkie – Krzeszyce,
- m.in. na terenie gminy Krzeszyce - odbudowę budowli regulacyjnych i roboty regulacyjne na Warcie od km 0,0 (m. Kostrzyn n/Odrą) do km 68,2 (m. Santok) dla przywrócenia parametrów II klasy drogi wodnej na terenie województwa lubuskiego oraz odbudowę drogi wodnej nr E70, a także stworzenie regionalnego planu rozwoju infrastruktury turystycznej dróg wodnych,
- planowaną do realizacji linię napowietrzną WN-110 kV stanowiąca wyprowadzenie z proj. stacji SE Baczyna (BCN), poprzez wcięcie w linię WN-110 kV relacji SE Gorzów (GOR) –GPZ Sulęcin (SUL),
- modernizację oczyszczalni ścieków w Krzeszycach oraz budowę sieci kanalizacyjnej.

W ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego opracowano karty dla poszczególnych gminy, zwierające zestawienie inwestycji oraz wnioski i rekomendacje, które należy uwzględnić przy opracowaniu dokumentów gminnych. Poza wymienionymi powyżej inwestycjami celu publicznego, które znajdują się w Tomie I Planu, na terenie gminy Krzeszyce realizowane mają być, w poszczególnych dziedzinach, inwestycje takie jak:

- osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
- zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
- ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu –mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
- wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodziami. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego,

- działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu,
- działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000.

3. Na terenie województwa lubuskiego obowiązuje również Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030, przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r. Głównym celem Strategii dla województwa jest „Inteligentne gospodarowanie potencjałami regionu dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, spójności społecznej i przestrzennej oraz wysokiej jakości życia mieszkańców." Cel główny osiągnięty może zostać przez realizację czterech celów strategicznych:
- inteligentna, zielona gospodarka regionalna,
- region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi,
- integracja przestrzenna regionu,
- region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę.

Dokument kwalifikuje gminę Krzeszyce m.in. do obszaru o walorach turystycznych - obszar Krainy Warty i Noteci KOTURED, a także uwzględnia budowę obwodnicy Krzeszyc w ramach opracowania koncepcji i harmonogramu rozbudowy drogi krajowej 22 od granicy Państwa w Kostrzynie nad Odrą do granicy województwa lubuskiego z województwem wielkopolskim.

4. Dokumentem, który bezpośrednio nie jest związany z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, a którego cele poprzez odpowiednie wdrażanie dokumentów planistycznych na terenie gminy, mogą być osiągnięte, jest Regionalny Program Operacyjny–Lubuskie 2020, przyjęty Uchwałą Nr 273/3884/18 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 24 lipca 2018 r. zmieniającą uchwałę Nr 9/103/15 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 20 stycznia 2015 roku w sprawie przyjęcia Regionalnego Programu Operacyjnego - Lubuskie 2020.

~~3. Podstawowym obok w/w planu dokumentem planowania strategicznego w regionie jest uchwalona uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 6 marca 2000 r. nr XV/91/2000 strategia rozwoju województwa, służąca ukierunkowaniu jego rozwoju społeczno-gospodarczego i poddana aktualizacji w 2005 r. Wśród celów operacyjnych, których realizacja będzie służyć zapewnieniu jego przestrzennej, gospodarczej i społecznej spójności, przyjęto w nim m.in.:~~
~~1)modernizację infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej regionu,~~
~~2)udoskonalenie i rozbudowę infrastruktury technicznej i komunalnej, poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej,~~
~~3)wspomaganie procesów rewitalizacji,~~
~~4)uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy transgranicznej,~~
~~5)wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki.~~
~~Cele te mogą zostać przetransponowane na poziom lokalny, w tym także dla opracowań służących ukierunkowaniu procesów modernizacji i rewitalizacji centrum miasta.~~

~~4. W 2005 r. opracowane zostało na zlecenie Ministra Infrastruktury przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN w Warszawie „Studium Kierunkowe zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż granicy polsko-niemieckiej". Sformułowano w nim na tle obszernych analiz stanu zagospodarowania przestrzennego oraz efektów dotychczasowego rozwoju społeczno-gospodarczego tego obszaru m.in. następujące, ogólne wskazania:~~
~~1) osiami rozwojowymi obszaru powinny być osie Kostrzyn-Witnica-Gorzów Wlkp.-Strzelce Krajeńskie-Dobiegniew oraz (Pyrzyce) -Gorzów Wlkp.-Skwierzyna (Świebodzin),~~
~~2) docelowo przyjęta do realizacji droga ekspresowa S3 winna mieć status autostrady, wiążącej zespół portowy Szczecin-Świnoujście z autostradą A2.~~

8. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Gminę cechują następujące walory, związane z istniejącymi uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego:
1) dysponowanie terenami o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych - doliny rzeki Warty oraz dużego kompleksu leśnego, atrakcyjnych dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych,
2) położenie na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych - drogi krajowej nr 22 i drogi wojewódzkiej nr 131, sprzyjające aktywizacji gospodarczej terenów w ich bezpośrednim otoczeniu,
3) dysponowanie dobrymi warunkami dla rozwoju produkcji roślinno-zwierzęcej i przetwórstwa rolno-spożywczego.

2. W obszarze gminy istnieją problemy, wymagające rozwiązania, a w tym zwłaszcza:
1) potrzeba wykształcenia zintegrowanego centrum wsi Krzeszyce z bogatym programem usług i ułatwioną dostępnością,
2) potrzeba wyrównania dysproporcji w funkcjonowaniu systemu obsługi mieszkańców na terenach wiejskich w stosunku do rozwiniętego systemu usług we wsi Krzeszyce – stolicy gminy,
3) potrzeba dokończenia budowy gminnego systemu kanalizacji, mająca na celu radykalną poprawę stanu czystości wód na terenie gminy,
4) potrzeba koncentracji zabudowy w już istniejących, wykształconych jej ciągach i powstrzymanie wprowadzania nowych inwestycji na otwarte tereny.

CZĘŚĆ II.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego gminy jest uzyskanie takiej jej struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Na realizację tego celu składają się następujące cele cząstkowe:

1) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu, powiązana z utrzymaniem równowagi ekologicznej i istniejącego systemu terenów chronionych;
2) ochrona wartości środowiska kulturowego i ich udostępnienie;
3) wykorzystanie walorów położenia i powiązań z głównymi, krajowymi i regionalnymi szlakami komunikacyjnymi dla wielofunkcyjnego rozwoju gminy i aktywizacji jej funkcji gospodarczych;
4) harmonizowanie rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i racjonalne wykorzystanie jej zasobów dla poprawy standardów i warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku;
5) rozwój przestrzenny wsi Krzeszyce jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych na terenie gminy;
6) wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich z koncentracją inwestycji przy głównych ciągach komunikacyjnych, zwłaszcza przy drodze krajowej nr 22;
7) rozwój wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego;
8) aktywizację gospodarczą i rozwój funkcji produkcyjno-usługowej gminy oraz przedsiębiorczości lokalnej;
9) rozwój funkcji turystycznej jako jednej z wiodących funkcji w gospodarce gminy;
10) rozwój sieci i urządzeń komunikacji drogowej, powiązany m.in. z budową obejścia wsi Krzeszyce oraz infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza kanalizacji sanitarnej.

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

2.1 Zasady ochrony przyrody

1. Przyjęte w zmianie studium cele rozwoju przestrzennego gminy wiążą się z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a w tym z:

1) utrzymaniem istniejących form ochrony przyrody w obszarach o wybitnych wartościach przyrodniczych prawnie chronionych, w tym zwłaszcza obszarów chronionego krajobrazu oraz terenów obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Ujście Warty";
2) ochroną węzłów i korytarzy ekologicznych oraz przewietrzania, które stanowią główną strukturę przyrodniczą gminy i zapewniają równowagę biologiczną w całym jej obszarze przy ustabilizowaniu ich powiązań na zasadzie samoregulacji;
3) ochroną wód powierzchniowych i podziemnych;
4) ochroną lasów grupy I, glebo- i wodochronnych oraz rozbudową istniejącego areału terenów leśnych.

2. Dla zachowania i ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu terenów gminy przyjmuje się następujące zasady:

1) egzekwowania przestrzegania prawa na terenach chronionych, a w szczególności ich ochronę przed przejmowaniem na inne cele, wypalaniem, zaśmiecaniem, masową penetracją ludzką;
2) udostępniania terenów chronionych poprzez istniejące i projektowane ścieżki dydaktyczne oraz odpowiednie oznakowania istniejących obiektów chronionych;
3) zachowania istniejących stosunków wodnych zwłaszcza w obrębie torfowisk;
4) dopuszczenia renaturyzacji uregulowanych cieków oraz spontanicznego kształtowania się ich koryt, z warunkowym dopuszczeniem wycinania drzew i krzewów oraz innej roślinności przy ich brzegach;

5) ochrony przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach zbiorników wodnych (do 50m od linii brzegowej);
6) ochrony istniejących miedz, krzewów i zadrzewień śródpolnych ;
7) wprowadzenia w ramach przebudowy drzewostanów leśnych gatunków liściastych, stopniowego ograniczania dominowania w nich sosny zgodnie z planem urządzenia lasu;
8) prowadzenia szczególnie troskliwej gospodarki leśnej na siedliskach bagiennych i wilgotnych, przy powstrzymywaniu procesów ich odwodnienia;
9) aktywnej ochrony stanowisk rzadkich i silnie zagrożonych ptaków oraz innych gatunków;
10) wspierania rozwoju form turystyki i rekreacji przyjaznych dla środowiska, m.in. poprzez prowadzenie szlaków turystycznych tak, aby nie przebiegały przez strefy ochrony stanowisk rzadkich gatunków zwierząt.

2.2. Obszary chronione

1. W obszarze gminy ochronie prawnej podlegają w granicach wskazanych na rysunku zmiany studium:
1) obszary chronionego krajobrazu: „Gorzowsko – Krzeszycka Dolina Warty", „Dolina Postomii" „Pojezierze Lubniewicko – Sulęcińskie";
2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ujście Warty",
3) pomniki przyrody.

