

**UCHWAŁA NR IV/14/2003**

**RADY GMINY GUBIN**

**z dnia 05 lutego 2003 r.**

**w sprawie: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Gubin"**

*Na podstawie art.18, ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art.6, ust.6 po zaopiniowaniu przez organy określone w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) uchwala się co następuje:*

**§ 1**

**Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin.**

1. Studium składa się z następujących części:
  - a) część opisowa,
    - diagnoza zagospodarowania i uwarunkowania rozwoju gminy;
    - kierunki i polityka przestrzennego zagospodarowania gminy;
  - b) część graficzna,
    - stan istniejący zagospodarowania terenu – skala 1:10.000;
    - uwarunkowania rozwoju – skala 1:25.000;
    - kierunki zagospodarowania przestrzennego – skala 1:25.000.
2. Studium określa:
  - a) uwarunkowania rozwoju gminy obejmujące elementy posiadające wpływ na kształtowanie sposobu zagospodarowania i politykę przestrzenną,
  - b) kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy obejmujące cele polityki przestrzennej i zasady ich realizacji.

**§ 2**

**Uwarunkowania rozwoju gminy.**

1. Czynniki korzystne dla rozwoju:
  - a) położenie gminy sprzyjające rozwojowi współpracy transgranicznej w oparciu o istniejące i projektowane w tej części regionu lubuskiego drogowe przejścia graniczne,

- umożliwiający nawiązanie i rozwój kontaktów z brandenburskim obszarem gospodarczym,
- b) objęcie obszaru gminy rządowymi i samorządowymi zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawartymi w załączniku Nr 1 i Nr 2 Uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXXVII/272/2002 z dnia 2 października 2002 r. uchwalającej "Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego",
  - c) korzystne warunki naturalne dla rozwoju rolnictwa, w szczególności hodowli bydła,
  - d) atrakcyjne walory środowiska przyrodniczego stwarzające korzystne preferencje dla rozwoju zróżnicowanych form turystyki, rekreacji,
  - e) duża lesistość gminy stanowi główne jej bogactwo naturalne, które w przyszłości może stanowić podstawę rozwoju przemysłu drzewnego i przetwórstwa runa leśnego.
2. Ograniczenia rozwoju – bariery.
- a) ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego dla zabudowy, wynikające z uwarunkowań przyrodniczych obowiązku ochrony terenów prawnie chronionych,
  - b) duży stopień dekapitalizacji majątku trwałego – zabudowy wiejskiej,
  - c) rozdrobniona struktura powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych,
  - d) brak zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego oraz miejsc pracy poza rolnictwem,
  - e) mało spójny układ komunikacyjny gminy wynikający z jej peryferyjnego położenia,
  - f) słabe wyposażenie jednostek osadniczych w infrastrukturę techniczną,
  - g) zagrożenie powodziowe głównych rzek: Odry, Nysy Łużyckiej i Lubicy

### § 3

#### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.**

1. Za najważniejsze cele polityki przestrzennej przyjmuje się:
  - a) zróżnicowany rozwój funkcjonalno – przestrzenny (ekorozwój), łączący rozwój społeczno – gospodarczy z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
  - b) aktywizacja społeczno – gospodarcza gminy poprzez:
    - tworzenie zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia mieszkańców;
    - inicjowanie i wspieranie rozwoju w zakresie współpracy transgranicznej i realizacji zadań określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.
2. Osiągnięcie powyższych celów strategicznych wymaga podjęcia działań w formie uszczegółowionych programów, dostosowanych do możliwości realizacyjnych samorządu gminnego oraz określenia i wyboru zadań priorytetowych, mianowicie:
  - realizacja kompleksowego programu w zakresie rozwoju lokalnej infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, gazyfikacja);
  - realizacja programu mającego na celu modernizację układu komunikacyjnego gminy, uwzględniającego propozycje zawarte w studium oraz zadania ujęte w "Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego" (droga rokadowa);

- promowanie obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej położonych po obu stronach drogi krajowej nr 32 oraz na obrzeżach miasta Gubin,
  - wykorzystanie naturalnych predyspozycji dla rozwoju turystyki i rekreacji (agroturystyki, budownictwa letniskowego, turystyki kwalifikowanej – myślistwo, wędkarstwo, jeździectwo, rozwój ścieżek rowerowych),
  - ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Akceptuje się strukturę funkcjonalno przestrzenną gminy określoną na planszy "Kierunki zagospodarowania przestrzennego", preferująca układ opierający się na osiach rozwojowych promieniście zbiegających się w ośrodku centralnym mikroregionu jakim jest obszar Euromiasta Gubin – Guben.
4. Akceptuje się "Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast (i miejscowości) nad Odrą i Nysą Łużycką" wyznaczone zgodnie z "Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego". Pasma obejmują następujące miejscowości: Chlebowo, Wałowice, (wraz Drzeńskiem Wielkim i Małym), Jaromirowice, Komorów, Sękowice, Polanowice, Sadzarzewice, Grabice, Nową Wioskę, Brzozów i Mielno.

#### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### § 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.



## **SPIS TREŚCI**

### **I Informacje wprowadzające.**

1. Podstawa prawna opracowania.
2. Jednostka projektowa.
3. Charakterystyka prawna „Studium...”
4. Wykorzystane materiały.

### **II Diagnoza stanu zagospodarowania i uwarunkowania rozwoju gminy.**

1. **Uwarunkowania rozwoju – zewnętrzne.**
2. **Uwarunkowania rozwoju wynikające z wewnętrznej struktury społeczno – gospodarczej.**

#### 2.1. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze

- Ludność i zatrudnienie.
- Sieć osadnicza.
- Zasoby mieszkaniowe.
- Infrastruktura społeczna
- Rolnictwo.
- Leśnictwo.
- Turystyka i wypoczynek.

#### 2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną

- Zaopatrzenie w wodę.
- Gospodarka ściekowa.
- Gospodarka odpadami.
- Zaopatrzenie w gaz.
- Ciepłownictwo.
- Elektroenergetyka

#### 2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.

- Ukształtowanie powierzchni, wody powierzchniowe
- Budowa geologiczna, surowce mineralne
- Wody podziemne
- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Szata roślinna i świat zwierząt.
- Klimat.
- Obszary i obiekty podlegające ochronie.
- Tereny zalewowe rzeki Odry i Nysy Łużyckiej
- Obszary zdegradowane wymagające rekultywacji.
- Synteza uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego.

#### 2.4. Uwarunkowania wynikające z ochrony wartości kulturowych.

### **3. Uwarunkowania rozwoju gminy – synteza.**

- 3.1. Możliwości rozwojowe i preferencje.
- 3.2. Ograniczenia rozwoju – bariery
- 3.3. Konflikty i zagrożenia

### **III Kierunki i polityka przestrzennego zagospodarowania gminy.**

1. **Cele rozwoju przestrzennego.**
2. **Kierunki rozwoju przestrzennego.**
  - 2.1. Ochrona środowiska przyrodniczego.

2.2. Ochrona wartości kulturowych.

**3. Kierunki rozwoju społeczno gospodarczego**

3.1. Cele rozwoju społeczno – gospodarczego.

3.2. Ludność, problematyka społeczna, warunki życia.

3.3. Przekształcenie struktury społeczno – gospodarczej.

- Funkcja turystyczna
- Funkcja rolnicza
- Funkcja gospodarki leśnej
- Główne jednostki strukturalne

**4. Polityka przestrzenna gminy.**

4.1. Opis teoretycznego modelu struktury przestrzennej gminy.

4.2. Obszary osadnictwa wiejskiego (osadniczo – rolne).

4.3. Obszary działalności rolniczej.

4.4. Obszary gospodarki leśnej.

4.5. Obszary turystyczno – wypoczynkowe.

4.6. Obszary usługowo – produkcyjne.

4.7. Wielofunkcyjne obszary (tereny) ofertowe.

5. Propozycja wykazu zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

**6. Propozycja wykazu proponowanych zadań samorządowych województwa służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

**7. Kierunki rozwoju komunikacji.**

7.1. Komunikacja drogowa.

7.2. Transport wodny.

7.3. Komunikacja kolejowa.

7.4. Ścieżki rowerowe.

**8. Rozwój infrastruktury technicznej.**

8.1. Zaopatrzenie w wodę.

8.2. Gospodarka ściekowa.

8.3. Gospodarka odpadami.

8.4. Zaopatrzenie w gaz.

8.5. Ciepłownictwo.

8.6. Elektroenergetyka.

**9. Główne cele i priorytety warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy.**

**10. Polityka przestrzenna uwzględniająca potrzeby osób niepełnosprawnych.**

**11. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planów miejscowych.**

**12. Wnioski do aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.**

## **I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE.**

### **1. Podstawa opracowania.**

Podstawą do opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin” są następujące uregulowania prawne:

- art. 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- Uchwała Nr XXXV/140/2001 Rady Gminy w Gubinie z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

### **2. Jednostka projektowa.**

- Biuro Planowania Przestrzennego i Usług & MC Spółka z o.o. w Zielonej Górze, ul. Kupiecka 21 – jednostka prowadząca i koordynująca,
- Pracownia Projektowa „BRANIBORSKA” w Zielonej Górze ul. Osiedlowa 2B – podwykonawca,

#### **Zespół autorski:**

- mgr inż. architekt Bogusław Jaskułowski – główny projektant, nr upr. urb. 875/89,
- mgr Edward Gašior – zagadnienia społeczno – gospodarcze, ochrony środowiska i dóbr kultury,
- mgr inż. Iwona Czaplińska – zagadnienia infrastruktury technicznej, nr upr. urb. 1657,
- techn. bud. Aleksandra Martin – opracowanie graficzne komputerowe,
- techn. bud. Wioletta Wicińska – zagadnienia formalno – prawne,

#### **Współpraca ze strony Urzędu Gminy**

- mgr Jakub Piekarczyk- Kierownik Referatu Rolnictwa,
- Paweł Kiełek - Inspektor

### **3. Charakterystyka prawna „Studium...”**

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem o charakterze strategicznym, określającym zasady rozwoju przestrzennego gminy z uwzględnieniem zarówno lokalnych i zewnętrznych uwarunkowań.

Studium uwzględnia więc uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawa własności gruntów oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Uwzględnia także uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa.

Zasób informacji oraz ustalenia polityki przestrzennej zawarte w „Studium...” służą przede wszystkim jako podstawa sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, sporządzania programów gospodarczych lub ofert inwestycyjnych.

Studium nie jest w przeciwieństwie do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, aktem ustanawiającym przepisy gminne – nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego.

Studium składa się z następujących zasadniczych części

:

**1) Część opisowa**

- diagnoza stanu zagospodarowania i uwarunkowania rozwoju gminy,
- kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- cele polityki przestrzennej

**2) Część graficzna**

- schemat modelu struktury przestrzennej regionu lubuskiego – rys. format A4
- schemat modelu struktury przestrzennej gminy Gubin – rys format A4
- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin – plansza skal 1:25.000
- kierunki zagospodarowania przestrzennego – zasady polityki przestrzennej gminy Gubin - plansza skala 1:25.000
- mapa stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin – opracowana dla potrzeb „Studium....” w skali 1:10.000

**3) Część formalno – prawna**

Dotychczasową politykę przestrzenną gminy regulowały następujące plany miejscowe:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin, uchwalony Uchwałą nr XXVII/173/94 Rady Gminy w Gubinie z dnia 25 maja 1994 r. (Dziennik Urz. Województwa Zielonogórskiego Nr 11, poz. 93 z dnia 19.08.1994r.) z wprowadzoną zmianą planu uchwaloną Uchwałą nr V/33/94 Rady Gminy w Gubinie z dnia 30 listopada 1994 r.

**4. Wykorzystane materiały**

- Opracowanie fizjograficzne gminy Gubin, TUP – Zakład Planowania Przestrzennego Pracownia we Wrocławiu, 1988 r.
- Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Gubin, Zielona Wstęga Odra – Nysa
- Dokumentacja hydrogeologiczna dla ustalenia stref ochronnych czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP – 149 Sandr Krosno – Gubin, Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu „PROXIMA” S.A. Wrocław 2002 r.
- Dokumentacje złożowo – surowcowe, Archiwum Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego – Wydział Rolnictwa i Środowiska, Zielona Góra.
- Rada Gminy Gubin, Strategia rozwoju na lata 2001 – 2010, Gubin 2001r.
- Rocznik statystyczny województwa lubuskiego 2001 r. Urząd Statystyczny w Zielonej Górze,
- Stan środowiska w województwie lubuskim w latach 1997 – 1998, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Zielona Góra – Gorzów Wielkopolski 1999 r.