2. Wskazany wyżej system terenów chronionych może być rozbudowany o nowe elementy, modyfikacji mogą podlegać także granice tych terenów. W zmianie studium zaleca się korektę granicy chronionego krajobrazu „Dolina Postomii" wyłączając teren przemysłowy fabryki Prefabet Krzeszyce. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą granice oraz reżimy ochronne przyjęte dla w/w obszarów a także przyjęte w pkt 2.1 zasady zachowania i ochrony wybitnych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego

1. Przyjęte w zmianie studium cele wiążą się z potrzebą ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, . wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wskazanych w zestawieniach w rozdz. 4.1) i gminnej ewidencji zabytków. Są to w szczególności:
1) układy ruralistyczne, w tym zwłaszcza układ osadniczy wsi Kołczyn i Muszkowo
2) dzieła architektury i budownictwa,
3) cmentarze,
4) park podworski
5) zabytki archeologiczne.

2. Dla zachowania i ochrony wybitnych walorów krajobrazu kulturowego miasta i gminy zakłada się:
1) utrzymanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego centrum wsi Kołczyn i Muszkowo,
2) utrzymanie historycznych układów przestrzennych wsi , zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym istniejących na ich terenie dominant kulturowych i krajobrazowych oraz utrzymanie ich dotychczasowej roli w krajobrazie;
3) utrzymanie i wyeksponowanie drobnych elementów zagospodarowania otoczenia zabytkowych układów osadniczych w tym pomników, kapliczek i krzyży oraz zabytkowych urządzeń technicznych;
4) utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg;
5) zachowanie historycznie ukształtowanego układu kanałów i rowów melioracyjnych wraz z technicznymi urządzeniami dla ich utrzymania;
6) zachowanie atrakcyjnych pod względem krajobrazowym krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte;
7) zahamowanie niekorzystnych procesów degradacji krajobrazu: pozostawiania ugorów na terenach rolnych, wycinania zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, obudowy brzegów jezior i cieków wodnych.

3. W stosunku do historycznie ukształtowanej zabudowy zakłada się:
1) wypełnianie ubytków w ciągach zabudowy z poszanowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i wykorzystania lokalnych tradycji budowania i zdobienia oraz zapobieganie powstawaniu ubytków;
2) utrzymanie i eksponowanie walorów szczegółowych rozwiązań w układzie zabytkowej zabudowy, w tym jej proporcji, form ukształtowania elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa i zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
3) kształtowanie nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjno-usługowej w formach nawiązujących do lokalnych tradycji przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych.

3.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

1. Ustala się w zmianie studium wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze historycznego układu osadniczego wsi Kołczyn i Muszkowo z granicami wskazanymi na rysunku zmiany studium w orientacyjnym zarysie, który może być doprecyzowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego, zabytków oraz kształtowania zabudowy:
1) zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, a w szczególności rozplanowania dróg, ulic i placów oraz linii zabudowy i zieleni o charakterze zabytkowym;
2) przeprowadzenia konserwacji zachowanych elementów zabytkowych obiektów architektury przy utrzymaniu ich kształtu, gabarytów i wystroju zewnętrznego oraz zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych (np. dachówki ceramicznej, łupka lub blachy miedzianej), utrzymaniu a w zniszczonych fragmentach odtworzeniu historycznych detali architektonicznych , zachowaniu kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznymi przekazami ikonograficznymi, utrzymaniu stonowanej kolorystyki elewacji; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów – zharmonizowaniu ich z zabytkową elewacją budynku;
3) przywrócenia historycznie ukształtowanej nawierzchni ulic i placów (z bruków);
4) stosowania tradycyjnych materiałów do wykonania ogrodzeń, przy zakazie budowy ogrodzeń z betonu;
5) dostosowania wprowadzanej, nowej zabudowy do historycznego układu zabudowy w jej sąsiedztwie, z uwzględnieniem charakteru miejsca, gabarytów, kształtu i proporcji, podziałów architektonicznych zabytkowych budowli w tym sąsiedztwie oraz nawiązywaniem w formach projektowanych obiektów do lokalnych tradycji budownictwa;
6) zachowania w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji budynków zabytkowych i dostosowania wprowadzanych współcześnie funkcji do ich historycznie ukształtowanych układów oraz eliminacji funkcji uciążliwych i wpływających w sposób degradujący na te obiekty;
7) konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie konserwacji, remontów, przebudowy i rozbudowy, a także zmian funkcji obiektów zabytkowych i podziałów nieruchomości, remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów nie ujętych w rejestrze zabytków, budowy nowych obiektów kubaturowych, zmian elementów historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych (ich nawierzchni, form małej architektury oraz nasadzeń zieleni).

3. Dla wszelkich prac prowadzonych przy obiektach, ujętych w konserwatorskim rejestrze zabytków i znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek uzyskania określonych prawem zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Przyjmuje się, że dla przeprowadzenia konserwacji, remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych, położonych poza w/w strefą ochrony konserwatorskiej na terenach wiejskich będą miały zastosowanie ustalenia przyjęte w rozdz. 3.1 w pkt. 3.

5. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą zasady określone w rozdz. 3.1 i 3.2,

3.3. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego

1. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego zakłada się na terenie gminy zachowanie i ochronę wartościowych, rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie niezmienionym oraz ochronę potencjalnych nowych nie odkrytych jeszcze stanowisk przed ich zniszczeniem. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać wskazane na rysunku zmiany studium stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie konserwatorskiej oraz wprowadzić ewentualnie nowe dane służb konserwatorskich na ten temat, nieuwzględnione w zmianie studium.

2. Na terenie wskazanych stanowisk archeologicznych wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi może być podejmowana tylko po uzgodnieniu szczegółowych warunków z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Tereny te są potencjalnymi obszarami występowania stanowisk archeologicznych, podczas prac ziemnych mogą tu wystąpić obiekty archeologiczne, przy czym należy się liczyć z koniecznością wykonania badań archeologicznych.

3. Wskazana w zmianie studium strefa ochrony konserwatorskiej jest równocześnie strefą ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, gdzie ochronie podlegają starożytne, średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe. W strefie tej istnieje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemno - budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje również w jej obrębie wykonywanie badań archeologicznych podczas robót ziemnych, z zakresem określonym przez Wielkopolski Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji.

4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeszyce

1. W zmianie studium zakłada się utrzymanie i rozwijane następujących, podstawowych funkcji wsi:
1) usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, związanej zaspokajaniem potrzeb mieszkańców gminy oraz turystów,
2) produkcyjno-usługowej,
3) mieszkaniowej,
4) rekreacyjno-sportowej,
5) turystyczno – wypoczynkowej,
6) technicznej.

2. W zmianie studium wyodrębnia się w obszarze wsi następujące strefy, w których będą prowadzone zróżnicowane polityki przestrzenne, uwzględniające przyjęte zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz środowiska kulturowego:
1) strefę modernizacji i rewitalizacji, obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, w której podejmowane będą działania służące sukcesywnie prowadzonej rewaloryzacji tworzącej ją zabudowy wraz z jej ograniczonym uzupełnieniem; będzie miał tu miejsce także rozwój usług przy utrzymaniu istniejącej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej o zróżnicowanej intensywności oraz terenów o wyodrębnionych funkcjach usługowych i ważnym znaczeniu dla ogółu mieszkańców gminy;
2) strefy mieszkaniowe wschodnią, zachodnią i południową, obejmujące tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, z towarzyszeniem nieuciążliwych usług i produkcji;
3) strefę produkcyjno – usługowo - techniczną, gdzie będzie miała miejsce modernizacja istniejącej zabudowy oraz wprowadzanie nowych obiektów produkcyjno-usługowych;
4) zieleni i rekreacji, gdzie rozbudowywane będą kompleksy zieleni miejskiej z przystosowaniem do potrzeb wypoczynku codziennego, rekreacji i obsługi ruchu turystycznego.

3. Zakłada się, że długofalowa realizacja opisanych wyżej, generalnych zasad rozwoju przestrzennego wsi doprowadzi do uporządkowania jej struktury funkcjonalno-przestrzennej, oraz poprawy standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Wieś uzyska tę nowoczesną, atrakcyjną strukturę dzięki koncentracji usług oraz terenów zieleni parkowej w jej centrum, aktywnemu uporządkowaniu istniejących zespołów zabudowy

mieszkaniowej i realizacji nowych, modernizacji istniejących i zagospodarowaniu nowych terenów produkcyjno-usługowych. Jej wyposażenie w sprawne systemy obsługi technicznej oraz modernizacja układu komunikacyjnego podkreślą te walory.

4. W obrębie strefy modernizacji i rewitalizacji zakłada się:
1) dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej: utrzymanie i rewitalizację ich historycznie ukształtowanych układów (z dopuszczeniem zmian funkcji mieszkalnej na usługową i odwrotnie); dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy o dachach dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia i wysokości do trzech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu); dopuszczenie wprowadzenia nieuciążliwych małogabarytowych obiektów usługowych handlu, gastronomii, administracji oraz rzemiosła;
2) dla rozwoju funkcji usługowej: utrzymanie istniejących obiektów usługowych oraz wprowadzanie nowych z możliwością łączenia funkcji mieszkalnej z funkcjami usługowymi, a także zmiany funkcji usługowej na mieszkalną;
3) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: modernizację istniejącego układu ulic i placów oraz stworzenie strefy ruchu pieszego w centrum wsi z pełnym jej udostępnieniem dla osób niepełnosprawnych;
4) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania, pracy oraz odpowiedną rozbudowę.

5. W obrębie stref mieszkaniowych zakłada się:
1) dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej: wprowadzenie budynków jednorodzinnych o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia i wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu); dopuszczenie przeznaczenia pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na cele działalności gospodarczej, nie generującej transportu a także związanej z wykonywaniem wolnych zawodów lub z działalnością artystyczną i zajmujących powierzchnię nie większą niż 40% ogólnej powierzchni budynku (z wykluczeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, m.in. warsztatów stolarskich, salonów sprzedaży samochodów, hurtowni i magazynów); przyjmowanie przy realizacji nowych obiektów zasady ich dowiązywania ich formy i układu do istniejących już układów zabudowy i ich gęstości, skali i charakteru zabudowy ze szczegółowym określeniem tych parametrów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ulic oraz jej rozbudowę o nowe elementy dla obsługi planowanej zabudowy;
3) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę.

6. W obrębie strefy produkcyjno-usługowej zakłada się:
1) dla kształtowania zabudowy produkcyjno-usługowej: modernizację istniejącej zabudowy wraz z poprawą jej estetyki oraz jej rozbudowę a także wymianę istniejącej zabudowy na nową, z zaleceniem wprowadzenia na obwodzie wydzielonych terenów ciągów izolacyjnej zieleni wysokiej ; dopuszczenie wprowadzenie nowych obiektów o wysokich walorach rozwiązań architektonicznych przy nieprzekraczaniu wysokości 12 m wraz z kalenicami dachów, a także stopniową eliminację z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej; przeprowadzenie modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowych obiektów przy zachowaniu odpowiednich przepisów sanitarno-epidemiologicznych, nie dopuszczających do pojawienia się uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ulic przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o nowe elementy dla obsługi planowanej nowe zabudowy;
3) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę.

7. W obrębie strefy terenów zieleni zakłada się:
1) utrzymanie dominującej roli komponowanej zieleni wysokiej w zagospodarowaniu terenów w centrum wsi z wyeksponowaniem doliny rzeki Postomii;

2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ciągów pieszych przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy oraz ich uzupełnienie o elementy małej architektury oraz wprowadzenie ograniczeń dla ruchu pojazdów.

8. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą przyjęte w pkt. 2-7 zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy z określeniem szczegółowych zasad zagospodarowania terenu.

4. 2. Zasady zagospodarowania terenów pozostałych wsi

1. W zmianie studium zakłada się, że utrzymane będą i rozwijane następujące podstawowe funkcje wsi:
1) mieszkaniowa,
2) rolnicza,
3) produkcyjno-usługowa (we wsi Karkoszów),
4) turystyczno-wypoczynkowa (we wsiach Kołczyn i Studzionka oraz Brzozowa, Maszków, Muszkowo, Rudna, Rudnica i Świętojańsko),

2. Przyjmuje się następujące zasady rozwoju przestrzennego terenów wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:
1) dla kształtowania zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej: utrzymanie i rewitalizację historycznie ukształtowanych układów zabudowy (z dopuszczeniem zmian zabudowy zagrodowej na mieszkalną z towarzyszeniem usług i odwrotnie); dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy o dachach dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia i wysokości do trzech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu); dopuszczenie wprowadzenia nieuciążliwych obiektów inwentarskich i gospodarczych stosownie do potrzeb oraz małogabarytowych obiektów usługowych handlu, gastronomii, administracji oraz rzemiosła;
2) dla zabudowy produkcyjno-usługowej: modernizację istniejącej zabudowy wraz z poprawą jej estetyki oraz jej rozbudowę a także wymianę istniejącej zabudowy na nową, z zaleceniem wprowadzenia na obwodzie wydzielonych terenów ciągów izolacyjnej zieleni wysokiej ; dopuszczenie wprowadzenie nowych obiektów o wysokich walorach rozwiązań architektonicznych przy nieprzekraczaniu wysokości 12 m wraz z kalenicami dachów, a także stopniową eliminację z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej ;przeprowadzenie modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowych obiektów przy zachowaniu odpowiednich przepisów sanitarno-epidemiologicznych, nie dopuszczających do pojawienia się uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy;
3) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego : modernizację istniejącego układu dróg i ulic oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
4) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia na terenach już zainwestowanych i ich modernizację oraz rozbudowę dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy.

3. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą przyjęte w pkt. 2 zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy z określeniem szczegółowych zasad zagospodarowania terenu.

4.3. Wskaźniki urbanistyczne

W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej i produkcyjno- usługowej zakłada się następujące wskaźniki:
1) wyznaczanie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 1000 m², bliźniaczą - 800 m², szeregową - 600 m ²(do szczegółowego ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu);
2) wyznaczanie działek dla usług i produkcji, w tym dla turystyki ²(do szczegółowego ustalenia – jw.)
3) utrzymanie wskaźników intensywności zabudowy w granicach od 0,1 – 0,2 (liczonych jako proporcja powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej terenu, w wyjątkowych przypadkach w obrębie istniejącej zabudowy w/w wskaźnik może być przekroczony do maksymalnie 0,4).

4.4. Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gospodarka rolna stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy, dla rozwoju której zakłada się w zmianie studium m.in.:

1) ochronę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (III i IV), a zwłaszcza ich większych kompleksów przed zmianą użytkowania na cele inne niż rolne;
2) modernizację gospodarstw rolnych oraz dostosowanie ich wielkości i możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniających się rynkach zbytu;
3) powiększanie indywidualnych gospodarstw rolnych;
4) upowszechnianie form produkcji o dużej pracochłonności w małych gospodarstwach rolnych (takich jak warzywnictwo, szkółkarstwo, zielarstwo, ogrodnictwo ekologiczne itp.);
5) rozdysponowanie niewykorzystanych gruntów z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnej poprzez ich dzierżawę, sprzedaż i sukcesywne ich zagospodarowywanie;
6) rozwijanie wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej, w tym zwierzęcej oraz związanej z rynkiem biopaliw;
7) ograniczenie wielkości obsady w obiektach produkcji zwierzęcej do wielkości 50 DIP oraz zakaz stosowania technologii bezściółkowej;
8) przeznaczanie niewykorzystanej do produkcji rolnej istniejącej zabudowy inwentarskiej i gospodarczej dla potrzeb nieuciążliwej produkcji, baz i składów.

4.5. Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Gospodarka leśna stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy, dla rozwoju której zakłada się w zmianie studium m.in.:

1) ustalanie szczegółowych zasad prowadzenia gospodarki leśnej w planach urządzeniowych;
2) wprowadzanie dolesień na gruntach sąsiadujących przede wszystkim z kompleksami leśnymi i o niskiej bonitacji,
3) rozwój zakładów przetwórstwa drzewnego i ich roli w lokalnej gospodarce.
4) zachowanie dotychczasowej lokalizacji istniejących osad leśnych i innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz niezbędną ich modernizację i rozbudowę ;
5) modernizację istniejącej sieci dróg leśnych oraz gminnych, przebiegających przez kompleksy leśne dla transportu pozyskiwanego drewna;
6) udostępnienie dla rekreacji i turystyki zorganizowanych miejsc wypoczynku, wyznaczonych w leśnych planach urządzeniowych oraz wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych i rowerowych.

4.6. Kierunki rozwoju produkcji i usług

Działalność produkcyjno-usługowa stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy i rozwijana będzie przede wszystkim na terenie wsi Krzeszyce i Karkoszów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi nr 22 – przy głównym korytarzu komunikacyjnym gminy. Dla rozbudowy terenów produkcyjno-usługowych zakłada się w zmianie studium m.in.:

1) koncentrację lokalizacji zabudowy produkcyjno – usługowej na terenach wskazanych na rysunku zmiany studium;
2) dopuszczenie wprowadzenia jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej;
3) pełne respektowanie przepisów sanitarno-epidemiologicznych dotyczących dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza, wód , gleby oraz hałasu.

4.7. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki

Działalność związana z potrzebami rozwoju różnorodnych form rekreacji i turystyki na terenie gminy, stanowi jedną z jej podstawowych funkcji rozwojowych i będzie prowadzona w sposób nie degradujący jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. W zmianie studium zakłada się m.in.:

1) modernizację i rozbudowę istniejącej bazy turystycznej we wsiach Krzeszyce i Muszkowo, w tym także obiektów agroturystycznych oraz realizację nowych w w/w miejscowościach i na terenie innych wsi, przy wykorzystaniu możliwości recepcyjnych istniejących gospodarstw rolnych;
2) modernizację i rozbudowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i zagospodarowanych miejsc wypoczynku;
3) modernizację istniejącej oraz budowę nowych obiektów dla turystyki pobytowej , zlokalizowanych na terenach wskazanych na rysunku zmiany studium;
4) modernizację i rozbudowę ośrodka sportowego we wsi Krzeszyce;
5) wzbogacenie oferty obiektów handlowych i gastronomicznych w miejscowościach położonych przy trasach wędrówek pieszych, rowerowych, konnych, wodnych i samochodowych dla zaspokojenia potrzeb turystów;
6) rozwój istniejącego układu szlaków i ścieżek turystycznych;
7) wyposażenie ważniejszych węzłów szlaków pieszych, rowerowych, konnych i wodnych w obiekty i urządzenia dla obsługi turystów, takie jak zorganizowane miejsca odpoczynku, wiaty i schrony przeciwdeszczowe, pola namiotowe oraz miejsca biwakowania.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego

1. Zakłada się w zmianie studium utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu dróg publicznych dla poprawy jego funkcjonowania i dobrego skomunikowania gminy z przejściem granicznym w Kostrzyniu oraz z drogą ruchu szybkiego S3 przebiegającą w okolicy Gorzowa Wlkp. Szczególnie istotnym zadaniem jest realizacja południowego obejścia wsi Krzeszyce w ciągu drogi krajowej nr 22, o orientacyjnym przebiegu, wskazanym na rysunku zmiany studium (do ustalenia w ramach prac nad koncepcjami i projektami budowlanymi, związanymi z przyszłą jej realizacją).

2. Dla kształtowania podstawowego układu dróg w obszarze gminy przyjmuje się w szczególności następujące zasady:
1) dla drogi głównej przyśpieszonej klasy GP (dla drogi nr 22) i dróg głównych, zbiorczych klasy G i Z (wojewódzkich oraz części powiatowych, wskazanych na rysunku zmiany studium) - utrzymanie istniejących pasów drogowych oraz przyjmowanie dla odcinków projektowanych parametrów technicznych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
2) obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 22 wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych lub lokalnych, z włączeniem na wyznaczonych skrzyżowaniach, przy wykluczeniu możliwości wprowadzenia nowych, bezpośrednich włączeń do tej drogi ;
3) przy planowaniu przeznaczenia terenów w sąsiedztwie dróg wojewódzkich - ograniczenie budowy nowych publicznych i indywidualnych zjazdów oraz respektowanie normatywnych odstępów między skrzyżowaniami, a także zasad rozbudowy skrzyżowań i zjazdów;
4) dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, energetycznej, gazowej itp.), niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi - rezerwowanie terenów poza pasem drogowym drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich;
5) planowanie szlaków turystycznych oraz ścieżek rowerowych z pasami zieleni oddzielającymi je od jezdni dróg krajowej, wojewódzkich, powiatowych i gminnych w pasach drogowych drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich.