- Prognoza ludności Polski wg województw na lata 1996 – 2030, GUS – 1997 r.
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin – Kombinat RSP w Gronowie 1994 r.
- Strategia rozwoju województwa lubuskiego , 2000 r.
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, Zielona Góra 2002 r.
- Studium zagospodarowania przestrzennego pasma Odry w województwie lubuskim, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 2001 r.
- Program Odra – 2006 r.
- Zasoby kulturowe województwa zielonogórskiego , Urząd Wojewódzki, Zielona Góra 1993 r.
- Rejestr oraz ewidencja zabytków gminy Gubin, Archiwum Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, Zielona Góra 1987 r.
- Zabytki województwa lubuskiego, St. Kowalski – LTW Zielona Góra 1987 r.
- Krzesiński Park Krajobrazowy, Liga Ochrony Przyrody Zielona Góra.
- Zielona Wstęga Odry – Nysa, Projekt WWF 1997 r.
- Lasy Państwowe – raport z 1996 r, Warszawa – 1997 r.
- Trwały rozwój lasów w Polsce. Stan i zanieczyszczenie, Ministerstwo Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, Warszawa 1998 r.
- Krajobrazy Dziedzictwa Narodowego nr 1/2000, Ośrodek Ochrony Zabytkowego Krajobrazu, Warszawa.
- Dane statystyczne i informacje organów administracji rządowej, samorządowej i instytucji.

**II. DIAGNOZA STANU ZAGOSPODAROWANIA I  
UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY**

## **II DIAGNOZA STANU ZAGOSPODAROWANIA I UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY**

### **1. Uwarunkowania rozwoju – zewnętrzne.**

Gmina Gubin położona jest w środkowo – zachodnim paśmie województwa lubuskiego i jest drugą co do wielkości gminą regionu (po Drezdenku). Powierzchnia gminy liczy 380 km<sup>2</sup>, co przy liczbie 7.529 mieszkańców (2000 r.) oznacza stosunkowo niski jej poziom zaludnienia 20 osób/1 km<sup>2</sup>. Niższe zaludnienie w pasie przygranicznym mają gminy Maszewo 14 osób/1km<sup>2</sup>, Bytnica 13 osób/1km<sup>2</sup>, Brody 16 osób/1km<sup>2</sup>. Średnie zaludnienie dla gmin wiejskich w regionie lubuskim wynosi 31 osób/1km<sup>2</sup>. Cechą wyróżniającą gminę w skali województwa jest nie tylko duża jej lesistość 59% (województwa 48,9%), lecz również znaczny udział dobrych gleb II-IV klasy w użytkach rolnych.

Administracyjnie gmina położona jest w powiecie krośnieńskim i graniczy z następującymi gminami:

- od północy z gminami : Cybinką i Maszewem,
- od wschodu z gminami: Krosno Odrzańskie i Bobrowice,
- od południa z gminami: Brody i Lubsko,
- zachodnią granicę gminy stanowi granica państwa z RFN
- natomiast centralnie usytuowana jest gmina miejska Gubin.

Oceniając uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z jej położenia w regionie lubuskim, a wcześniej w województwie zielonogórskim podkreślić należy bardzo specyficzne cechy z tego wynikające, a mianowicie:

- peryferyjność położenia w stosunku do najbardziej zurbanizowanych obszarów województwa (zespół miejski zielonogórsko – nowosolski),
- położenie w strefie przygranicznej charakteryzującej się w całym powojennym okresie do 1990 roku gorszymi warunkami społeczno – gospodarczego rozwoju (tereny peryferyjne, ograniczenia wynikające z dostępności komunikacyjnej i nieprzystosowanego układu komunikacyjnego do nowych warunków politycznych i gospodarczych), w porównaniu z innymi obszarami województwa oraz całkowitym odcięciem i zamknięciem się na współpracę w kierunku zachodnim ( bariera granicy państwowej),
- położenie geograficzne gminy ograniczające ją komunikacyjnie od strony północnej ze względu na barierę jaką stanowi rzeka Odra (brak mostu).

Zmiany polityczno – gospodarcze jakie nastąpiły na początku dekady lat 90 – tych ubiegłego stulecia w sposób zasadniczy zmieniły układ przestrzenny i uwarunkowania gospodarczego rozwoju. Strefa nadgraniczna z racji swojego usytuowania stała się obszarem atrakcyjnym dla lokalizacji i rozwoju działalności gospodarczej. Pojawiło się pojęcie tzw. „renty granicy” traktowanej nie jak to było w przeszłych latach w kategorii utrudnień i zakazów, lecz jako szansa i źródło korzyści. Tworzone są bowiem warunki do rozwoju intensywnej współpracy transgranicznej. Zasadniczymi czynnikami wspierającymi tą współpracę są:

- prorozwojowa polityka państwa,
- istnienie instytucji na wszystkich poziomach promujących różne formy współpracy,

- większy napływ kapitału i nowych technologii,
- kształtowanie się nowych stosunków ludnościowych na pograniczu.

Dotychczasowe korzyści wynikające ze współpracy transgranicznej najbardziej widoczne są w dziedzinie infrastruktury technicznej – rozbudowa przejść granicznych, układów komunikacyjnych, budowa i eksploatacja urządzeń komunalnych.

Dla osiągnięcia pełnego efektu z tytułu położenia gminy w obszarze przygranicznym musi nastąpić dalsze udroźnienie granicy, co jest podstawowym warunkiem w nawiązywaniu nie tylko kontaktów gospodarczych, lecz także międzyludzkich, turystycznych itp. Działania samorządów winny zmierzać do próby odtworzenia lokalnych przejść granicznych z przed 1945 roku (Kosarzyn – Ratzdorf, Żytowań, Markosice), co w znacznym stopniu w warunkach zintegrowanej Europy i likwidacji zachodniej granicy państwowej umożliwiłoby rozwój wizji gospodarczych i kulturowych w tworzącym się lubusko – brandenburskim obszarze gospodarczym.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi partnerskich stosunków ze stroną niemiecką jest przynależność gminy do Euroregionu Sprewa – Nysa – Bóbr. Nadrzędnym celem Euroregionu, zgodnie z podpisaną umową jest wszechstronna działalność na rzecz rozwoju integracji obszarów przygranicznych obu państw.

## **2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z wewnętrznej struktury społeczno – gospodarczej gminy.**

Obecny stan zagospodarowania gminy kształtuje się w wyniku złożonych procesów historycznych, politycznych i społeczno – gospodarczych jakie miały tu miejsce w szczególności w ostatnich kilkudziesięciu latach. Jednak decydującymi czynnikami, które ukształtowały dzisiejszy wizerunek gminy to:

- uwarunkowania przyrodnicze tego obszaru,
- położenie gminy w strefie przygranicznej kraju, którą do lat 90-tych ubiegłego stulecia charakteryzował spowolniony rozwój gospodarczy w porównaniu do innych obszarów województwa.

W statystycznym ujęciu obszar gminy charakteryzują następujące wskaźniki (dane za 2000 r.):

- powierzchnia gminy 380 km<sup>2</sup>,
- ludność ogółem – 7.528 osób,
- gęstość zaludnienia – 20 osób/1km<sup>2</sup>
- przyrost naturalny na 1.000 mieszkańców 1,99 (woj. 1,09),
- saldo migracji stałej – 54 osoby,
- pracujący w gospodarce narodowej – 712 osób (w tym 320 osób w przemyśle) bez rolników indywidualnych oraz działalności osób fizycznych o liczbie pracujących do 9 osób),
- liczba osób bezrobotnych w gminie – 1.047 osób,
- stopa bezrobocia – 23,9%,
- powierzchnia leśna – 22.415 ha,
- lesistość gminy 59,0% (woj. 49,2%),

- udział użytków rolnych w powierzchni ogólnej – 32,2%,
- udział gleb II – IV klasy w użytkach rolnych – 46,0%,
- powierzchnia obszarów prawnie chronionych – 53,5%,
- obszary chronionego krajobrazu 40,6%,
- powierzchnia parku krajobrazowego 4.770 ha,
- liczba podmiotów gospodarczych – 300 (40 na 1.000 mieszkańców),
- drogi gminne – 86 km w tym o nawierzchni twardej 23 km (27%),
- przeciętna liczba osób na mieszkanie 4,01,
- średnia powierzchnia jednego mieszkania – 80,6 m<sup>2</sup>,
- abonenci telefonii przewodowej na 1.000 mieszkańców 60,0 (obszar wiejski województwa – 122,4).

Uzupełniając powyższe wskaźniki o wnioski wynikające z analiz zjawisk społeczno – gospodarczych obszar gminy prezentuje się jako struktura przestrzenna zdominowana przez **funkcje rolniczo – leśną**.

- Rolnictwo rozwija się w oparciu o stosunkowo dobre gleby, w porównaniu z sąsiednimi gminami strefy przygranicznej oraz o znaczne powierzchnie użytków zielonych.
- Znaczenie funkcji leśnej wynika natomiast z dużej lesistości gminy. Cechą gospodarki leśnej jest niekorzystna struktura wiekowa drzewostanów (udział grup wiekowych I – III wynosi około 65%) oraz zdecydowana monokultura sosny. Z tych też prawdopodobnie względów bogactwo lasów nie wpłynęło zupełnie na rozwój przemysłu drzewnego na tym terenie, ani też na rozwój przetwórstwa runa leśnego. Dopiero w latach 90 – tych powstały dwa zakłady produkcji mebli (CAROLLA Spółka z o.o. i ARON).
- Z surowców mineralnych występujących na obszarze gminy eksploatowane są niewielkie złoża ropy naftowej koło Kosarzyna. Ich zasoby są jednak na wyczerpaniu. Występujące złoża kruszywa, ze względu na niską ich jakość nie są eksploatowane (Markosice - zaniechano eksploatacji, złożo skreślono z bilansu. Złożo Bieżyce - wyeksploatowane, jest w fazie rekultywacji i złożo Czarnowice - nieeksploatowane). Złoża węgla brunatnego „Gubin” - nieeksploatowane.
- Jednym z podstawowych problemów sytuacji gospodarczej gminy jest duże bezrobocie, którego źródeł należy szukać w upadku państwowych gospodarstw rolnych oraz likwidacji dużej liczby miejsc pracy w mieście Gubinie, do którego dojazdy do pracy w latach 80-tych z terenu gminy wynosiły przeszło 1.000 osób.
- Sieć osadnicza charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem. Z ogólnej liczby 48 jednostek osadniczych (44 wsie sołeckie) – 16 wsi liczy poniżej 100 mieszkańców (33,3%), 22 wsie liczy 100 – 200 mieszkańców (46%) a 9 wsi liczy ponad 300 mieszkańców (19%), w tym największa wieś Chlebowo – 659 mieszkańców.
- Główną barierą dla rozwoju społeczno – gospodarczego gminy jest nie spójny (przerywany) układ komunikacyjny oraz brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków.

## 2.1. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze.

### Ludność i zatrudnienie.

Analiza procesów demograficznych pozwalająca na ustalenie trendów zachodzących zmian, stanowi ważny element określający perspektywiczne kierunki i dynamikę zachodzących przemian społeczno – gospodarczych.

*Stan ludności gminy w okresie 1976 – 2000.*

Lata	Ludność ogółem	Stopa przyrostu naturalnego - %	Saldo migracji zewnętrznej
1976	7.928	16,4	- 143
1985	7.610	16,1	- 67
1988	7.432	11,4	-
1990	7.218	7,5	- 103
1992	7.269	3,0	- 80
1993	7.429	-	-
1998	7.476	4,16	12
1999	7.488	3,20	-12
2000	7.528	1,99	54

Zmiany w zaludnieniu gminy w latach 1976 – 2000 następowały w szczególności w pierwszej części tego okresu. Do 1990 roku nastąpił wyraźny spadek – 710 osób. Począwszy od 1993 roku zauważa się stabilizację na poziomie ca 7,5 tys. Osób. W całym analizowanym okresie następuje systematyczny spadek stopy przyrostu naturalnego, a migracja zewnętrzna ludności zaczyna wykazywać nawet minimalne saldo dodatnie.

Prognozy rozwoju liczby ludności na kolejne dziesięciolecie nie są optymistyczne, ze względu na to, że zakładają dalszy spadek przyrostu naturalnego ludności. Jest to tendencja, która jest zjawiskiem powszechnym w skali kraju i regionu lubuskiego, w związku z czym liczba ludności gminy w latach 2000 i 2020 będzie raczej malała, lub też w najlepszym przypadku będzie utrzymywała się na poziomie obecnym, tzn. w granicach 7,5 – 7,7 tys. osób.

Istotnym elementem mającym znaczący wpływ na sytuację społeczną i gospodarczą w gminie jest struktura wieku ludności wg podstawowych grup funkcjonalnych (wiek przedprodukcyjny 0-17 lat, wiek produkcyjny 18-59/64 lat i wiek poprodukcyjny powyżej 60/66 lat).

*Zmiany w strukturze funkcjonalnej ludności gminy.*

Wyszczególnienie	2000 r.		2010 r.		2020 r.	
	w liczbach	%	w liczbach	%	w liczbach	%
Wiek przedprodukcyjny	2.097	27,8	1.710	22,4	1.540	20,0
Wiek produkcyjny	4.372	58,1	4.670	61,3	4.610	59,8
Wiek poprodukcyjny	1.059	14,1	1.240	16,3	1.550	20,2
Razem	7.528	100,0	7.620	100,0	7.700	100,0

W stosunku do stanu wyjściowego (2000 r.) struktury funkcjonalnej ludności, okres perspektywiczny będzie się charakteryzował następującymi trendami:

- stałym liczebnym spadkiem dzieci i młodzieży (z 2,1 – 1,5 tys.),
- niewielkim wzrostem liczby ludności w grupie produkcyjnej,
- stałym wzrostem liczby ludności starszej, w wieku poprodukcyjnym, o około 46% do 2020 roku.

Ze względu na nie wysoką liczbę ludności w gminie, skala zmian strukturalnych nie będzie zbyt odczuwalnie rzutowała na sytuację społeczno – gospodarczą. Okresem najtrudniejszym w skutki tych zmian będą najbliższe lata, kiedy to nastąpi nałożenie się takich zjawisk jak:

- wzrost zasobów siły roboczej wynikających z wchodzenia wyżu demograficznego na rynek pracy, przy obecnym wysokim bezrobociu (1.047 osób),
- możliwy dalszy spadek zatrudnienia w rolnictwie, wynikający z wystąpienia wielu negatywnych czynników obiektywnych jak: ogólna dekonjunktura w rolnictwie, rozdrobniona struktura agrarna w gminie (gospodarstwa do 5 ha – 76,1%) niekorzystna struktura wieku właścicieli gospodarstw rolnych,
- spadek liczby roczników szkolnych może spowodować dalsze potrzeby zmian w organizacji sieci szkół podstawowych i gimnazjów.

Istotne zmiany w ostatnim dziesięcioleciu, zaszły w strukturze zatrudnienia na terenie gminy. Jeszcze na początku lat dziewięćdziesiątych zatrudnienie w I sektorze (rolnictwo i leśnictwo) wynosiło około 80% ogólnego zatrudnienia. Obecna struktura zatrudnienia uległa już znaczącym przekształceniom, co uwidocznione zostało w zestawieniu poniżej.

*Zatrudnienie wg sektorów.*

Sektory	1987 r.		1999 r. *)		Uwagi
	w liczbach	%	w liczbach	%	
I rolnictwo i leśnictwo	1.862	80,2	1.070	64,6	w tym rolnicy indywidualni 1.000 osób
II przemysł i budownictwo	58	2,5	349	21,1	w tym przemysł – 333 osób
III usługi i pozostałe działy	401	17,3	236	14,3	w tym edukacja – 117 osób
Ogółem	2.321	100,0	1.655	100,0	

*\*) Pracujący w gospodarce narodowej wg faktycznego miejsca pracy bez zakładów osób fizycznych o liczbie pracujących do 9 osób.*

Liczba bezrobotnych za ostatnie 3 lata miała tendencję zwyżkową i wynosiła:

- 1998 r. – 818 osób, stopa bezrobocia – 21,6%
- 1999 r. – 972 osoby, stopa bezrobocia – 22,7%
- 2000 r. – 1.047 osób, stopa bezrobocia – 23,9%

Na poziom bezrobocia w gminie rzutuje również trudna sytuacja na rynku pracy w całym powiecie krośnieńskim, a zwłaszcza w obu miastach, Krośnie Odrzańskim i Gubinie. Był okres kiedy poza granice gminy, głównie do Gubina wyjeżdżało do pracy około 1.100 osób (lata 80-te).

W trudnej dla gminy sytuacji na rynku pracy, rezerw i możliwości aktywizacji gospodarczej gminy szukać należy w następujących działaniach:

- w tworzeniu małych i średnich przedsiębiorstw oraz rozwoju sektora usług, oparty na szeroko prowadzonej współpracy transgranicznej, w takich dziedzinach jak: produkcja ekologicznej żywności, agroturystyka, wykorzystanie naturalnych warunków dla rozwoju gospodarki rybackiej i myślistwa, przetwórstwo rolno – spożywcze oraz przemysł drzewny,
- wykorzystaniu naturalnych walorów środowiska nie zdegradowanego działalnością człowieka, promowanie gminy w kierunku rozwoju zróżnicowanych form turystyki i rekreacji.

#### Sieć osadnicza.

Sieć osadniczą gminy tworzy 48 jednostek wiejskich (45 wsi sołeckich). Pod względem liczby mieszkańców struktura wielkości wsi wygląda następująco:

Wyszczególnienie	Do 100 osób	101-200 osób	201-300 osób	Powyżej 300 osób
Liczba wsi	17	21	1	9
% udział	35,4	43,8	2,10	18,7
Liczba ludności	1.214	2.849	245	3.303
% udział	16,0	37,4	3,2	43,4

W strukturze wielkości przeważają wsie małe i średnie, które łącznie liczą około 4/5 ogólnej liczby miejscowości. Pozytywnym zjawiskiem jest jednak fakt, że w 10 miejscowościach zamieszkuje prawie połowa ludności gminy.

Dotychczas wszystkie miejscowości na terenie gminy miały charakter rolniczy. W ostatnich latach proporcje w strukturze zatrudnienia, a więc źródeł utrzymania zmieniły się częściowo w dwóch wsiach Wałowicach i Chociejuwie ze względu na lokalizację zakładów drzewnych.

Przestrzennie zaznaczyła się koncentracja zarówno liczby mieszkańców jak i jednostek osadniczych na południowym obszarze gminy, gdzie ze względu na stosunkowo dobre gleby rozwija się rolnictwo, a lesistość terenu jest znacznie niższa. Na północy gminy, gdzie rolnictwo występuje w dolinie Odry, koncentracja ludności nastąpiła we wsi Chlebowo

Rozmieszczenie ludności w gminie wg miejscowości.

L.p.	Miejscowość	1988 r.	2000 r.
1.	Bieżyce	343	342
2.	Brzozów	70	71
3.	Budoradz	76	68
4.	Chęciny	35	41
5.	Chociejów	67	80
6.	Chlebowo	597	659
7.	Czarnowice	320	327
8.	Dobre	35	43
9.	Dobrzyń	116	120
10.	Drzeńsk Mały	134	150
11.	Drzeńsk Wielki	143	136
12.	Dzikowo	72	70
13.	Gębice	141	120
14.	Grabice	348	326
15.	Grochów	88	98
16.	Gubinek	153	137
17.	Jaromirowice	426	389
18.	Jazów	110	116
19.	Kaniów	80	88
20.	Komorów	233	245
21.	Koperno	68	59
22.	Kosarzyn	81	70
23.	Kozów	110	100
24.	Kujawa	94	76
25.	Luboszyce	114	152
26.	Markosice	182	186
27.	Łazy	69	80
28.	Łomy	165	192
29.	Mielno	113	113
30.	Nowa Wioska	103	103
31.	Pleśno	101	113
32.	Polanowice	98	102
33.	Pole	190	169
34.	Późna	110	103
35.	Przyborowice	52	52
36.	Sadzarzewice	110	99
37.	Sękowice	318	304
38.	Sieńsk	102	108
39.	Stargard Gubiński	217	199
40.	Starosiedle	345	327
41.	Strzegów	305	308
42.	Wałowice	307	321
43.	Węgliny	127	138
44.	Wielotów	118	113
45.	Witaszkowo	33	35

46.	Zawada	85	84
47.	Żenichów	143	156
48.	Żytowań	151	123
Razem		7.598	7.611

### Zasoby mieszkaniowe.

Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2000 r. przedstawiał się następująco:

- mieszkania – 1.877
- izby – 7.923
- powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m<sup>2</sup> - 151,2
- powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w m<sup>2</sup> - 20,1
- przeciętna liczba osób na mieszkanie – 4,01
- przeciętna liczba osób na izbę – 0,95

Obecną sytuację w mieszkalnictwie charakteryzuje:

- zdecydowana przewaga zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej. Z ogólnej liczby 1.570 budynków mieszkalnych, 32 to budynki wielorodzinne z czego 25 wybudowanych zostało po 1945 r.
- około 96% mieszkań powstało przed 1945 r. a więc relatywnie jest w dużym stopniu zdekapitalizowana. Zasoby te wymagają znacznych środków na inwestycje odtworzeniowe – modernizację i remont celem dostosowania ich do aktualnego poziomu cywilizacyjnego.
- warunki zamieszkania ludności w ostatnim dziesięcioleciu w zasadzie nie uległy poprawie. W stosunku do 1990 roku liczba mieszkań wzrosła o 13 (w 2000 roku oddano do użytku 2 mieszkania, w 1999 roku – 1), a powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w m<sup>2</sup> nawet spadła z 20,6 do 20,1;
- zasoby komunalne gminy liczą 49 budynków mieszkalnych, a 20 budynków należy do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- w każdej miejscowości znajdują się wolne tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

### Infrastruktura społeczna.

#### Oświata.

W roku szkolnym 2000/2001 funkcjonowały w gminie następujące placówki szkolne:

Szkoły podstawowe:

- Grabice – 7 izb lekcyjnych. Szkoła obsługuje wsie: Grabice, Jazów, Sadzarzewice, Bızozów, Nowa Wioska, Luboszyce, Kozów, Węgiłny, Wielotów, Polanowice,
- Sękowice – Filia Szkoły Podstawowej Grabice, klasy I – III, 4 izby lekcyjne, obsługuje wsie Sękowice, Gubinek
- Bieżyce – 8 izb lekcyjnych. Obsługuje: Bieżyce, Kaniów, Pole, Dobre, Przyborowice, Zawadę, Grochów.

- Jaromirowice- Filia Szkoły Podstawowej Bieżyce, klasy I-III, 3 izby lekcyjne.
- Starosiedle – 8 izb lekcyjnych, obsługuje wsie: Starosiedle, Gębice, Sieńsk, Czarnowice, Chęciny, Chociejęw, Dobrzyń, Koperno, Łazy, Pleśno, Stargard Gubiński, Witaszkowo,
- Strzegów – 8 izb lekcyjnych obsługuje wsie Strzegów, Mielno, Markosice, i Późno,
- Chlebowo – 8 izb lekcyjnych, obsługuje wsie Chlebowo, Łomy, Kosarzyn,
- Wałowice – Filia Szkoły Podstawowej Chlebowo, klasy I-III, 4 izby lekcyjne, obsługuje wsie Wałowice, Drzeńsk Mały, Drzeńsk Wielki.

#### Gimnazja:

- Grabice – 4 izby lekcyjne,
- Czarnowice – 8 izb lekcyjnych,
- Chlebowo – Filia Gimnazjum Czarnowice, 2 izby lekcyjne.

Na początku roku szkolnego 2000/2001 szkoły podstawowe posiadały 50 pomieszczeń do nauczania, 49 pełnozatrudnionych nauczycieli i 637 uczniów. Na terenie gminy brak jest przedszkoli i żłobków.

#### **Opieka zdrowotna.**

Opiekę medyczną na terenie gminy sprawuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Stargardzie Gubińskim, z oddziałami w Strzegowie, Grabicach, Polu i Chlebowie. Łącznie zatrudnionych jest 4 lekarzy i 7 pielęgniarek.

#### **Sport, rekreacja.**

Boiska sportowe występują w 6 miejscowościach: Grabicach, Jaromirowicach, Chlebowie, Kujawie, Stargardzie Gubińskim, Komorowie. W Czarnowicach przy Gimnazjum znajduje się sala gimnastyczna. Wałowice – ośrodek jazdy konnej. Dwa obiekty noclegowe – 120 miejsc.

#### **Urzędy pocztowe.**

Placówki pocztowe znajdują się w Gubinie, Grabicach, Stargardzie Gubińskim oraz agencje w Grochowie, Strzegowie, Wałowicach.

**Ochotnicza Straż Pożarna** – posiada swoje jednostki i remizy w następujących miejscowościach: Drzeńsk Wielki, Chlebowo, Bieżyce, Starosiedle, Jazów, Markosice, Strzegów.

**Biura parafialne** – Gubin, Strzegów, Starosiedle i Chlebowo.

#### **Rolnictwo**

Rolnictwo w całym okresie powojennym było najważniejszym działem gospodarki w gminie i źródłem utrzymania dla około 4/5 jej mieszkańców. Mimo dużej lesistości gminy (59%) użytki rolne zajmują powierzchnię 12.243 ha, w tym grunty orne – 7.472 ha (dane za 2000 r.). Są to wielkości, które przewyższają całkowity obszar wielu gmin z terenu województwa lubuskiego. W dodatku są to

grunty, jak na warunki regionu lubuskiego o dużym udziale gleb klasy II – IV, około 45% powierzchni użytków rolnych.