5.2 Kierunki modernizacji systemu kolejowego

Zakłada się w zmianie studium przeznaczenie linii kolejowej nr 44 dla wytrasowania ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadlokalnym.

5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia wodę

1. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę, wykorzystującego istniejące ujęcia oraz dopuszcza realizację niezbędnych nowych ujęć.

2. Dla ochrony użytkowych warstw wodonośnych, eksploatowanych przez istniejące ujęcia wody, ustala się dla ich stref ochronnych oraz ich najbliższego otoczenia zakazy:
1) wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do wód lub do ziemi, rolniczego wykorzystania ścieków, stosowania nawozów i środków ochrony roślin oraz urządzania pryzm kiszonkowych;
2) wykonywania robót melioracyjnych oraz głębokich wykopów ziemnych;
3) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych, cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;
4) wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów kopalnych.

5.4. Kierunki rozbudowy gospodarki ściekowej

1. Zakłada się w zmianie studium utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu gospodarki ściekowej na terenie gminy. System ten winien docelowo objąć większość terenów gminy i stworzyć dogodne warunki dla wprowadzania nowej zabudowy na terenach wskazanych na ten cel. Priorytetowym zadaniem inwestycyjnym jest budowa nowych sieci kanalizacyjnych na terenach wsi, nie wyposażonych dotychczas w tę sieć.

2. Dla terenów gminy ustala się ponadto następujące zasady prowadzenia gospodarki ściekowej:
1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;
2) zakaz odprowadzenia oczyszczonych ścieków do rzek, kanałów ,jezior i sztucznych zbiorników wodnych jeżeli czas dopływu ścieków do tych odbiorników byłby krótszy niż jedna doba;
3) stosowanie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach, gdzie nie istnieje możliwość włączenia w istniejący lub planowanych do realizacji system kanalizacji;
4) odprowadzenie wód opadowych z instalowaniem urządzeń ochrony ekologicznej, z terenów parkingów, obsługi motoryzacji i większych zakładów produkcyjno-usługowych poprzez separatory do lokalnych odbiorników – cieków i rowów melioracyjnych.

5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

Zakłada się w zmianie studium utrzymanie dotychczasowych form gospodarki odpadami w gminie.

5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa

Zakłada się rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w gaz i wyposażenie kolejnych, poza Krzeszycami miejscowości gminy w sieć gazową, co spowoduje znaczne zmniejszenie zużycia węgla jako paliwa w lokalnych kotłowniach i gospodarstwach domowych a także zmniejszenie zużycia energii elektrycznej. Zakłada się ponadto przeprowadzenie modernizacji lokalnych kotłowni na terenie Krzeszyc i w miarę potrzeb ich powiązanie z planowaną rozbudową sieci gazowej na terenach wiejskich. Realizacja tych celów wymaga:
1) budowy nowych stacji redukcyjnych i rurociągów gazowych,
2) sukcesywnego podłączania do sieci gazowej lokalnych kotłowni węglowych i indywidualnych odbiorców.

5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki

Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną Rozbudowa istniejących sieci prowadzona będzie sukcesywnie zarówno na terenie istniejącej zabudowy w celu poprawy warunków dostawy energii, jak również w obszarach rozwojowych o funkcjach mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjnych. Dopuszcza się przy tym realizacje dodatkowych elementów urządzeń

sieciowych, w tym budowę nowych trafostacji i linii energetycznych o szczegółowych lokalizacjach, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.8. Kierunki modernizacji obiektów ochrony przeciwpowodziowej

Dla poprawy istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej zakłada się:
1) modernizację oraz rozbudowę istniejących budowli technicznych,
2) udrożnienie systemów melioracyjnych, regulujących stosunki wodne w obrębie gminy.

6. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zakłada się w studium realizację następujących zadań służących ponadlokalnym celom publicznym:
1) budowę obejścia wsi Krzeszyce w ciągu drogi krajowej nr 22 na trasie od węzła położonego na wschód od wsi Karkoszów do węzła we wsi Karkoszów,
2) budowę mostu na rzece Warcie we wsi Kołczyn,
3) modernizację wałów przeciwpowodziowych i związanych z nimi urządzeń technicznych.

7. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Wśród obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji na terenie gminy wymienić należy:
1) tereny nieurządzonej zieleni w centrum wsi Krzeszyce,
2) tereny zaniechanej powierzchniowej eksploatacji glin, kruszywa i piasku.
3) tereny nieczynnej linii kolejowej.

8. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Tereny zamknięte gminy obejmują tereny kolejowe, dla których zagospodarowania stosuje się przepisy odrębne do czasu ich przejęcia dla potrzeb planowanej budowy ścieżki rowerowej.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH

W studium nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym także obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

10. PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI

1. Zakłada się w zmianie studium następujący, wieloletni program prac planistycznych nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny całej gminy, w którym jako priorytetowe, określa się wykonanie planów dla:
1) w I etapie:
   - terenu centrum wsi Krzeszyce
   - dla terenów mieszkalnych i produkcyjno-usługowych, planowanych do realizacji w obrębie miejscowości położonych przy drodze krajowej nr 22;
2) w II etapie:
   - terenów wsi Kołczyn, objętych strefą ochrony konserwatorskiej z jej obrzeżem,
   - dla pozostałych terenów gminy w miarę potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zabudowy mieszkalnej oraz produkcyjno-usługowej.

2. Zakłada się, że w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy oraz przyjęte zasady kształtowania jej struktury przestrzennej,

określone w tekście i w rysunku zmiany studium, a także prowadzony będzie stały monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

11. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W STUDIUM ROZWIĄZAŃ

1. Przyjęte w zmianie studium zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, środowiska kulturowego oraz rozwoju przestrzennego gminy wiążą się z jego istniejącymi uwarunkowaniami i naturalnymi predyspozycjami terenów. Najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym części tych terenów są objęte ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu oraz system „Natura 2000". Wartościowe pod względem kulturowym tereny gminy są objęte ochroną w formie strefy konserwatorskiej i przeznaczone do kompleksowej rewaloryzacji.

2. Dla terenów osadniczych gminy zakłada się ich umiarkowany i ograniczony do wskazanych na rysunku zmiany studium miejsc rozwój ze szczególnym preferowaniem rozwoju wsi Krzeszyce i Karkoszów, głównych rozwojowych jednostek osadniczych gminy. Wiąże się to z aktywizacją terenów położonych w bezpośrednim otoczeniu głównych szlaków komunikacyjnych gminy, w tym zwłaszcza przy drodze krajowej nr 22, które przeznacza się w zmianie studium dla intensywnego rozwoju osadnictwa oraz produkcji i usług.

3. Przyjęte w zmianie studium przeznaczenie terenów położonych nad Wartą i jeziorami dla potrzeb rekreacyjnych wiąże się z przewidywanym znacznym rozwojem turystyki i wypoczynku - jednej z głównych funkcji gminy.

CZĘŚĆ IIa.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
zmiana SUiKZP w obrębach geodezyjnych Brzozowa i Rudnica.

1. W granicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą obręby geodezyjne Brzozowa i Rudnica nie występują:
   - obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
   - obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej,
   - obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
   - obszary kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
   - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
   - obszary, na których wyznacza się w złoża kopaliny filar ochronny,
   - obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
   - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
   - obszary problemowe w strukturze zagospodarowania przestrzennego gminy,
   - tereny wyłączone spod zabudowy,
   - obszary uzdrowisk.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

   TERENY MIESZKANIOWO-REKREACYJNE (M/UR)
   Podstawowym przeznaczeniem terenów jest funkcja mieszkaniowo-rekreacyjna natomiast funkcją uzupełniającą są usługi: turystyczne, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2 i opieki medycznej oraz infrastruktura techniczna i komunikacyjna.

   Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określane na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

   Na terenach mieszkaniowo-rekreacyjnych zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania zamierzeń inwestycyjnych, jakie zostaną zrealizowane w oparciu o funkcje wyznaczone w zmianie studium.

   Przyjmuje się dla terenów stanowiących funkcję uzupełniającą:
   - ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektu,
   - zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,

- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-rekreacyjnych postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej.

Wskaźniki i wytyczne:
- wysokość zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych,
- wysokość zabudowy stanowiącej funkcję uzupełniającą nie może przekraczać trzech kondygnacji naziemnych,
- kolorystykę zabudowy należy określić tak, aby była ona harmonijna z otoczeniem, a także była jednorodna dla całego obszaru,
- pokrycia dachowe należy kształtować w sposób jednorodny dla całego obszaru, dopuszcza się odstępstwa dla zabudowy stanowiącej funkcję uzupełniającą,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej w ramach terenów zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej w ramach terenów stanowiących funkcję uzupełniającą,
- dla urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów wielkość działek należy dostosować do pełnionej przez nie funkcji,
- do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Za zgodne ze studium uznaje się realizacje inwestycji z zakresu:
- infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.,
- komunikacyjnej - ulice, place, parkingi itp.,
- sieci gazowniczych przesyłowych i dystrybucyjnych,
- sieci telekomunikacyjnych,
- linii elektroenergetycznych.

3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszar objęty zmianą studium nie jest położony w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 nr 151 poz. 1220 z późn. zm.).

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują zabytki wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Brak istniejących stanowisk archeologicznych.

Wytyczne do planu zagospodarowania przestrzennego:

Dla ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych, ustala się obowiązek uzgadniania robót budowlanych polegających na relacji obiektów budowlanych z właściwymi służbami ochrony zabytków przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustala się realizację sieci komunikacyjnej w postaci dróg publicznych w celu prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego zmianą studium.

Ustala się realizację nowych elementów uzbrojenia terenu, w zakresie niezbędnym do prawidłowej obsługi obszaru objętego zmianą studium. W celu obsługi przedmiotowego obszaru dopuszcza się wykorzystanie istniejącego uzbrojenia terenu.

Wytyczne do planu zagospodarowania przestrzennego:

- należy zachować odległości od istniejących sieci elektroenergetycznych oraz gazowniczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; dopuszcza się skablowanie lub wyniesienie sieci elektroenergetycznych jeżeli zaistnieje taka potrzeba,
- ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno–bytowych do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych; zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej lub do chłonnych studzienek, zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości.