W strukturze władania – 6.642 ha użytków rolnych znajdowało się we władaniu gospodarstw indywidualnych, tj. 54,2%. Pozostały areał, prawie w całości to grunty rolne Skarbu Państwa, pozostające w zarządzaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i nadzorowane przez Gospodarstwo Nadzoru i Administracji Zasobem WRSP w Lubsku. Większość gruntów AWRSP użytkowana jest przez dzierżawców. Dawne Zakłady Rolne posiadały swoje grunty lub zabudowę gospodarczą w miejscowościach: Grabice, Lubuszyce, Sieńsk, Węgliny, Kozów, Chlebowo, Łomy, Starosiedle, Mielno.

#### *Struktura obszarowa indywidualnych gospodarstw rolnych*

<b>Wielkość gospodarstwa</b>	<b>Liczba gospodarstw</b>	<b>Udział % gospodarstw</b>
do 5 ha	910	76,1
6-10 ha	92	7,7
11-15 ha	83	6,9
16-20 ha	38	3,2
21-50 ha	59	4,9
powyżej 50 ha	14	1,2
ogółem	1.196	100,0

Rolnictwo indywidualne na terenie gminy zdominowane jest przez gospodarstwa małe, o powierzchni do 5 ha, których jest aż 910 na ogólną ich liczbę 1196, tzn. stanowią 76,1%.

Podstawowym kierunkiem produkcji rolnej są uprawy zbóż oraz hodowla bydła i trzody chlewnej. Na potrzeby przemysłu rolno – spożywczego czynna była gorzelnia we wsi Lubuszyce oraz młyn zbożowy w Kaniowie.

Gospodarka rybacka prowadzona jest na wodach hodowlanych o łącznej powierzchni około 88 ha. Stawy hodowlane ryb są w Markosicach, Żenichowie, Drzeńsku Małym, Żytowaniu. P.G.L. posiadają stawy rybne we wsiach Gębice i Łazy.

#### **Leśnictwo**

Powierzchnia leśna zajmuje obszar 22.415 ha, a wskaźnik zalesienia gminy wynosi – 59,0% (województwo lubuskie 49,2%).

Administracyjnie lasy należą do trzech nadleśnictw: Nadleśnictwa Gubin, (około 84,7%), Nadleśnictwa Lubsko (około 12,8%) i Nadleśnictwa Brzózka (0,5%). Lasy i grunty leśne w indywidualnych gospodarstwach rolnych liczą 159 ha.

Dominującym gatunkiem upraw leśnych jest sosna zwyczajna, zajmująca około 93,5% powierzchni leśnej w gminie. Na drugim miejscu jest brzoza z 2,2% udziałem. W związku z tym, że bardzo wysoki jest udział drzewostanów młodych do 60 lat (około 64%), uzysk drewna jest znacznie ograniczony. Faktem tym można tłumaczyć brak na terenie gminy zakładu przetwórstwa drewna. Dopiero w

ostatnich latach pojawiły się dwa zakłady produkcji mebli we wsiach Wałowice i Chociejęw.

Niekorzystnym zjawiskiem w gospodarce leśnej jest także mała zasobność siedlisk. Przeważają ubogie siedliska borowe (około 73%), skutkiem czego uzysk masy drewna w przeliczeniu na 1 ha jest stosunkowo niski.

Czynnikami sprzyjającymi w prowadzeniu gospodarki leśnej są duże kompleksy leśne (w szczególności w północnej części gminy) oraz ulegającej stałej poprawie stan zanieczyszczenia powietrza. Większość gmin w obszarze przygranicznym znajdowała się w przeszłości pod silnym oddziaływaniem emisji przemysłowych, których źródłem były elektrownie pracujące na węglu brunatnym po stronie niemieckiej. Monitoring w tej strefie wskazuje na stałą poprawę.

### **Turystyka i wypoczynek.**

W stanie istniejącym gmina dysponuje mało liczącym się zagospodarowaniem ukierunkowanym na obsługę ruchu turystycznego lub organizację wypoczynku. W zasadzie tylko jezioro Borek koło Kosarzyna jest miejscem letniego wypoczynku przywodnego. Bazę wypoczynkową stanowią tu ośrodki zakładowe, które jednak w ostatnim okresie są dzielone i sprzedawane prywatnym użytkownikom. Dalsza zabudowa strefy brzegowej tego jeziora jest niewskazana. Jezioro Borek winno być zagospodarowane dla potrzeb wypoczynku weekendowego i codziennego mieszkańców Gubina. Wypoczynek długookresowy należy w związku z tym ograniczyć.

W strefie przygranicznej w tym również na terenie gminy powstaje nowa forma wypoczynku polegająca na przyjazdach ludności emerytalnej ze Śląska, która preferuje przebywanie (pobyt czasowy lub stały) we wsiach położonych w środowisku leśnym (Kaniów, Grochów, Łomy).

W Wałowicach powstał ośrodek jeździecki.

## **2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną.**

### **1. Zaopatrzenie w wodę.**

Gmina Gubin zaopatrywana jest w wodę z wodociągów komunalnych stanowiących własność Urzędu Gminy w Gubinie (Wałowice, Drzeńsk Wielki, Drzeńsk Mały, Żytowań, Chlebowo, Pole, Sękowice, Chociejęw, Czarnowice, Pleśno, Starosiedle, Grabice, Węgliny, Żenichów, Gubinek), Przedsiębiorstwa Usług Miejskich w Gubinie (Komorów, Jaromirowice, Bieżyce), AWRSP w Zielonej Górze (Luboszyce, Kozów), RSP w Mielnie (Mielno), Nadleśnictwa Gubin (Dzikowo) oraz z własnych ujęć zagrodowych.

Ujęcia i wodociągi zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

- Wałowice – Drzeńsk Wielki – Drzeńsk Mały – Żytowań – Chlebowo (część)

Ujęcie zlokalizowane jest na północ od wsi Wałowice. Składa się z dwóch studni o głębokości 22 m. Przy ujęciu działa stacja uzdatniania wody. Wydajność ujęcia wynosi  $Q_{h \max} = 58 \text{ m}^3/\text{h}$ . Stan techniczny urządzeń jest dobry. Główna sieć wodociągowa wykonana jest z rur PCV o średnicy 110 mm. Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $18044 \text{ m}^3$ .

● Pole

Ujęcie zlokalizowane jest na północ od wsi. Składa się z dwóch studni o głębokości 20 m. Wydajność ujęcia wynosi  $Q_{h \max} = 27 \text{ m}^3/\text{h}$ . Sieć wodociągowa wybudowana w latach 60 – tych wykonana jest z rur cementowo - azbestowych. Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $1224 \text{ m}^3$ .

● Sękowice

Ujęcie zlokalizowane jest w północno – wschodniej części wsi. Składa się z dwóch studni głębinowych czerpiących wodę z utworów czwartorzędowych o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych  $Q_e = 50 \text{ m}^3/\text{h}$ . Woda dostarczana jest na potrzeby wsi oraz przejścia granicznego „Gubinek”. Sieć wodociągowa zbudowana jest z rur PCV o średnicy 110 mm. Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $2700 \text{ m}^3$ .

Ujęcie posiada zatwierdzoną przez Starostę Krośnieńskiego strefę ochronną. Strefa dzieli się na teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej wewnętrzny i zewnętrzny.

● Chociejęw – Czarnowice – Plešno

Ujęcie ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest we wsi Chociejęw po prawej stronie drogi do Stargardu Gubińskiego. Ujęcie składa się z dwóch studni głębinowych o głębokości 52 m. Wydajność ujęcia wynosi  $Q_{h \max} = 18 \text{ m}^3/\text{h}$ . Stan urządzeń jest dostateczny, wymagają one modernizacji. Główna sieć wodociągowa wykonana jest z rur PCV o średnicy 110 mm. Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $8623 \text{ m}^3$ .

● Starosiedle

Ujęcie ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest we wschodniej części wsi. Składa się z jednej studni o głębokości 59 m. Wydajność ujęcia wynosi  $Q_{h \max} = 30 \text{ m}^3/\text{h}$ . Stan techniczny urządzeń ocenia się jako dobry. Główna sieć wodociągowa wykonana jest z rur PCV o średnicy 110 mm. Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $7814 \text{ m}^3$ .

● Grabice

Ujęcie ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest w północnej części wsi. Składa się z jednej studni o głębokości 41 m. Wydajność ujęcia wynosi  $Q_{h \max} = 33 \text{ m}^3/\text{h}$ . Sieć wodociągowa jest stara wykonana z rur cementowo – azbestowych. Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $8411 \text{ m}^3$ .

● Luboszyce – Kozów

Ujęcie zlokalizowane jest w zachodniej części wsi Luboszyce u podnóża góry na której usytuowany jest zbiornik wieżowy. Woda z ujęcia pompowana jest do zbiornika, a stąd rozprowadzana wodociągami po wsiach. Ujęcie składa się z jednej studni o głębokości 80 m i wydajności  $Q_{h \max} = 200 \text{ m}^3/\text{h}$ . Właścicielem

ujęcia jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w Zielonej Górze. Stan urządzeń ocenia się jako dobry.

- **Węgliny**

Ujęcie ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest w zachodniej części wsi. Ujęcie składa się z jednej studni o głębokości 29 m i wydajności  $Q_{h \max} = 37 \text{ m}^3/\text{h}$ . Główna sieć wodociągowa wykonana jest z rur PCV. Stan urządzeń ocenia się jako dobry.

Ilość wody sprzedanej z ujęcia w 2000 roku wynosiła  $749 \text{ m}^3$ .

- **Mielno**

Ujęcie ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest w zachodniej części wsi. Ujęcie składa się z jednej studni o głębokości 32 m i wydajności  $Q_{h \max} = 12 \text{ m}^3/\text{h}$ . Sieć wodociągowa jest stara, wykonana z rur cementowo – azbestowych. Stan urządzeń ocenia się jako dostateczny, wymagający modernizacji. Właścicielem ujęcia jest RSP w Mielnie.

- **Dzikowo**

Ujęcie ze stacją uzdatniania wody zlokalizowane jest w zachodniej części wsi. Składa się z jednej studni o wydajności  $Q_{h \max} = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$  i  $Q_{d \text{ sr}} = 34 \text{ m}^3/\text{d}$ . Ujęcie wybudowano w 1995 roku. Stan techniczny ocenia się jako dobry. Ujęcie stanowi własność Nadleśnictwa Gubin.

- **Komorów, Jaromirowice, Bieżyce, Żenichów, Gubinek**

Miejscowości te nie posiadają własnych ujęć. Sieci wodociągowe tych wsi powiązane są z systemem wodociągowym miasta Gubina. Wodociągi w Bieżycach, Gubinku i Żenichowie wykonane są z rur PCV o średnicach 110 mm, zostały wybudowane w latach 80 – tych i 90 – tych. Wodociągi w Jaromirówicach i Komorowie wykonane są z rur żeliwnych i pochodzą z lat 60 – tych.

Na terenie gminy Gubin na zachód od Komorowa zlokalizowane jest ujęcie wody dla potrzeb miasta Gubina. Ujęcie składa się z 15 studni wierconych o zasobach eksploatacyjnych  $Q_e = 722 \text{ m}^3/\text{h}$  z formacji czwartorzędowej i  $Q_e = 133 \text{ m}^3/\text{h}$  z formacji trzeciorzędowej.

Wydajność tego ujęcia wynosi więc:

$$Q_{h \max} = 855 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{d \text{ sr}} = 12000 \text{ m}^3/\text{d}$$

Z ujęcia uzdatniona woda doprowadzana jest do miasta Gubina wodociągami żeliwnymi o średnicach 300 i 500 mm biegnącymi wzdłuż drogi Krosno Odrzańskie – Gubin.

Ujęcie w Komorowie posiada zatwierdzone strefy ochronne ujęcia. Strefa ochronna dzieli się na teren ochrony bezpośredniej i na teren ochrony pośredniej wewnętrzny i zewnętrzny. Strefa ochronna ujęcia stanowi obszar poddany zakazom, nakazom i ograniczeniom w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody obejmujący ujęcie i grunty przyległe do ujęcia oznaczone na planszy.

Na terenie gminy Gubin sieci wodociągowych nie posiadają miejscowości: Kosarzyn, Łomy, część Chlebowa, Budoradz, Kaniów, Grochów, Przyborowice, Dobre, Łazy, Chęciny, Dobrzyń, Koperno, Zawada, Stargard Gubiński, Gębice, Witaszkowo, Polanowice, Sadzarzewice, Markosice, Późna, Strzegów, Jazów,

Wielotów, Nowa Wioska, Brzozów. W tych wsiach ludność zaopatruje się w wodę z własnych ujęć zagrodowych.