CZĘŚĆ IIb
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce obejmująca działkę oznaczoną nr ewid. 23, położoną w obrębie geodezyjnym Karkoszów

1. **W granicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną nr ewid. 23, położoną w obrębie geodezyjnym Karkoszów nie występują:**
   - **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,**
   - **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,**
   - **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 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej,**
   - **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,**
   - **obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,**
   - **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,**
   - **granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,**
   - **inne obszary problemowe,**
   - **nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

2. **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.**

TEREN O FUNKCJI USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ (U/P)

Podstawowym przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem U/P są funkcje: usługowa lub produkcyjna. Dopuszcza się realizację jednej z dopuszczonych rodzajów funkcji lub jednoczesną realizację dwóch ww. funkcji w granicach przedmiotowego terenu.

Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określone na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla przedmiotowego terenu przyjmuje się następujące postulaty:
- **ograniczenie uciążliwości związanych z projektowanym przeznaczeniem do granic nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny – w tym stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,**
- **zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,**
- **przyjęcie rozwiązań ograniczających oddziaływanie projektowanej funkcji na stosunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie i w jego okolicy.**

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

W granicach terenu oznaczonego symbolem U/P zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym. Za zgodne ze studium uznaje się ponadto realizację uzbrojenia terenu, tj. takich urządzeń infrastruktury technicznej jak m.in. wybudowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazownicze i telekomunikacyjne. Ponadto w granicach terenu objętego zmianą studium dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW – dla ww. przedsięwzięcia nie przewiduje się wyznaczenia strefy związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie terenów sąsiednich – ww. strefy winny się mieścić w granicach terenu objętego zmianą studium.

Na terenie U/P ustala się zachowanie następujących wskaźników i parametrów urbanistycznych:

- wysokość zabudowy związanej z funkcją usługową nie może przekraczać trzech kondygnacji naziemnych,
- wysokość zabudowy związanej z funkcją produkcyjną nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych,
- obiekty infrastruktury technicznej o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. należy zgłosić do właściwych organów wojskowych, ochrony granic lub bezpieczeństwa państwa – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie jednorodnej kolorystyki obiektów budowlanych, zharmonizowanej z otoczeniem,
- stosowanie jednorodnych pokryć dachowych dla całego terenu,
- zachowanie minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do 50% powierzchni działek budowlanych,
- wielkość działek dla posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów należy dostosować do pełnionej przez nie funkcji.

4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren objęty zmianą studium położony jest w granicach obszaru o podwójnym statusie ochrony Natura 2000 „Ujście Warty" PLC080001 oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „5 – Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty" utworzonego rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zmienionym rozporządzeniem Nr 52 Wojewody Lubuskiego z dnia 20 lipca 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Ustala się obowiązek uwzględnienia obostrzeń wynikających z faktu położenia terenu objętego zmianą studium w granicach ww. obszarów chronionych w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego zmianą studium nie występują zabytki objęte ochroną konserwatorską. Brak istniejących stanowisk archeologicznych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącym terenu objętego zmianą studium należy uwzględnić zapisy wynikające z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

Karkoszów, jako wieś sołecka założona przez joannitów ze Słońska w II połowie XVIII wieku, wyznaczona jest do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Historyczny układ miejscowości, zespoły budowlane, komponowana zieleń historyczna, cmentarze oraz pozostałe elementy krajobrazu kulturowego na ww. terenie wraz z pozostałościami historycznych warstw kulturowych, podlegają ochronie konserwatorskiej w myśl art. 3 pkt 1, 2, 12, 13, 14 art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c, f, g pkt 3 lit. a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą studium zjazdem z drogi krajowej nr 22 poprzez działkę drogową, oznaczoną numerem ewidencyjnym 124 (obręb geodezyjny Karkoszów). W celu zapewnienia wewnętrznej komunikacji na terenie objętym zmianą studium dopuszcza się realizację nowych dróg w granicach przedmiotowej nieruchomości.
Ustala się zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej na warunkach gestorów poszczególnych mediów. W celu zasilania wewnętrznej infrastruktury technicznej dopuszcza się wykorzystanie istniejących urządzeń technicznych, zlokalizowanych poza terenem objętym zmianą studium. Dopuszcza się realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego zmianą studium w celu zapewnienia dostaw mediów służących zaspokojeniu potrzeb związanych z planowanym przeznaczeniem terenu.

Na terenie U/P ustala się zachowanie następujących obostrzeń:

- ***zachowanie odległości od istniejących na przedmiotowym terenie sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnych z przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich przepisów, zapewniające bezpieczeństwo użytkowania projektowanych obiektów budowlanych,***
- ***ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,***
- ***do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.***
- ***ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych,***
- ***zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości.***

7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja funkcji U/P w granicach terenu objętego zmianą studium winna odbyć się w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego ustalenia przedmiotowej zmiany studium.

8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren objęty zmianą studium nie należy do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, co stwierdzono w oparciu o materiały kartograficzne i opracowania dostępne w trakcie procedowania niniejszej zmiany studium oraz w oparciu o przeprowadzone wizje lokalne w terenie w latach 2009-2013.

CZĘŚĆ IIc
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce obejmująca poszczególne obszary z terenu gminy Krzeszyce. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce została zainicjowana Uchwałą Nr VII/36/2015 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce.

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

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy usługowej (U1), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U1) na terenie wsi Krzeszyce w jej zachodniej części przy ul. Słonecznej oraz w centralnej części wsi przy ul. Sportowej, gdzie oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) wyznaczono teren pod drogę publiczną (KD1). Na południe od ul. Skwierzyńskiej zmianie uległ kierunek studium z terenu zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej na tereny oświaty, kultury, sportu (UO1). W rejonie ul. Wojska Polskiego, poza zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN1) wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1). We wschodniej części obrębu Krzeszyce, w obszarze byłej linii kolejowej wprowadzono możliwość realizacji funkcji usługowej (U1). Zmiana została również wprowadzona w Rudnicy, gdzie wprowadzono przy ul. Gorzowskiej, Kopernika M., pomiędzy ulicami Lubuską i Główną oraz przy ul. Kolejowej, możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), a także przy ul. Głównej zabudowę produkcyjną, składową, magazynową (P1). Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) wprowadzono także w obrębie Kołczyn przy ul. Leśnej i Sulęcińskiej. Ponadto w obrębie Krasnołęg przy drodze krajowej nr 22 wprowadzono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U1) zabudowy usługowej (U1) oraz zabudowy produkcyjno–usługowej (P/U1). W obrębie Muszkowo, przy drodze krajowej nr 22, a także w obrębie Świętojańsko, jako uzupełnienie dla wyznaczonej już zabudowy mieszkaniowej, wprowadzono możliwość realizacji zabudowy usługowej (U1). Na terenie wsi Maszków wprowadzono możliwość realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1). Ze względu na realizacje celów publicznych we wsi Malta wyznaczono teren usług kultury i kultury fizycznej (UK1). W ramach zmiany studium uaktualnieniu podlegały:
- tereny złóż kruszywa naturalnego wraz z terenem górniczym,
- granice obszarów chronionego krajobrazu,
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- stanowiska archeologiczne.

Na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce do kierunków wprowadzono drogę poligonową.
Kierunki związane z zabudową są zgodne z opracowanym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowanym w 2016 r.

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

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych **MN1** ustala się:
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m^2,

- maksymalna powierzchnię zabudowy 40%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m; w wyjątkowych sytuacjach związanych z obecnym zagospodarowaniem i warunkami terenowymi, parametry zabudowy należy określić indywidualnie, w zależności od potrzeb,

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- zaleca się przyjmowanie minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczanie jednego miejsca postojowego w garażu (parametr nie dotyczy zabudowy, dla której wykonane są istniejące i projektowane publiczne miejsca parkingowe),
- zaleca się przyjmowanie dodatkowych 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m2 powierzchni lokalu użytkowego, realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej,
- pozostałe wskaźniki dotyczące zagospodarowania, wymagane do wprowadzenia w planach miejscowych ze względu na planowane zagospodarowanie, powinny być określane indywidualnie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających w szczególności z: charakteru planowanego przedsięwzięcia, zasad ochrony środowiska, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, aktualnego stanu zagospodarowania, potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- wskaźniki dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą zabudowy budynkami; wysokość innych obiektów (np. infrastruktury technicznej) powinna być ustalona indywidualnie na etapie planu miejscowego,
- wskaźniki mają charakter zaleceń i mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych;

W granicach terenów o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację innego zagospodarowania oraz innych rodzajów zabudowy, stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej tj. usług zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców oraz funkcji uzupełniającej zabudowę mieszkaniową tj. obiektów takich jak budynki gospodarcze, parkingi, budynki garażowe i inne, pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie rodziła konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w graniach terenów zabudowy mieszkaniowej oraz w graniach terenów przylegających.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego **MW1** ustala się:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m^2,
- maksymalna powierzchnię zabudowy 20%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 40%,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- zaleca się przyjmowanie minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
- zaleca się przyjmowanie dodatkowych 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m2 powierzchni lokalu użytkowego, realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- wskaźniki mają charakter zaleceń i mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych;

W granicach terenów o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację innego zagospodarowania oraz innych rodzajów zabudowy, stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej tj. usług zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców oraz funkcji uzupełniającej zabudowę mieszkaniową tj. obiektów takich jak budynki gospodarcze, parkingi, budynki garażowe i inne, pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie rodziła

konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w graniach terenów zabudowy mieszkaniowej oraz w graniach terenów przylegających.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego **MW/U1** ustala się:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2,
- maksymalną powierzchnię zabudowy 30%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 30%,
- maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- zaleca się przyjmowanie minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
- zaleca się przyjmowanie dodatkowych 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m2 powierzchni lokalu użytkowego, realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zaleca się przyjmowanie 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 200,0 m2 powierzchni użytkowego lokalu użytkowego w ramach zabudowy usługowej,
- wskaźniki dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą zabudowy budynkami; wysokość innych obiektów (np. infrastruktury technicznej) powinna być ustalona indywidualnie na etapie planu miejscowego,
- wskaźniki mają charakter zaleceń i mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych;