## **2. Gospodarka ściekowa.**

W gminie Gubin funkcjonują dwie małe oczyszczalnie ścieków: w Dzikowie i Sękowicach.

We wsi Dzikowo działa oczyszczalnia Nadleśnictwa Gubin. Jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna oczyszczająca ścieki z pięciu domów czterorodzinnych oraz ścieki dowożone z budynków Nadleśnictwa w Komorowie. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do pobliskiego rowu melioracyjnego.

Oczyszczalnia w Sękowicach, której właścicielem jest Zarząd Drogowych Przejść Granicznych oczyszcza ścieki z zabudowań należących do przejścia granicznego „Gubinek”. Jest ona wykorzystana w 100%. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Nisy Łużyckiej.

Pozostała część gminy nie ma rozwiązanej gospodarki ściekowej. Ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane są do dołów chłonnych lub zbiorników bezodpływowych (szamb) często nieszczelnych co stanowi zagrożenie dla środowiska. Zagrożeniem są również ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane w sposób nielegalny do okolicznych cieków wodnych.

W północnej części miasta Gubina zlokalizowana jest nowa mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków działająca od 1998 roku. Zajmuje ona teren o powierzchni około 5,2 ha. Do oczyszczalni dostarczane są ścieki z miast Gubin i Guben. Jej obciążenie hydrauliczne wynosi około:

$$Q_{d\ sr} = 12000\ m^3/d$$

$$Q_{d\ max} = 14400\ m^3/d.$$

Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Nisy Łużyckiej.

Dla miejscowości z gminy Gubin leżących w pobliżu miasta Gubin istnieje możliwość rozwiązania problemów gospodarki ściekowej poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej powiązanej z systemem kanalizacyjnym miasta Gubina.

## **3. Gospodarka odpadami.**

Na terenie gminy Gubin w obrębie wsi Drzeńsk Mały zlokalizowane jest składowisko odpadów komunalnych. Właścicielem wysypiska jest Urząd Gminy Gubin, a zarządzającym Przedsiębiorstwo Usług Miejskich w Gubinie. Na składowisko zwożone są odpady komunalne z terenu miasta i gminy Gubin.

Składowisko eksploatowane jest od 1987 roku. Założone zostało w wyrobisku po eksploatacji ilów. Zajmuje ono powierzchnię 3,35 ha. Aktualnie eksploatowana powierzchnia wynosi około 1,75 ha. Do chwili obecnej zapełniono około 80% objętości wyrobiska. Przy obecnym stopniu zagęszczenia ocenia się okres jego eksploatacji jeszcze na około 3-4 lata.

Jest ono korzystnie zlokalizowane ze względu na otaczające lasy, nieużytki i tereny rolne, z dala od zabudowań. Wadą tej lokalizacji jest budowa hydrogeologiczna. Dno wyrobiska zbudowane jest z gruntów nieprzepuszczalnych, stanowiących barierę zabezpieczającą przed migracją zanieczyszczeń, lecz w skarpach misy występują grunty przepuszczalne i słabo przepuszczalne mogące stanowić potencjalną drogę migracji odcieków. Skarpy i dna wyrobiska nie uszczelniono i nie wybudowano systemu drenażu odcieków oraz instalacji odprowadzania gazu składowego.

Na składowisku nie prowadzi się segregacji odpadów. Odpady zagęszczane są spychaczami.

#### **4. Zaopatrzenie w gaz.**

Przez teren gminy Gubin przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach DN 300 i PN2,5 MPa dostarczający gaz importowany z Niemiec do miasta Gubina. Gazociąg przebiega pod rzeką Nysą Łużycką, a następnie wzdłuż torów kolejowych do stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej I° o ciśnieniu nominalnym PN 2,5 Npa zlokalizowanej w granicach wsi Gubinek. Ze stacji gaz doprowadzany jest do miasta Gubin.

Jedyną miejscowością na terenie gminy Gubin posiadającą sieć gazową jest wieś Bieżyce. Jest to sieć niskiego ciśnienia powiązana z miejskim systemem gazociągów.

Pozostałe miejscowości nie posiadają sieci gazowych.

#### **5. Ciepłownictwo.**

W gminie Gubin nie ma kotłowni tworzących zintegrowany system ciepłowniczy. Gospodarka cieplna opiera się na indywidualnych bądź lokalnych kotłowniach. Budynki mieszkalne jak i obiekty usługowe i produkcyjne posiadają indywidualne źródła ciepła. Są to kotłownie na paliwo stałe (węgiel, miał węglowy, koks). Nielicznie stosuje się ekologiczne nośniki energii (olej opałowy, gaz butlowy).

#### **6. Elektroenergetyka**

Przez teren gminy przebiegają dwie linie energetyczne 110 kV do stacji GPZ w Gubinie. Odbiorcy mocy w obszarze gminy zaopatrywani są w energię elektryczną poprzez napowietrzne sieci rozdzielcze SN 20 kV.

Uzbrojenie gminy umożliwia w dostatecznym stopniu doprowadzenie energii do każdego odbiorcy. Dla zabezpieczenia właściwych pomiarów napięć oraz pewności zasilania należy istniejące uzbrojenie poddać sukcesywnej modernizacji.

## **2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego.**

### **Ukształtowanie powierzchni, wody powierzchniowe.**

Obecne ukształtowanie terenu jest efektem procesów zachodzących podczas zlodowacenia północnopolskiego (bałtyckiego) – stadiału leszczyńskiego i poznańskiego. Pod względem geomorfologicznym obszar gminy zajmują dwa główne subregiony: na północy Dolina Środkowej Odry wraz z doliną dolnej Nysy Łużyckiej, natomiast część środkową i południową – Wzniesienia Gubińskie.

**Dolinę Środkowej Odry** tworzą bardzo zróżnicowane morfometrycznie formy, na które składa się system teras akumulacyjnych powstałych w pleistocenie i holocenie. W obrębie samej doliny występują dwa poziomy terasy zalewowej, wzniesione od 0,5 do 3m nad poziom wody w rzece, terasa nadzalewowa wzniesiona 3-6 m ponad średni poziom wody w rzece oraz terasa akumulacyjna wzniesiona 10 – 15 m ponad średni poziom wody w rzece, zajmująca rozległe obszar w północnej części gminy. W terasie zalewowej najniższej (0,5 – 1,5 m ponad poziom wody w rzekach) występują liczne podmokłości i zagłębienia wypełnione wodą.

**Wzniesienia Gubińskie** są wysoczyzną morenową pagórkowatą wznoszącą się 80 – 110 m nad poziomem morza w formie zgrupowanych lub pojedynczych wzniesień. Najwyższe wzniesienie położone na południowy wschód od wsi Dobre liczy 121 m n.p.m. Miejscem najniższym jest ujście Nysy Łużyckiej do Odry (poniżej 25m n.p.m.).

Na terenie gminy istnieje pewna ilość form antropogenicznych, głównie wyrobisk poeksploatacyjnych piasku, żwiru i glin. Szczególnie dużo tych wyrobisk występuje na obrzeżach Gubina oraz w rejonie wsi Jaromirowice i Komorów.

### **Wody powierzchniowe.**

Sieć hydrograficzna gminy jest dość bogata. Cały obszar odwadniany jest bezpośrednio przez dopływy Odry (Łomianka, Jeziornica, Racza, Steklnik) oraz pośrednio przez dopływy Nysy Łużyckiej (Lubica z Golcą i Wenicą, Wodra, Budoradzanka).

Największą rzeką, która zarazem wyznacza północną granicę gminy jest Odra na jej środkowym odcinku. Stany wód w rzece według obserwacji posterunku Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMGW) w Połęczku kształtowały się następująco:

- najwyższa wartość obserwowana WWW – 556 cm (1947 r)
- najniższa wartość obserwowana NNW – 58 cm (1921 r)
- średni stan z okresu obserwacji SSW – 238 cm do 1973 r.

Drugą co do wielkości jest rzeka Nysa Łużycka, którą zalicza się do rzek górskich. Cechują ją krótkie lecz gwałtowne wezbrania na skutek dużych opadów w górach i dużej szybkości spływu wód. Największymi dopływami Nysy Łużyckiej jest Lubica z Golcą i Wenicą oraz Wodra. Wszystkie te rzeki można zaliczyć do cieków o śnieżno – deszczowym reżimie zasilania, posiadających jedno maksimum i jedno minimum stanów i przepływów w ciągu roku.

Największe jeziora: Borek (63,7 ha) i Wełmickie (19,5 ha). Jakość wód pod względem fizyko – chemicznym – Odry, Nisy Łużyckiej i Lubicy nie odpowiada normom.

### **Budowa geologiczna, surowce mineralne.**

Budowa geologiczna obszaru gminy jest odbiciem morfogenezy występujących tu jednostek. Wyróżnia się zatem dwa obszary charakteryzujące się odmienną budową geologiczną:

- wysoczyznę morenową z pokrywami sandrowymi,
- dolinę Odry i Nisy Łużyckiej z systemem teras.

**Wysoczyzna morenowa** jest obszarem występowania różnorodnych form morfologicznych i różnej genezie, mianowicie:

- utwory holocenijskie słabonośne o miąższości do kilku metrów, wypełniające zagłębienia bezodpływowe, fragmenty dolin – torfy, namuły organiczne, kreda jeziorna,
- utwory wodnolodowcowe piaszczysto – żwirowe, z pleistocenu, nośne o miąższości do kilkudziesięciu metrów,
- gliny morenowe wykształcone jako gliny piaszczyste, pylaste – grunty średnio-nośne o miąższości kilku do kilkunastu metrów,
- utwory trzeciorzędowe ilasto – pylaste i węgle brunatne (formacja burowęglowa).

**W dolinach Odry, Nisy Łużyckiej i Lubicy** wyróżniają się następujące utwory geologiczne:

- namuły organiczne i torfy wypełniające zagłębienia bezodpływowe w obrębie terasy nadzalewowej i zalewowej rzek,
- mady reprezentowane przez gliny pylaste i piaski gliniaste występują w obrębie terasy zalewowej, o miąższości 0,5 – 3,5 m,
- piaski i żwiry akumulacji rzecznej o miąższości do kilkunastu metrów,
- ropy i pyły jako utwory zastoiskowe o stosunkowo niewielkiej miąższości.

### **Surowce mineralne**

W obszarze gminy występują pewne udokumentowane złoża surowców mineralnych. W rejestrze geologa wojewódzkiego znajdują się następujące udokumentowane złoża surowcowe:

- złoża ropy naftowej i gazu w rejonie wsi Kosarzyn zalegają na obszarze 0,8 km<sup>2</sup> i głębokości 1.800 m. Pierwotne zasoby oceniane były na 209 tys. ton ropy naftowej i 17.000 tys. m<sup>3</sup> gazu towarzyszącego. Złoża ropy są na wyczerpaniu, ich eksploatacja ma trwać do 2004 r.
- złoża węgla brunatnego „Gubin” zalegają w czterech polach obejmujących tereny niżej wymienionych wsi:
  - pole I – Sadzarzewice
  - pole II – Markosice
  - pole III – Mielno
  - pole IV – Wielotów

Złoża te nie są w pełni udokumentowane i według dotychczasowych ustaleń na szczeblu krajowym i wojewódzkim – nie są przewidziane do eksploatacji.

- złoża kruszywa naturalnego Czarnowice udokumentowane w kategorii C<sub>2</sub> (pole I i Pole II) o łącznych zasobach 2.078.000 ton. Wydana została koncesja na eksploatację tego złoża.
- złoża kruszywa w Markosicach ze względu na jego niską jakość skreślone zostało z bilansu i zaniechano eksploatacji. W Bieżycach eksploatowano piasek. Zasoby się wyczerpały, prowadzona jest rekultywacja.

### **Wody podziemne.**

Głębokość występowania pierwszego poziomu wodonośnego (wód gruntowych), tworzących ciągle poziomy wodonośne jest różna i zależy od głębokości zalegania warstwy nieprzepuszczalnej. Obszary zbudowane z nieprzepuszczalnych lub mało przepuszczalnych utworów spoiстых (gliny, ility) cechuje wysoki poziom wody podziemnej (1-3 m p.p.t.) usytuowany na powierzchni warstwy nieprzepuszczalnej, podczas gdy w obszarach zbudowanych z sypkich wodoprzepuszczalnych piasków i żwirów, głębokość poziomu wodonośnego zależy od miąższości tych warstw i może przekraczać 5m i więcej p.p.t.

Skrajne wahania zwierciadła wód zalegających w utworach piasków sandrowych mogą dochodzić do 3,5 m. Wody śródglinowe i podglinowe, zwłaszcza w obszarach głębszego ich występowania wykazują mniejsze wahania zwierciadła w ciągu roku – średnio do 1m, a w warunkach ekstremalnych do 2,5m. Rytm wahań stanów wód podziemnych związany jest sezonowością ich zasilania i wykazuje jeden okres wznosu (wiosną) i jeden okres niżówki (latem).

Doliny rzeczne (Odry, Nysy Łużyckiej, Lubicy) koncentrują spływ wód podziemnych drenując sąsiednie tereny, a ich poziom związany jest z systemem hydrograficznym w/w rzek.

Na terenie gminy wody podziemne ujmowane są z utworów czwarto i trzeciorzędowych. Możliwość ujmowania wody podziemnej z utworów czwartorzędowych jest zróżnicowana obszarowo, mianowicie:

- w obrębie wysoczyzny morenowej poziom wodonośny stanowią przepuszczalne utwory piaszczysto – żwirowe o dużej zmienności pionowej i poziomej,
- w obrębie dolin rzecznych przepuszczalne utwory czwartorzędowe charakteryzują się bardzo dobrymi warunkami hydrogeologicznymi w zakresie ich wydajności. Jednakże wody te posiadają gorsze parametry chemiczno – bakteriologiczne niż wody ujmowane z terenu wysoczyzny.

Cała północna część gminy znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 149 „Sandr Krosno – Gubin”. Jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy posiadający status najwyższej ochrony (ONO).

### **Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Kompleksy najlepszych gleb występują w dolinie Nysy Łużyckiej oraz w obrębie wysoczyzny morenowej, w południowej części gminy. Na terenach tych występują gleby o składzie mechanicznym glin lekkich, piasków gliniastych

mocnych podścielonych glinami średnimi, lekkimi. Gleby te zaliczane są do kompleksu pszennego dobrego i żytniego bardzo dobrego II – III b klasy bonitacyjnej, odpowiednie dla wszelkiego rodzaju upraw polowych i sadowniczych.

W obrębie tych samych form terenowych występują nieco gorsze gleby – klasy IV, również chronione przed zmianą użytkowania, zaliczane do kompleksu żytniego dobrego. Wytworzone zostały z piasków gliniastych mocnych i piasków gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi, lub piaskami słabo gliniastymi.

Niezalesione powierzchnie sandrów, fragmenty wysoczyzny i terasy rzeczne zajmują gleby lekkie i bardzo lekkie, wytworzone z piasków słabo gliniastych, piasków gliniastych i piasków gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi. Stanowią one V – VI klasę bonitacyjną gruntów ornich, mało żyzne zaliczane do kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego.

Zagłębienia bezodpływowe, terasy zalewowe i nadzalewowe wypełniają gleby torfowe, torfowo – mułowe, lokalnie murszowo – mineralne, mady – stanowiące użytki średniej i najslabszej klasy.

Użytki rolne liczą 12.283 ha, tj. dokładnie 1/3 ogólnej powierzchni gminy. Struktura bonitacyjna użytków rolnych wskazuje na dość duży udział (jak na warunki fizjograficzne pasa przygranicznego) gruntów chronionych przed zmianą użytkowania na inne cele z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.). Grunty najlepsze II i III klasy bonitacyjnej zajmują 11% powierzchni użytków rolnych, grunty klasy IV – 35%, a grunty najslabsze V – VI klasy – 54% użytków rolnych. Bardzo znaczny jest udział łąk i pastwisk w użytkach rolnych – 39,8%, a główna ich koncentracja występuje w dorzeczach Golcy i Welnicy.

Generalnie słuszne jest stwierdzenie, że warunki przyrodnicze, przede wszystkim glebowe w gminie, są korzystne dla rozwoju rolnictwa i taki sposób ich użytkowania winien zostać utrzymany i preferowany w polityce przestrzennej gminy.

### **Szata roślinna i świat zwierzęcy**

Pod względem przyrodniczo leśnym gmina położona jest w Dzielnicy Pojezierza Lubuskiego. Tereny leśne zajmują obszar o powierzchni 22.415 ha, co stanowi 59,0% powierzchni gminy.

Administracyjnie lasy przynależą do trzech nadleśnictw:

- Nadleśnictwa Gubin
- Nadleśnictwa Lubsko
- Nadleśnictwa Brzózka

Występowanie i rozmieszczenie siedlisk leśnych uwarunkowane jest typem, składem mechanicznym gleby i jej wilgotnością. Ponieważ lasy porastają tereny najslabszych gleb typu bielcowego, wytworzone z piasków luźnych lub słabogliniastych, dominują więc siedliska boru suchego i boru świeżego, a także boru mieszanego. W takich warunkach siedliskowych odpowiednie możliwości rozwoju posiada sosna oraz brzoza, której powierzchnia upraw jest jednak przez leśników ograniczana.

*Procentowy udział (wg powierzchni) gatunków lasotwórczych  
w lasach gminy Gubin*

sosna zwyczajna	dęby	buk	brzozy	olsza
93,56	1,78	0,06	2,20	1,42

*Procentowy udział (wg powierzchni) różnych grup siedlisk  
w lasach gminy Gubin.*

ubogie siedliska borowe	siedliska borów mieszanych	siedliska lasów mieszanych	żyzne siedliska
73,34	21,11	3,73	1,83

*Ocena zgodności składów gatunkowych z siedliskami w gminie Gubin.*

aktualny udział sosny %	maksymalny udział sosny w %	różnica w %
94	78	16

*Procentowy udział drzewostanów (wg powierzchni)  
w różnych przedziałach wiekowych w gminie*

< 60 lat	<60 – 100 lat	> 100 lat	> 200 lat
64,02	29,15	6,63	0,05

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, która aż w 94% zdominowała drzewostan leśny. Tak znaczny udział sosny przekracza maksymalny dopuszczalny wskaźnik o około 16%. Wskaźnik ten wskazuje na potrzebę przebudowy struktury gatunkowej lasów w dostosowaniu do występujących na terenie gminy siedlisk. Przebudowa drzewostanów leśnych jest jednak procesem powolnym. Nie można w tym celu usuwać drzewostanów zrębami zupełnymi, a poza tym istniejące uprawy sosnowe wymagają doprowadzenia ich do wieku rębności. Nowe pożądane gatunki mogą być wprowadzone w szczególnych okolicznościach, mianowicie:

- 1) na powierzchniach otwartych:
  - na terenach pokłeskowych,
  - na bieżących, wykonanych zgodnie z planem gospodarczym zrębach zupełnych,
  - w poprawkach, uzupełnieniach i dolesieniach.
- 2) pod osłoną drzewostanu
  - w odnowieniach podokapowych,
  - w nasadzeniach produkcyjnych

Inną drogą zmiany składów gatunkowych, łatwiejszą lecz bardziej długotrwałą, jest wykonywanie cięć pielęgnacyjnych na korzyść cennych domieszek.

Lasy w pasie nadgranicznym, głównie z uwagi na warunki klimatyczne i siedliskowe, były i są nadal zagrożone procesami chorobowymi oraz szkodami powodowanymi czynnikami natury antropogenicznej, przyczyniającymi się do

zakłócenia procesów fizjologicznych w rozwoju drzew, zmieniającymi ich naturalną odporność biologiczną. Spośród szkodliwych czynników antropogenicznych wyróżnić należy:

- zagrożenia ze strony pyłów przemysłowych (prawie 97% powierzchni lasów jest uszkodzonych przez przemysł – emisje transgraniczne);
- zagrożenia pożarowe.

Pośród czynników biotycznych należy wymienić zagrożenia ze strony szkodliwych owadów (brudnica mniszka, barczatka, sosnowka i inne) oraz zagrożenie ze strony zwierzyny płowej.

Mimo występujących opisanych zagrożeń stwierdza się zapoczątkowaną od 1995 r. powolną poprawę stanu zdrowotnego lasów. Poprawa kondycji dotyczy wszystkich gatunków drzew, przy czym najwyraźniej zaznaczyła się w drzewostanach sosnowych oraz bukowych i brzozowych.

Bogate zespoły roślinności występują w pobliżu wód, głównie rzek Odry i Nysy Łużyckiej, Lubicy z jej dopływami. Duże obszary łąk, pastwisk sprzyjają rozwojowi takich gatunków roślin jak: turzyca, kostrzewa czerwona, żywokost, rdest, kłosówka wełnista, wilczomlecz błyszczący.

Inwentaryzacja przyrodnicza gminy wykazuje obecność następujących ginących gatunków roślin:

- z krajowej Czerwonej Listy Roślin: skrzyp gałęzisty,
- z regionalnej Czerwonej Listy Roślin; widłak goździsty i bagno zwyczajne.

Natomiast kompleks leśny Dębogóry został uznany za obszar szczególnie ważny dla zachowania różnorodności flory leśnej.

**Świat zwierząt** reprezentowany jest przez liczne typowe gatunki pospolite występujące na Pojezierzu Lubuskim. Przyrodnicy określają tu stan kręgowców na 319 gatunków, w tym ptaków 208 gatunków, ssaków 52 gatunki, ryb 33, płazów 13 i gadów 7 gatunków. Na obszarze gminy mają swoje stanowiska rzadkie i ginące gatunki fauny. Należą do nich:

- z krajowej Czerwonej Listy Zwierząt: bielik, bąk, wydra,
- z regionalnej Czerwonej Listy Zwierząt: siniak, dudek.

Z pozostałych rzadkich gatunków spotykanych w niektórych rejonach gminy (dolina Odry, Nysy Łużyckiej, kompleks leśny północnej części gminy) wymienić należy kuny, piżmaki, zające, tchórze, bobry, łasice, nietoperze, perkozy, norkę amerykańską, jenoty, borsuki.

## **Klimat**

Położenie geograficzne gminy w zachodniej przygranicznej strefie województwa lubuskiego sprawia, że napływają na ten obszar w okresie rocznym różnorodne masy powietrza. Zdecydowanie dominują tu masy powietrza polarno – morskiego, na które przypada około 64% dni w ciągu roku oraz powietrza polarno – kontynentalnego – 28% dni. Pozostałe 8% przypada na masy powietrza arktycznego oraz cisze. Ścieranie się mas powietrza o różnych cechach klimatyczno - wilgotnościowych kształtuje układ pogód i powoduje, że klimat tego obszaru określa się jako „przejściowy”, z wyraźną przewagą cech oceanicznych. Oznacza to, że zimy są na ogół łagodne, z częstymi odwilżami, zaś lato nieco chłodniejsze z minimalnie większą liczbą opadów atmosferycznych. Istotną cechą takiego klimatu

jest duża zmienność temperatur. Amplitudy temperatur są mniejsze od przeciętnych w głębi kraju. Zima łagodniejsza i krótka z mało trwałą pokrywą śnieżną, lata wczesne i w miarę ciepłe. Charakterystyczna jest długa i raczej pogodna jesień.

Średnia temperatura stycznia - - 1,6 ° C

Średnia temperatura lipca - + 18,1° C

Średnia roczna temperatura - + 8,9° C

Opady wynoszą 525 mm do 650 mm w skali roku.

Przewaga wiatrów sektora zachodniego – 53% w skali roku.

### **Klimat lokalny**

Warunki topoklimatu podlegają lokalnemu zróżnicowaniu, będąc wypadkową urzeźbienia terenu, własności termicznych podłoża i stopnia pokrycia szatą leśną.

Na terenie gminy istnieje zróżnicowanie warunków topoklimatycznych, odczuwalne szczególnie podczas długotrwałych stanów radiacyjnych w okresie jesiennie – zimowym. Wyróżniają się pod tym względem obszary, których cechują odmienne warunki topoklimatu to:

- obszary wysoczyznowe i sandrowe posiadające korzystne warunki termiczne – wilgotnościowe, dobrze przewietrzane i nasłonecznione. Jedyne doliny boczne stanowią miejsca spływu chłodnego powietrza podczas pogód radiacyjnych;
- doliny rzeczne i rejonry większych obniżzeń terenu charakteryzują się stosunkowo dużą inwersyjnością, niższymi temperaturami powietrza, podwyższoną wilgotnością powietrza i dużą częstotliwością występowania mgieł radiacyjnych.

Duże kompleksy leśne, szczególnie borów sosnowych spełniają modyfikującą rolę w zakresie warunków klimatycznych całego omawianego obszaru.

Na stan powietrza w obszarze gminy wpływ mają dwa podstawowe elementy:

- emisja niska, której źródłem są paleniska domowe ,
- źródła emisji zlokalizowane poza obszarem gminy, głównie chodzi tu o transgraniczną emisję zanieczyszczeń z kierunku zachodniego (zagłębienie paliwowo – energetyczne RFN).

Obecnie wielkość transgranicznej emisji uległa znacznemu zmniejszeniu, jednak długotrwałe, negatywne wcześniejsze działania (jeszcze w roku 1990 ówczesne województwo zielonogórskie zaliczono do regionów Polski o względnie dużych zagrożeniach środowiska przyrodniczego przez emisję SO<sub>2</sub>) doprowadzały do uszkodzenia aparatu asymilacyjnego drzew iglastych. Obecna redukcja zanieczyszczeń (SO<sub>2</sub> NO<sub>2</sub> Co i pyłu) jest związana z przeprowadzonymi na dużą skalę pracami modernizacyjnymi.