W granicach terenów o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację innego zagospodarowania oraz innych rodzajów zabudowy, stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej tj. usług zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców oraz funkcji uzupełniającej zabudowę mieszkaniową tj. obiektów takich jak budynki gospodarcze, parkingi, budynki garażowe i inne, pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie rodziła konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w graniach terenów zabudowy mieszkaniowej oraz w graniach terenów przylegających.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego **U1** ustala się:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2,
- maksymalna powierzchnię zabudowy 50%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 20%,
- zaleca się przyjmowanie 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 200,0 m2 powierzchni użytkowego lokalu użytkowego,
- maksymalna wysokość zabudowy– 20 m,
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko,
- pozostałe wskaźniki dotyczące zagospodarowania, wymagane do wprowadzenia w planach miejscowych ze względu na planowane zagospodarowanie, powinny być określane indywidualnie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających w szczególności z: charakteru planowanego przedsięwzięcia, zasad ochrony środowiska, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, aktualnego stanu zagospodarowania, potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- wskaźniki dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą zabudowy budynkami; wysokość innych obiektów (np. infrastruktury technicznej) powinna być ustalona indywidualnie na etapie planu miejscowego,
- wskaźniki mają charakter zaleceń i mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych;

Dla terenu oświaty, kultury, sportu oznaczonego **UO1** ustala się:

- maksymalna powierzchnię zabudowy 60%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
- zaleca się przyjmowanie 2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych lub 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 300,0 m2 powierzchni użytkowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

Dla terenu zabudowy usług kultury i kultury fizycznej oznaczonego **UK1** ustala się:
- maksymalna powierzchnię zabudowy 45%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
- zaleca się przyjmowanie 2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych lub 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 300,0 m2 powierzchni użytkowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

Dla terenu zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oznaczonego **P1** ustala się:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 5000 m^2,
- maksymalna powierzchnię zabudowy 50%,
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną 25%,
- maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- zaleca się przyjmowanie 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni zabudowy,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej **P/U1** ustala się:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 5000 m^2,
- maksymalną powierzchnię zabudowy 80%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5%,
- maksymalną wysokość zabudowy do 28 m,
- zaleca się przyjmowanie 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni zabudowy,
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko,
- pozostałe wskaźniki dotyczące zagospodarowania, wymagane do wprowadzenia w planach miejscowych ze względu na planowane zagospodarowanie, powinny być określane indywidualnie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających w szczególności z: charakteru planowanego przedsięwzięcia, zasad ochrony środowiska, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, aktualnego stanu zagospodarowania, potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- wskaźniki dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą zabudowy budynkami; wysokość innych obiektów (np. infrastruktury technicznej) powinna być ustalona indywidualnie na etapie planu miejscowego,
- wskaźniki mają charakter zaleceń i mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych ,
- dopuszczenie realizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW – strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mieszczą się w granicach terenu objętego zmianą studium dla realizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wyznaczania działek dla posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów, a także realizacji dróg.

Powyższe parametry nie dotyczą budynków towarzyszących, realizowanych jako zabudowa o funkcji uzupełniającej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W odniesieniu do budynków użyteczności publicznej oraz budynków sakralnych, należy stosować parametry wynikające z faktycznych potrzeb.

Wskazane powyżej parametry stanowią wytyczne, które można poddawać modyfikacjom w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Modyfikacja wyżej określonych parametrów zabudowy bądź parametrów dotyczących liczby miejsc postojowych winna być dostosowana do potrzeb wynikających z lokalizacji zabudowy oraz pełnionych przez nią funkcji.

Na terenach złóż kruszywa naturalnego oznaczonych **PG1** prowadzenie wydobycia kruszywa zgodnie z uzyskaną koncesją; rekultywacja terenu po zakończonej eksploatacji, zgodnie z kierunkiem rekultywacji.
Na terenie złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Muszkowo II" oznaczonego **PG2** prowadzenie wydobycia zgodnie z uzyskaną koncesją; rekultywacja terenu po zakończonej eksploatacji, zgodnie z kierunkiem rekultywacji.
Na terenie MN1, U1 i P/U1 w miejscowości Krzeszyce dopuszcza się w ciągu nieczynnej linii kolejowej realizację ścieżki pieszej, pieszo-rowerowej lub rowerowej.
Na terenie P1 oraz P/U1 zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD1** realizacja drogi, parkingu, pozostałej infrastruktury drogowej.

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

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1), mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U1), zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U1) oraz zabudowy usługowej (U1) położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Gorzowsko – Krzeszycka Dolina Warty (nr rej. PL.ZIPOP.1393.OCHK.516). Wobec powyższego ustala się obowiązek uwzględnienia obostrzeń wynikających z faktu położenia terenu objętego zmianą studium w granicach obszaru podlegającego ochronie w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny objęte zmianą studium nie są położone na obszarach podlegających ochronie środowiskowej.

W celu ochrony gleby przed zanieczyszczeniem antropogenicznym, w związku ze słabo rozwiniętą siecią kanalizacji sanitarnej, zadaniem gminy jest prowadzenie monitoringu zużycia wody i ilości wywożonych ścieków do punktu zrzutu. Znaczne różnice w tym zakresie mogą być podstawą do przeprowadzenia kontroli.

W celu ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami rekomendowany jest rozwój sieci gazowej i odejście od ogrzewania budynków paliwami stałymi.

W celu ochrony obszarów udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej nie dopuszcza się możliwości realizacji zabudowy na tych terenach. Ochrona złoża ma na celu jego zabezpieczenie dla prowadzenia eksploatacji w przyszłości.

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

W granicach zmiany studium występują stanowiska archeologiczne. Wobec czego w przypadku robót ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dla obszarów, na których nie występują stanowiskach archeologiczne, w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą studium z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych. Szczegółowe ustalenia dotyczące bezpośrednich lokalizacji zjazdów na drogi publiczne lub komunikacji poprzez drogi wewnętrzne, należy ustalić z zarządcami dróg. Ustala się realizację drogi publicznej, parkingu, pozostałej infrastruktury drogowej na terenie drogi publicznej oznaczonym **KD1**.

Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną na warunkach określonych przez gestorów poszczególnych sieci. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów objętych zmianą studium.

Na terenach objętych zmianą studium nakazuje się odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenach objętych zmianą studium dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na 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.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (Uchwała Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2018 r., poz. 1163), na obszarach objętych zmianą studium, realizowane będą następujące inwestycje celu publicznego:

- odbudowa budowli regulacyjnych i roboty regulacyjne na Warcie od km 0,0 (m. Kostrzyn n/Odrą) do km 68,2 (m. Santok) dla przywrócenia parametrów II klasy drogi wodnej –na terenie województwa lubuskiego,

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

Nie określa się obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

9. 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.

Realizacja funkcji MW1, MW/U1, U1 i P/U1 w Krasnołęgu w granicach terenu objętego zmianą studium, winna odbyć się w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego ustalenia przedmiotowej zmiany studium.

Nie wyznacza się obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

W obszarach objętych zmianą studium dopuszcza się dotychczasowy, rolniczy lub leśny, sposób użytkowania terenów.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Część gminy położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), a także na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy.

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

W zakresie obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, na terenie objętym zmianą studium w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Krzeszyce" (nr złoża 2914), złoża surowców ilastych ceramiki budowalnej „Muszkowo II" (nr złoża 1991), złoża kruszywa naturalnego „Maszków" (nr złoża 3392) dopuszcza się wyznaczenie filarów ochronnych zgodnie z dokumentacją geologiczną przygotowaną na potrzeby wydobycia kruszyw. Na obszarze zmiany studium dla złoża żwirów i pasków „Rudnica" wprowadza się obszar eksploatacji kruszywa naturalnego, dla którego należy opracować dokumentację geologiczną.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

W zakresie zmiany studium nie wyznacza się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Przekształceniom na terenach niniejszej zmiany studium, będą ulegały obszary przewidziane do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, usługi, usługi kultury i kultury fizycznej oraz teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy produkcyjno-usługowej.

Rekultywacji, na terenie gminy podlegać będą wyznaczone w niniejszej zmianie studium:
- obszar złoża kruszywa naturalnego „Krzeszyce" (nr złoża 2914),
- obszar złoża surowców ilastych ceramiki budowalnej „Muszkowo II" (nr złoża 1991),
- obszar złoża kruszywa naturalnego „Maszków" (nr złoża 3392).

Kierunek rekultywacji winien odbywać się zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

W zakresie zmiany studium, nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji oraz remediacji.

15. Obszary zdegradowane.

Na obszarach objętych zmianą studium nie podjęto uchwały mającej na celu określenie granic obszarów zdegradowanych, podlegających rewitalizacji na podstawie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Przeprowadzenie rewitalizacji na obszarach zdegradowanych należy do zadań własnych gminy i jest zadaniem fakultatywnym – do końca 2023 r. gmina nie ma obowiązku posiadania gminnego programu rewitalizacji.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W zakresie zmiany studium nie wyznacza się granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W zakresie zmiany studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

18. Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W zakresie zmiany studium, na terenie produkcyjno-usługowym P/U1 w Krzeszycach dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mieszczą się w granicach terenu objętego zmianą studium dla realizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.
Na pozostałych terenach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

19. W zakresie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Studium nie przewiduje możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na potrzeby rozwoju przestrzennego gminy Krzeszyce. Studium, pomimo, że nie ma rangi prawa miejscowego, stanowi jednak element koordynujący dla systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy. Prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce zostały zainicjowane Uchwałą Nr VII/36/2015 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 11 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce.