Obserwuje się trwałą tendencję redukcji emisji zanieczyszczeń transgranicznych, bowiem już wyniki uzyskane w 1995 roku na stanowiskach pomiarowych w Markosicach i Brzozowie, nie potwierdziły występowanie w pasie przygranicznym stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego przekraczających wartości dopuszczalne.

### **Obszary i obiekty podlegające ochronie.**

W obszarze gminy z uwagi na występowanie cennych walorów przyrodniczych, znaczna jej część objęta została określonymi formami ochrony prawnej wynikającymi z ustaw:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627),
  - ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późn. zm.).
- 1) Krzeziński Park Krajobrazowy – jego południowa część o powierzchni 4.770 ha, obejmujący fragment doliny Odry i Nysy Łużyckiej, stanowiący polder zalewowy rzeki Odry, tzw. Krzeziński Zbiornik Retencyjny. Krzeziński Park Krajobrazowy ustanowiony został Rozporządzeniem Wojewody Zielonogórskiego nr 12 z dnia 10 lipca 1998 roku. Park krajobrazowy jest obszarem chronionym ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe, a celem jego utworzenia jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnienie tych wartości w warunkach racjonalnego gospodarowania. Grunty rolne, leśne i inne nieruchomości znajdujące się w granicach parku krajobrazowego są w gospodarczym wykorzystaniu.
  - 2) Obszary chronionego krajobrazu – ustanowione Rozporządzeniem nr 6 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 10 lipca 1998 roku w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 12, poz. 117). Ochroną prawną objęte zostały tereny o powierzchni 15.500 ha, tj. 40,8% powierzchni gminy. Wskaźnik ten przekracza znacznie średnią wojewódzką, wynoszącą 30,6%. Obszar chronionego krajobrazu obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów. Zagospodarowanie tych obszarów powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Zasady zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu ujęte zostały w/w Rozporządzeniu
  - 3) Rezerwat leśny „Dębowiec” typu leśno – faunistycznego utworzony w 1998 roku na powierzchni 9,73 ha (nr wg rejestru krajowego 919, Monitor Polski z 1984 r. Nr 17, poz. 15). Obecnie fragment starodrzewia dębowego, w którym żyją gatunki owadów: jelonka rogacza i kozioroga dębosza, największych chrząszczy w Polsce.
  - 4) Rezerwat leśny „Uroczysko Węglińskie” w rejonie wsi Węgliny, o powierzchni 6,95 ha. Utworzony został w celu zachowania naturalnego drzewostanu w wieku 100 – 200 lat, z licznym udziałem dębów pomnikowych i buków. W pagórkowatym, poprzecinanym jarami o stromych zboczach terenie, wyróżnić można dwa zespoły leśne: świetlistą dąbrowę i las bukowo – dębowy.
  - 5) Pomniki przyrody zaliczane do grupy indywidualnych form ochrony przyrody – łącznie 21 pozycji w rejestrze.

L.p.	Nr rejestru	Przedmiot ochrony	Wiek, obwód w cm	Położenie
1.	10,11,23	dęby szypułkowe	500-550/500	Starosiedle PGR
2.	18	wiąz	450/710	Komorów przy drodze
3.	223	6 dębów	200-300/ 345-6615	Gębice – park
4.	528-531	4 dęby szypułkowe	300-475 cm	Luboszyce – park
5.	578	dąb szypułkowy	200/470	Leśnictwo – Węgliny, oddz. 219 b
6.	579	aleja dębów szypułkowych - 64	200/300 – 500	Węgliny – Mielno, droga
7.	582	starodrzew dębowo – olszowy	2,41 ha	leśnictwo Węgliny oddz. 219 a
8.	583	dęby szypułkowe		
9.	672-675	dęby bezszypułkowe	200/310-450	leśniczówka Dębowiec, Dzikowo
10.	817	dąb szypułkowy	500-600/750	Węgliny, dz. nr 34 (Grabice)
11.	823	lipa drobnolistna	200/400	Bieżyce, posesja nr 17
12.	824	topola osika	150/430	Bieżyca, za budynkiem nr 58
13.	825	topola osika	150/445	Bieżyce za budynkiem nr 58

Skupiskiem cennych drzew pomnikowych są również zazwyczaj parki. W obszarze gminy pod tym względem najkorzystniej prezentują się:

- Gębice – założenia parkowe pałacowe,
  - Luboszyce – park podworski,
  - Brzozów – park krajobrazowy.
- 6) Ochrona złóż kopalin – eksploatacja surowców mineralnych, niezależnie od wielkości rocznego wydobycia, może odbywać się zgodnie z Prawem geologicznym i górniczym – wyłącznie po uzyskaniu koncesji właściwego Wojewody. W granicach złóż udokumentowanych (będących w rejestrze wojewódzkim) nie mogą być lokalizowane obiekty trwałe, w tym także liniowe, bez zgody organu koncesyjnego.
- 7) Do zasobów przyrodniczych ścieńdowiska ustawowo chronionych (z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zalicza się również tereny leśne, a w szczególności lasy ochronne (tzw. obszar leśny podlegające ochronie ze względu na spełniane funkcje), a także użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych (I – IV), dla których zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego i leśnego wydaje Minister Środowiska, lub właściwy terytorialnie wojewoda. Łączna powierzchnia w/w obszarów wynosi 73,5% powierzchni gminy (lasy – 59,0%, grunty rolne II – IV klasy – około 14,5%.
- 8) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 149 „Sandr Krosno – Gubin”. Zbiornik gromadzi wody czwartorzędowe w obszarze północnej części gminy i posiada status najwyższej ochrony (ONO). Cała powierzchnia zbiornika (z częścią krośnieńską) posiada powierzchnię 340 km<sup>2</sup>, a jego zasoby dyspozycyjne wynoszą 47 tys. m<sup>3</sup>/dobę. Wahania poziomu zwierciadła wody nie wskazują na zależności kształtowania się tego poziomu od działań górniczych po stronie niemieckiej. Dla całego zbiornika nr 149 opracowana została dokumentacja hydrologiczna w celu ustalenia dla niego stref

ochronnych. Koncepcja zagospodarowania obszaru zbiornika w aspekcie ochrony wód podziemnych wyróżnia kilka stref, ustalając dla nich zakres przestrzenny oraz zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia. Cały dokument musi uzyskać odpowiednie uzgodnienia i opinie oraz decyzję Ministra Środowiska o ustanowieniu stref ochronnych.

### **Tereny zalewowe rzeki Odry i Nysy Łużyckiej.**

Zasięg terenów zalewowych i zagrożonych powodzią oznaczony został na mapie „Uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. tereny zalewowe jak i zagrożone powodzią (woda 1% - stuletnia) wykluczone są z zabudowy (art. 38, ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, Dz. U. Nr 115, poz. 1289 z późn. zm.) Dla istniejących obwałowań oraz ich stref ochronnych, należy mieć na uwadze art. 85 ustawy jw. zakazujący między innymi kopanie dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

### **Obszary zdegradowane wymagające rekultywacji.**

Na obrzeżach Gubina, w rejonie wsi Jaromirowice i Komorowa występują poeksploatacyjne wyrobiska wymagające rekultywacji. Znajdują się w tych okolicach ciągle i nieciągle deformacje poeksploatacyjne. W okolicach Gubina znajdowały się również dwa szyby wgłębnych kopalni węgla brunatnego, po których powstały pogórnice powierzchnie odkształcone, mocno przeobrażone przez późniejszą eksploatację odkrywkową surowców ceramicznych. Powstały widoczne krawędzie i leje zapadliskowe na powierzchni 5 i 10 ha.

Generalnie obszar gminy prezentuje się korzystnie pod względem ochrony walorów środowiska przyrodniczego. Utrzymanie takiego stanu z uwagi na niewielkie zagrożenia i konflikty – jest głównym celem stwarzającym możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju gminy. Niskie zaludnienie gminy oraz rozdrobniona sieć osadnictwa, przy braku przemysłu i oczyszczalni ścieków nie spowodowały drastycznych ujemnych skutków dla stanu środowiska, głównie zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, higieny powietrza.

### **Synteza uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego**

- 1) Gmina Gubin z uwagi na całokształt warunków przyrodniczych, zbliża się do grupy najatrakcyjniejszych krajobrazowo obszarów województwa lubuskiego.  
Decydują o tym głównie takie elementy:
  - duża lesistość – 59% powierzchni gminy,
  - położenie geograficzne w dorzeczu dwóch dużych rzek – Odry i Nysy Łużyckiej,
  - bogata rzeźba terenu, wynikająca z układu jednostek morfologicznych – dolin rzecznych, pagórków morenowych, stref krawędziowych,
  - duża różnorodność środowiska przyrodniczego, czego dowodem są obszary i obiekty objęte ochroną prawną (park krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu, rezerваты i pomniki przyrody),
  - liczne ekosystemy łąkowo – leśne stanowiące rozległe ciągi (korytarze) ekologiczne w ścisłej więzi z układem hydrograficznym gminy.

- 2) Korzystne warunki dla rozwoju i intensyfikacji rolnictwa. Wynika to z dużego udziału dobrych gleb II – IV klasy oraz dużych powierzchni użytków zielonych, sprzyjających rozwojowi hodowli bydła.
- 3) Duże kompleksy leśne, w szczególności położeniu w północnej części gminy, charakteryzują się :
  - stosunkowo dużym zróżnicowaniem siedlisk,
  - monokulturą sosny, gatunkiem zdecydowanie dominującym (94%),
  - dużym udziałem drzewostanów młodych grup wiekowych do lat 60 (około 64%).
- 4) Dużemu zalesieniu oraz urozmaiconej konfiguracji terenu towarzyszy bogactwo świata zwierzęcego, zarówno pod względem ilościowym jak i zróżnicowania gatunkowego, występującego w naturalnych ciągach ekologicznych wodno – łąkowych.
- 5) Obszar gminy jest stosunkowo mało zasobny w udokumentowane złoża surowców mineralnych. Występujące złoża ropy naftowej, węgla brunatnego oraz złoża kruszyw, nie mają istotnego znaczenia gospodarczego.
- 6) Obszar gminy posiada zróżnicowane warunki naturalne dla rozwoju osadnictwa i lokalizacji działalności inwestycyjnej. Najkorzystniejsze warunki terenowe występują w strefie położonej w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Gubina.
- 7) Gmina posiada korzystne warunki klimatyczne dla stałego pobytu ludności (szczególnie w obrębie terenów otwartych – wysoczyznowych i sandrowych). Znaczącą rolę w tym względzie odgrywają kompleksy leśne stwarzające odpowiednie warunki mikroklimatu. Również higiena atmosfery (czystość powietrza) nie budzi zastrzeżeń.

#### **2.4 Uwarunkowania wynikające z ochrony wartości kulturowych.**

Ziemia Gubińska ma bardzo bogatą przeszłość, o czym świadczy obecność na jej terenie bardzo wielu stanowisk archeologicznych (140). Gmina zajmuje część terytorium historycznych Dolnych Łużyc. Zamieszkiwało je niegdyś odrębne niewielkie plemię łużyckie, skupione wokół grodu Niemczy (dziś Polanowice). Gród ten spełniał ważną rolę aż do XII w., kiedy Niemcza straciła znaczenie na rzecz Gubina.

Archeolodzy odnotowali na tych terenach wiele stanowisk wczesnodziejowych i wczesnośredniowiecznych. Kilka z nich to grodziska: Łomy, Budoradz, Plešno, Polanowice, Stargard Gubiński, Starosiedle. Wiele wsi udokumentowanych zostało w 1000 r., 26 wsi posiada układ ulicowy lub ulicowo – placowy, 8 wsi to owalnice, 5 – rzędówki, a 3 to wielodrożnice.

W gminie dominuje typ wsi małej. W miejscowościach takich nigdy nie było znaczących budowli publicznych, typu kościoł czy pałac. Z tych też powodów i w wyniku powojennych zniszczeń – ilość występujących zabytków jest niewielka. Odnotowanych jest zaledwie 5 gotyckich kościołów, wszystkie w postaci gruntownie przebudowanej oraz 4 kościoły barokowe, w tym najciekawszy w Starosiedlu. Jest również 5 pałaców, a z 8 parków liczą się w zasadzie tylko w Gębicach, Brzozowie i najlepiej utrzymany w Luboszycach. Z 16 zespołów folwarcznych na uwagę zasługują 4, w Czarnowicach (2 połowa XVIII w.),

Gębicach (XVIII – XIX w.), Luboszcach (XVIII – XIX w.) i Węglinach (XVIII – XIX w.)