Potrzeba rozwoju inwestycyjnego, a w szczególności wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowej związanej z kultura i sportem, produkcyjnej, składowej i magazynowej, usług kultury i kultury fizycznej, wyznaczenia terenu dróg publicznych, a także lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wymagały wskazania nowych obszarów przeznaczonych na te cele, z uwzględnieniem zachowania zasad ładu przestrzennego, a także potrzeb ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto studium wymagało aktualizacji zasięgu terenów złóż kruszywa naturalnego wraz z terenami górniczymi, zasięgu granic obszarów chronionego krajobrazu oraz granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Za podstawowe przesłanki uzasadniające opracowanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce uznano konieczność:

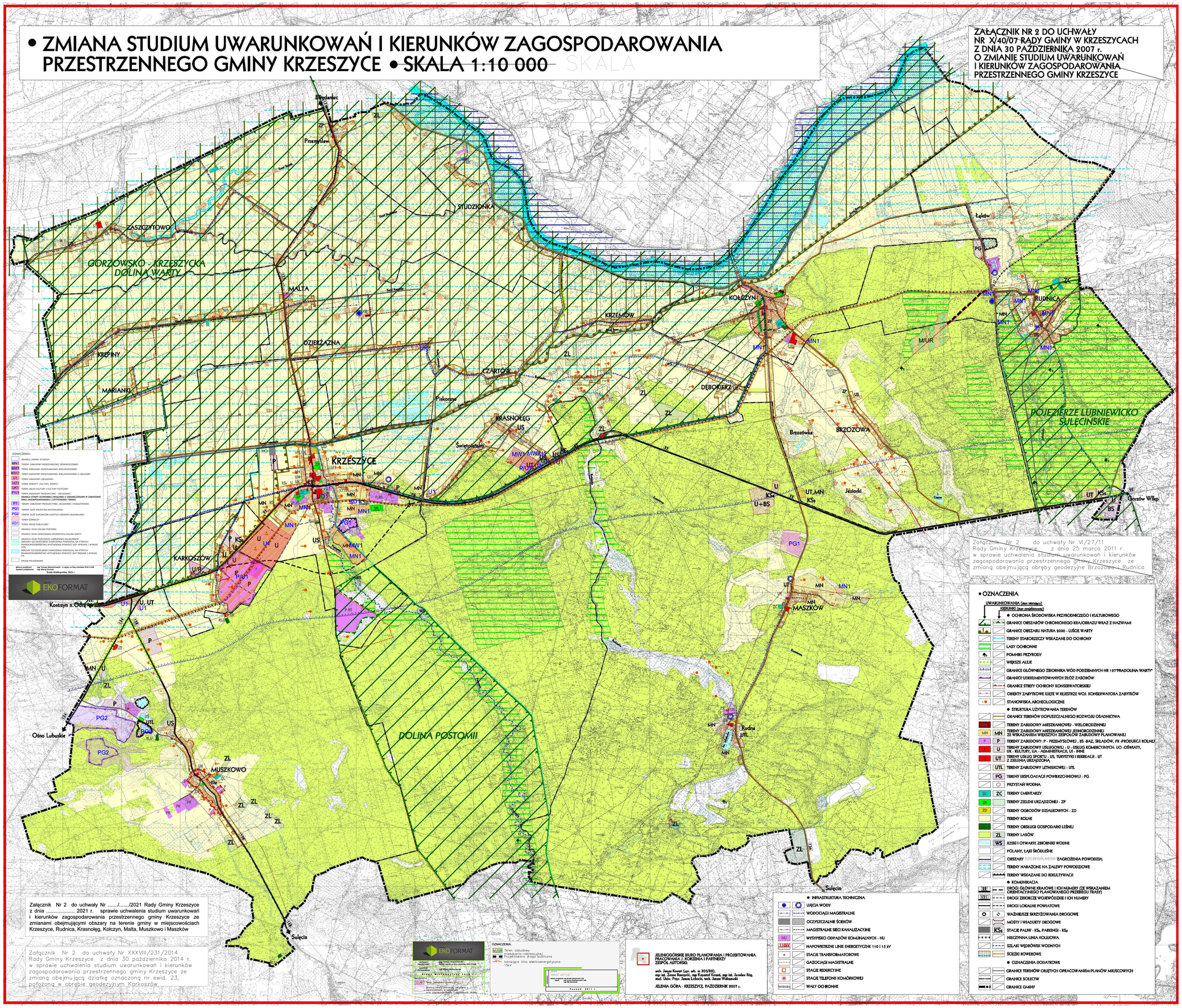
- wprowadzania zmian do istniejącego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce, ze względu na złożone wnioski,
- uwzględnienia planowanych inwestycji przez gminę,
- spełnienia aktualnych wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zmiany szeregu uwarunkowań, w tym zmian wynikających z sytuacji społeczno–gospodarczej gminy, procesów inwestycyjnych, zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów,
- zweryfikowania prowadzonej dotychczas polityki przestrzennej w nawiązaniu do aktów prawa miejscowego (planów miejscowych),
- uzupełnienia i wprowadzenia do ustaleń studium również problematyki wynikającej z wymogów przepisów odrębnych zmienionych na przestrzeni lat.

Biorąc za podstawę wyżej przedstawione przesłanki w ustaleniach studium wprowadzone zostały następujące zasadnicze zmiany w uwarunkowaniach:
- zweryfikowano podstawowe dane oraz zasięg obowiązywania obszarów przyrodniczych podlegających ochronie prawnej,
- uwzględniono znajdujące się na terenie gminy złoża kruszywa naturalnego,
- zweryfikowano zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzono następujące zmiany w kierunkach:
- wprowadzono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz wielorodzinną z usługami,
- wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, usługi związane z oświatą oraz kulturą i sportem, a także kulturą fizyczną,
- wprowadzono nowe tereny przeznaczona pod produkcję, składowanie i magazynowanie oraz tereny produkcyjno – usługowe,
- uwzględniono inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej,
- wprowadzono zasięg występowania terenów górniczych oraz złóż kruszywa naturalnego wraz z występującymi na ich obszarze stanowiskach archeologicznymi,
- uwzględniono obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- wprowadzono przebieg drogi poligonowej,
- wyznaczono tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- poddano weryfikacji zasięgi obowiązywania obszarów chronionych (na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody) – obszary chronionego krajobrazu.

• ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZYCE • SKALA 1:10 000

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
NR X/40/07 RADY GMINY W KRZESZYCACH
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2007 r.
O ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZYCE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/27/11
Rady Gminy Krzeszyce z dnia 25 marca 2011 r.
w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą obręby geodezyjne Brzozówka i Rudnica

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2021 Rady Gminy Krzeszyce z dnia ..... 2021 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami obejmującymi obszary na terenie gminy w miejscowościach Krzeszyce, Rudnica, Krasnołęg, Kołczyn, Malta, Muszkowo i Maszków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/231/2014
Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 października 2014 r.
w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianą obejmującą działkę oznaczoną nr ewid. 23, położoną w obrębie geodezyjnym Karkoszów

• OZNACZENIA

UWARUNKOWANIA (stan istniejący)
KIERUNKI (stan projektowany)

- ● OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
- GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WRAZ Z NAZWAMI
- GRANICE OBSZARU NATURA 2000 - UJŚCIE WARTY
- TERENY STARORZECZY WSKAZANE DO OCHRONY
- LASY OCHRONNE
- POMNIKI PRZYRODY
- WIĘKSZE ALEJE
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 137"PRADOLINA WARTY"
- GRANICE UDEKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ ZASOBÓW
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE WOJ. KONSERWATORA ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ● STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW
- GRANICE TERENÓW DOPUSZCZALNEGO ROZWOJU OSADNICTWA
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - WIELORODZINNEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ZE WSKAZANIEM WIĘKSZYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY PLANOWANEJ
- P — TERENY ZABUDOWY - P - PRZEMYSŁOWEJ , BS -BAZ, SKŁADÓW, PR -PRODUKCJI ROLNIEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U - USŁUG KOMERCYJNYCH: UO -OŚWIATY, UK - KULTURY, UA - ADMINISTRACJI, UI - INNE
- UT — TERENY USŁUG SPORTU , US, TURYSTYKI I REKREACJI - UT Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ,
- UTL — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ - UTL
- PG — TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ - PG
- PRZYSTAŃ WODNA
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ZP
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH - ZD
- TERENY ROLNE
- TERENY OBSŁUGI GOSPODARKI LEŚNEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- WS — RZEKI I OTWARTE ZBIORNIKI WODNE
- POLANY, ŁĄKI ŚRÓDLEŚNE
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ,
- TERENY NARAŻONE NA ZALEWY POWODZIOWE
- TERENY WSKAZANE DO REKULTYWACJI
- ● KOMUNIKACJA
- 18 — DROGI GŁÓWNE KRAJOWE I ICH NUMERY (ZE WSKAZANIEM ORIENTACYJNEGO PLANOWANEGO PRZEBIEGU TRASY)
- 131 — DROGI ZBIORCZE WOJEWÓDZKIE I ICH NUMERY
- DROGI LOKALNE POWIATOWE
- WAŻNIEJSZE SKRZYŻOWANIA DROGOWE
- MOSTY I WIADUKTY DROGOWE
- KSs — STACJE PALIW - KSs, PARKINGI - KSp
- NIECZYNNA LINIA KOLEJOWA
- SZLAKI WĘDRÓWEK WODNYCH
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- ● OZNACZENIA DODATKOWE
- GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH OPRACOWANIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH
- GRANICE SOŁECTW
- GRANICE GMINY

- ● INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- UJĘCIA WODY
- WODOCIĄGI MAGISTRALNE
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- MAGISTRALNE SIECI KANALIZACYJNE
- NU — WYSYPISKO ODPADÓW KOMUNALNYCH - NU
- 110kV — NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE 110 I 15 kV
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- GAZOCIĄGI MAGISTRALNE
- STACJE REDUKCYJNE
- STACJE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- WAŁY OCHRONNE

JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA PRACOWANIA 2. KORZENIA I PARTNERZY
ZESPÓŁ AUTORSKI:
arch. Janusz Kozaczyński (upr. urb. nr 305/88),
mgr inż. Zenon Rzeszotek, mgr Krzysztof Kozaczyński, mgr inż. Jarosław Róg,
stud. Uniw. Przyr. Janusz Lukoszki, tech. Janusz Walczuszek
JELENIA GÓRA - KRZESZYCE, PAŹDZIERNIK 2007 r.

EKOFORMAT

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/170/2021

Rady Gminy Krzeszyce

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami.

Zgodnie z art. 11 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.03.2021 r. do 25.03.2021 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwagi do protokołu.

W dniu 19.03.2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzeszyce odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami. W toku dyskusji nie wniesiono uwag do protokołu.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 16.04.2021 r. włącznie, do Urzędu Gminy Krzeszyce wpłynęły trzy uwagi. Jedna z uwag została w całości uwzględniona, dwie uwagi zostały w całości nieuwzględnione rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krzeszyce dokonanym na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z ze zm.).

Zgodnie z art. Zgodnie z art. 11 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 26.10.2021 r. do 17.11.2021 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do protokołu.

W dniu 03.11.2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzeszyce odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami. W toku dyskusji nie wniesiono uwag do protokołu.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 10.12.2021 r. włącznie, do Urzędu Gminy Krzeszyce wpłynęła jedna uwaga, która rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krzeszyce dokonanym na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z ze zm.), została w całości nieuwzględniona.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Krzeszyce na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krzeszyce w przedmiotowej sprawie – zgodnie z załączonym wykazem uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Żmijak

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami i nieuwzględnionych w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Krzeszyce.

Wykaz nieuwzględnionych uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami do publicznego wglądu w dniach od 03.03.2021 r. do 25.03.2021 r.; termin składania uwag do dnia 16.04.2021 r.

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krzeszyce		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce załącznik do uchwały nr …/.../2021 z dnia … grudnia 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.03.2021	Osoba fizyczna	W związku z ogłoszeniem z dnia 23 lutego 2021 r. „o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce”, wnioskuję o następujące zmiany: W punkcie 4.1 Zasady zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeszyce, ppkt 4.1): - zlikwidować obowiązek stosowania wyłączenie dachów dwu- i wielospadowych i wprowadzić możliwość	ogólne ustalenia studium dla obszaru całej gminy.	ogólne ustalenia studium dla obszaru całej gminy.		X		X	Treść uwag oraz podsumowanie uwag dotyczą ogólnych ustaleń studium dla obszaru całej gminy, co nie jest przedmiotem opracowania niniejszej zmiany studium.

			stosowania dowolnych kształtów dachów, Propozycja ta wynika z faktu, że na ternie wsi Krzeszyce można znaleźć wszelkie możliwe kształty dachów – jedno-, dwu- i wielospadowe, płaskie, naczółkowe o bardzo zróżnicowanych kątach nachylenia połaci dachowych. W punkcie 4.1 Zasady zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeszyce, ppkt. 5.1): - zlikwidować obowiązek stosowania wyłączenie dachów dwu- i wielospadowych i wprowadzić możliwość stosowania dowolnych kształtów dachów, - wprowadzić wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz nieograniczoną liczbę kondygnacji podziemnych. Brak ograniczeń w ilości kondygnacji podziemnych spowoduje, że w przypadku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, będzie można zlokalizować miejsca postojowe w garażu podziemnym w obrysie budynku, co ma korzystny wpływ na zagospodarowanie terenu wokół budynków i							

			utrzymanie naturalnej retencji wód opadowych. W punkcie 4.2 Zasady zagospodarowania terenów pozostałych wsi, ppkt 2.1): - zlikwidować obowiązek stosowania wyłącznie dachów dwu- i wielospadowych i wprowadzić możliwość stosowania dowolnych kształtów dachów, - wprowadzić wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych oraz nieograniczoną liczbę kondygnacji podziemnych, - wprowadzić możliwość lokalizowania lokalnych dominant o wysokości do 25 m (np. na powierzchni terenu nie większej niż 20% działki). Propozycja ta wynika z faktu, że na terenie gminy Krzeszyce można znaleźć wszelkie możliwe kształty dachów – jedno-, dwu- i wielospadowe, płaskie i naczółkowe o bardzo zróżnicowanych kątach nachylenia dachu. Zwiększenie wysokości zabudowy umożliwić ma jak najbardziej optymalne korzystanie z terenu – zabudowa intensywna w mniejszym stopniu wpływa na środowisko przyrodnicze							

			niż zabudowa ekstensywna. Gmina stoi przez możliwością ograniczenia powierzchni zabudowanej i przekształconej – dziwi więc zapis o ograniczeniu wysokości zabudowy i bardzo radykalne ograniczenie powierzchni zabudowy w dalszych punktach studium przy jednoczesnym podkreślaniu walorów krajobrazowo – przyrodniczych gminy. Tereny przeznaczone pod rozbudowę zlokalizowane są w taki sposób, że zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie negatywnie na krajobraz jednocześnie umożliwiając zachowanie większej powierzchni terenów w stanie nienaruszonym. Lokalne dominanty mogą umożliwić mieszkańcom lepszy kontakt z otoczeniem jednocześnie nie wpływając negatywnie na krajobraz – budynki o wysokości do 25 m, przy obecnej w gminie zieleni wysokiej, nie będą widoczne w szerokim krajobrazie, jednocześnie zapewniając ich mieszkańcom możliwości korzystania z widoku oferowanego przez lokalne kompleksy leśne i formy							

			ochrony przyrody. W punkcie 4.3 Wskaźniki urbanistyczne, ppkt. 3): - zmienić wskaźnik intensywności zabudowy na 0,1 do 0,8 oraz doprecyzować, że chodzi o intensywność kondygnacji nadziemnych, - dodać informację o projektowanej intensywności zabudowy podziemnej w wysokości 0,5. Wiąże się to z poprzednimi punktami: w projekcie studium można przeczytać, że liczba mieszkańców gminy się zwiększa – w związku z tym więcej terenów będzie przeznaczona pod zabudowę. Chcąc utrzymać walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy należałoby dążyć do skupienia zabudowy, a nie jej rozpraszania jednocześnie zachowując możliwą powierzchnię zabudowy na poziomie, który nie będzie powodował nadmiernej zabudowy terenu – np. 0,25. Podział intensywności na nadziemną i podziemną ma umożliwić wykonanie kondygnacji podziemnych bez straty powierzchni całkowitej nadziemnej							

			budynku. Parametr intensywności podziemnej może równocześnie regulować wielkość zabudowy podziemnej. Ogólnie proponowane zmiany mają na celu: - utrzymanie charakteru gminy przy założeniu, że liczba jej mieszkańców będzie zwiększała, - zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych gminy – okazja, której wiele gmin już nie ma, gdyż skierowały się w stronę zabudowy ekstensywnej zamiast intensywnej, co spowodowało „Zalanie” terenów atrakcyjnych krajobrazowo przez wątpliwej jakości zabudowę rozproszoną na dużych połaciach terenu, - umożliwienie większego wpływu właścicieli terenów na kształt zabudowy i racjonalne wykorzystanie terenu, - przyciągnięcie inwestorów oraz nowych mieszkańców poprzez racjonalne kształtowanie wskaźników zabudowy, - narzucenie zwartej zabudowy celem zachowania jak największej powierzchni							

			terenów biologicznie czynnych.							
2	31.03.2021	Osoba fizyczna	Wnioskuje o zmianę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce dla działek: 109/3, 130/6, 130/7, 14/3, 159/11, 159/12, 159/13, 159/14, 159/9, 169/2, 171/1, 172/1, 31/1, 44/1, 49/1, 59/1, 68/1, 80/2, 84/3. W związku z planowaną inwestycją podlegającą na budowie linii wysokiego napięcia 400 kV na terenie oraz sąsiedztwie moich działek, oraz dużym zainteresowaniem firm z branży fotowoltaicznej proszę o rozszerzenie przeznaczenia w/w terenu pozwalającego na lokalizację farm fotowoltaicznych, wiatrowych przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji rolniczych. Wnioskuję także o zmianę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce dla działki 183/19. Obecny zapis o funkcji przemysłowej proszę rozszerzyć o funkcję baz i składów, jednorodzinnego	109/3, 130/6, 130/7, 14/3, 159/11, 159/12, 159/13, 159/14, 159/9, 169/2, 171/1, 172/1, 31/1, 44/1, 49/1, 59/1, 68/1, 80/2, 84/3, obręb Rudnica	Tereny rolne, tereny zabudowy przemysłowej (P)		X		X	Uwaga dotyczy działek, które nie są objęte opracowaniem zmiany studium.

			budownictwa mieszkaniowego oraz tereny działalności rolniczej z możliwością budowy zagrodowej. Od kilkudziesięciu lat na tym terenie prowadzona jest działalność rolnicza. W przyszłości teren może być atrakcyjny dla osób uciekających od zgiełku i chcących osiedlić się na wsi.							

Wykaz nieuwzględnionych uwag złożonych podczas drugiego wyłożenia projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami do publicznego wglądu w dniach od 26.10.2021 r. do 17.11.2021 r.; termin składania uwag do dnia 10.12.2021 r.

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krzeszyce		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce załącznik do uchwały nr …/.../2021 z dnia … grudnia 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	10.12.2021	Osoba fizyczna	W związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie linii wysokiego napięcia 400 kV na terenie oraz sąsiedztwie moich działek, oraz dużym	109/3, 130/6, 130/7, 14/3, 159/11, 159/12, 159/13, 159/14, 159/9,	Tereny rolne, tereny zabudowy przemysłowej (P)		X		X	Uwaga dotyczy działek, które nie są objęte opracowani

			zainteresowaniem firm z branży fotowoltaicznej proszę o rozszerzenie przeznaczenia w/w terenu pozwalającego na lokalizację farm fotowoltaicznych, wiatrowych przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji rolniczych. Wnioskuję także o zmianę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce dla działki 183/19. Obecny zapis o funkcji przemysłowej proszę rozszerzyć o funkcje baz i składów, jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego oraz tereny działalności rolniczej z możliwością budowy zagrodowej. Od kilkudziesięciu lat na tym terenie prowadzona jest działalność rolnicza. W przyszłości teren może być atrakcyjny dla osób uciekających od zgiełku i chcących osiedlić się na wsi. .	169/2, 171/1, 172/1, 31/1, 44/1, 49/1,59/1, 68/1, 80/2, 84/3, obręb Rudnica.						em zmiany studium.

Przewodniczący Rady Gminy Krzeszyce
Andrzej Żmijak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/170/2021

Rady Gminy Krzeszyce

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce zostało zatwierdzone Uchwałą Nr X/40/07 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 października 2007 r. Studium było zmieniane dwukrotnie – w roku 2011 oraz w roku 2014. Na podstawie Uchwały Nr VII/36/2015 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 11 czerwca 2015r. przystąpiono do trzeciej zmiany studium. Zmianą objęto tereny położone m.in. w miejscowościach Krzeszyce, Rudnica, Krasnołęg, Kołczyn, Malta, Muszkowo i Maszków.

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Krzeszyce. Ponadto studium wymagało aktualizacji zasięgu terenów złóż kruszywa naturalnego wraz z terenami górniczymi, zasięgu granic obszarów chronionego krajobrazu oraz granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Dokonanie zmiany wynika również z konieczności racjonalnej i poprawnej, pod względem gospodarki przestrzennej, polityki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) zwaną dalej „upzp", została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewidziana w art. 11 upzp. Wprowadzone do kierunków studium ustalenia związane z zabudową są zgodne z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) procedury, przedłożono Radzie Gminy Krzeszyce projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce ze zmianami, celem uchwalenia.