Spośród wsi gubińskich znacznymi wartościami kulturowymi odznacza się zabudowa: Koniowa, Komorowa, Kozowa, Sadzarzewic i Strzegowa.

#### **Bieżyce (Gross Bösitze)**

Pierwotnie ulicówka, obecnie układ ulicowo – rzędowy. Pierwsza wzmianka z 1171 r. kiedy to cesarz Fryderyk nadał wieś zakonowi żeńskiemu cysterek z Gubina. W pobliżu wsi nie stwierdzono występowania śladów osadnictwa starożytnego i średniowiecznego. Folwark z XIX w., większa część rozebrana po 1945 r.. Remiza strażacka z 1928 r. Cmentarz leśny – nieużytkowany z XIX w.

#### **Brzozów (Birkenberge)**

Rzędówka, plan rozbudowany. Pierwsza wzmianka pochodzi z 1158 r., wieś wówczas należała do klasztoru cysterek w Gubinie. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa. Zespół dworsko – parkowy – folwarczny z XVIII/XIX wieku. Budynek gospodarczy nr rejestru 1318. Część budynków rozebrano, zachowały się dwa budynki gospodarcze w stanie ruiny. park – 1,5 ha, krajobrazowy, zaniedbany. Jedno stanowisko archeologiczne wczesnodziejowe. Obelisk z XIX wieku, chronić jako unikalny.

#### **Budoradz (Buderose)**

Przysiółek przyfolwarczny, rzędówka z XVIII wieku, plan rozbudowany, zabudowa rozluźniona. Park folwarczny – zaniedbany.

#### **Chęciny (Sachsdorf)**

Wieś ulicowo – placowa. Początkowo należała do zakonu cysterek z Gubina. Czas powstania XV wiek. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa. Cmentarz leśny XIX w., użytkowany. Folwark z XVIII – XIX wieku, zachowany budynek gospodarczy.

#### **Chlebowo (Niemaschleba)**

Owalnica o metryce średniowiecznej 1171 r., należąca do cysterek z Gubina. Zabudowa zwarta, szczytowa. Gotycki kościół z XIII wieku, przebudowany, nr rejestru 280. W 1800 roku we wsi było 116 dymów.. Cmentarz z XIX wieku, użytkowany.

#### **Chociejów (Göttern)**

Owalnica – układ przestrzenny wsi częściowo zatarty. Pierwsza wzmianka pochodzi z 1000 roku. Do XVI wieku własność cysterek z Gubina. Jedno stanowisko archeologiczne.

#### **Czarnowice (Tzchernowitz)**

Pierwotnie wieś ulicowo – placowa, obecnie układ szeregowy. Pierwsza wzmianka z 1158 roku. Zabudowa zwarta. Zespół dworsko – parkowo – folwarczny. Barokowy pałac z II połowy XVIII wieku – rozebrany, stodoła – nr rejestru 2702. Park 0,5 ha, zarośnięty samosiewami drzew i krzewów. Liczne stanowiska archeologiczne (13), wczesnodziejowe i średniowieczne.

### **Dobre (Dobern)**

Osada folwarczna, od XII wieku, w domenie dóbr zakonu cysterek z Gubina. Wieś o bezładnej zabudowie, rozluźnionej. Cmentarz leśny zlikwidowany po 1945 roku, zachowany drzewostan. Trzy stanowiska archeologiczne.

### **Dobrzyń (Döbern)**

Owalnica należąca pierwotnie do cysterek z Gubina. Pierwsza wzmianka 1158 rok. Zabudowa zwarta. Folwark rozebrany. Zachowano dwa domy mieszkalne. Liczba mieszkańców w 1708 roku – 60, 1818 roku – 252. Cmentarz polny z XIX wieku, zlikwidowany po 1945 roku, zachowany drzewostan.

### **Drzeńsk Mały (Klein Drenzig)**

Wieś ulicowo – placowa o metryce średniowiecznej. Obecnie wielodrożnica z czytelnym planem pierwotnym. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa. Dom ludowy z 1925 roku oraz aleja lipowa. Cmentarz z XIX wieku zlikwidowany po 1945 roku, zachowany drzewostan. Jedno stanowisko archeologiczne.

### **Drzeńsk Wielki (Gross Drenzig)**

Ulicówka, pierwsza wzmianka z 1290 roku. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa. Szkoła i remiza strażacka z początku XX wieku. Jedno stanowisko archeologiczne, wczesnodziejowe.

### **Dzikowo**

Osada leśna, plan nieokreślony z XIX wieku, zabudowa głównie wielorodzina. Dwa stanowiska archeologiczne.

### **Gębice (Amtitz)**

Ulicówka, pierwsza wzmianka 1158 roku, obecnie wielodrożnica. Zabudowa zwarta, szczytowa i kalenicowa. Kościół poewangelicki z XIV – XVI wieku, nr rejestru 284, opuszczony częściowo zrujnowany. Pałac z XVI wieku, spalony w 1945 roku, fragmenty ruin. Folwark XIX wiek, zachowany budynek gospodarczy. Park 1,5 ha, założony w 1877 roku, przez który przepływa rzeka Lubica, pozostałości budowli kościoła i zamku z XVI wieku. Park mocno zdewastowany. Cmentarz przykościelny – XV wiek, zachowane resztki. Cmentarz polny, nieużytkowany. Dziewięć stanowisk archeologicznych. Od 1938 do 1943 roku na terenach folwarcznych istniał obóz internowania i jeniecki Stalag III B Fürstenberg filia Amtitz, w którym przebywał ojciec Maksymilian Maria Kolbe.

### **Grabice ((Reichersdorf)**

Ulicówka, wzmiankowana w 1158 roku należąca do cysterek z Gubina z czytelnym pierwotnym układem. Zabudowa zwarta, kalenicowa i szczytowa. Dwór z końca XVII wieku, nr rejestru 468. Folwark z II połowy XIX wieku, park dworski zaniedbany (0,3 ha). Cmentarz leśny zlikwidowany po 1945 roku. Jedno stanowisko archeologiczne.

**Grochów (Grocho)**

Ulicówka z XIV – XV wieku należąca w średniowieczu do majątku Brody. Zabudowa zwarta. Dom mieszkalny nr 13 z początku XIX wieku nr rejestru 2721. Cmentarz leśny, po 1945 roku zlikwidowany. Liczba mieszkańców 1818 roku - 155. Trzy stanowiska archeologiczne.

**Gubinek (Gubinchen)**

Wieś ulicowo – placowa – XV wiek. Plan rozbudowany- wielodrożnica. Zabudowa zwarta. Cmentarz zlikwidowany po 1945 roku. W 1819 roku – 35 zagród.

**Jaromirowice (Germeesdorf)**

Wieś ulicowo – placowa z XV wieku. Obecny układ wielodrożny. Zabudowa zwarta, mieszana – kalenicowo – szczytowa. W 1816 roku przyłączona do majątku Peitz z Dolnych Łużyc. Cmentarz XIX wiek, użytkowany.

**Jazów (Hauso)**

Ulicówka, wzmiankowana w 1158 roku, nieznacznie rozbudowana. Zabudowa zwarta. Remiza z początku XX wieku. Dwa stanowiska wczesnodziejowe, średniowieczne.

**Kaniów (Kanig)**

Wielodrożnica, czas powstania XV wiek, plan rozbudowany, wielodrożnica z nieregularnym placem. Kościół z lat 70 XX wieku, na miejscu starego. Młyn, trafostacja początek XX wieku. Cmentarz przykościelny zlikwidowany po 1945 roku. Cmentarz polny – XIX wie., wtórne pochówki współczesne. Liczba mieszkańców w 1818 roku – 235. Jedno stanowisko archeologiczne.

**Komorów (Mückenber)**

Szeroka ulicówka, rozbudowana w wielodrożnicę. Czas powstania XV wiek. Zabudowa zwarta, szczytowa. Aleja lipowa we wsi. Kolonia Komorów – osada folwarczna.

**Koperno (Küppern)**

Owalnica. Pierwsza wzmianka z 1158 roku. Zabudowa rozluźniona, szczytowa i kalenicowa. Kościół filialny z połowy XIX wieku. Cmentarz przykościelny, zlikwidowany po 1945 roku.

**Kosarzyn (Cuseriu, Kuscheru)**

Wielodrożnica, XIII wiek. W średniowieczu własność cystersów z Neüzelle. Zabudowa rozluźniona. Cmentarz przykościelny zlikwidowany po 1945 roku. W XIX wieku we wsi były dwa młyny wodne i wiatrak. Sześć stanowisk archeologicznych.

**Kozów (Kaaso)**

Wieś ulicowo – placowa. Pierwsza wzmianka – 1000 roku. Zabudowa zwarta i kalenicowa z II połowy XIX wieku. Dwór na folwarku z końca XVIII wieku. Folwark część budynków rozebrana po 1945 roku. Remiza i trafostacja z początku XX wieku. Trzy stanowiska archeologiczne.

**Kujawa (Ottohof)**

Folwark z XIX wieku. Zabudowa mieszkalna i gospodarcza. Część zabudowy zburzona po 1945 roku.

**Luboszyce (Liebesitz)**

Rzędówka – XV wiek, plan rozbudowany przez założenie folwarku w XVIII wieku. Zabudowa rozluźniona, szczytowa i kalenicowa. Pałac około połowy XIX wieku nr rejestru 467. Folwark XVIII – XIX wiek, stan dobry. Gorzelnia XIX wiek użytkowana. Park – 3 ha, nr rejestru 9. Cmentarz wiejski XIX wiek użytkowany. Cmentarz dworski zlikwidowany po 1945 roku. Dziewięć stanowisk archeologicznych.

**Łazy (Laaso)**

Ulicówka, czas powstania XV wiek. Zabudowa zwarta, szczytowa i kalenicowa. Cmentarz leśny – użytkowany. Aleja dębowa przy drodze do Dobrego. Dom mieszkalny nr 2 – nr rejestru 1310. Trzy stanowiska archeologiczne.

**Lomy (Lahmo)**

Ulicówka XIII – XIV wiek, rozbudowa planu w XIX wieku – wielodrożnica. Zabudowa zwarta, szczytowa i kalenicowa. W XIX wieku była we wsi cegielnia. Domy z XVIII wieku nr 20 – nr rejestru 719 i nr 34 – nr rejestru 720. Cztery stanowiska archeologiczne. Gród obronny.

**Markosice (Markorstorf)**

Ulicówka z placem. Pierwsza wzmianka 1158 rok. Zabudowa zwarta. Remiza strażacka i trafostacja z przełomu XIX – XX wieku. Jedno stanowisko archeologiczne.

**Mielno (Mehlen)**

Owalnica, pierwsza wzmianka 1158 rok. Wieś rozbudowana w XIX wieku. Zabudowa zwarta. Neogotycki kościół z 1892 roku. Dom mieszkalny nr 3, szachulcowo – murowany nr rejestru 1307. Dom nr 6 – nr rejestru 1308. Jedno stanowisko archeologiczne.

**Nowa Wioska (Neudörfel)**

Rzędówka, pierwsza wzmianka – 1158 rok, plan nieco zatarty przez rozbudowę w XIX i XX wieku. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa.

**Pleśno (Plesse)**

Ulicówka, czas powstania XVI – XVII wiek. Folwark odległy o 1 km, zaniedbany. Dziesięć stanowisk archeologicznych.

**Polanowice (Niemitzsch)**

Pierwotny plan nieczytelny – XIII wiek, obecnie wielodrożnica. Zabudowa rozluźniona. Cmentarz przykościelny zlikwidowany po 1945 roku. Grodzisko wczesnowieczne (IX wiek) wpisane do rejestru. Dom mieszkalny nr 18 z XVIII – XIX wieku nr rejestru 1306 z budynkiem gospodarczym. Trzy stanowiska archeologiczne.

**Pole (Pohlo)**

Ulicówka – XV wiek, obecnie wielodrożnica, dawna ulicówka zachowana. Cmentarz polny – użytkowany. Dziesięć stanowisk archeologicznych.

**Późna (Pohsen)**

Wieś ulicowo – placowa. Pierwsza wzmianka – 1000 roku. Obecnie wielodrożnica z wyodrębnioną pierwotną ulicówką. Zabudowa zwarta, szczytowa i kalenicowa. Dwa wczesnodziejowe stanowiska archeologiczne.

**Przyborowice (Schliegeru)**

Ulicówka z XV wieku, obecnie wielodrożnica z rozbudowaną zabudową w większości szczytową. Siedem stanowisk archeologicznych.

**Sadzarszewice (Sadersdorf)**

Rzędówka, rozbudowa planu w XIX wieku – wielodrożnica. Pierwsza wzmianka 1301 rok. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa. Cmentarz leśny, użytkowany. Trzy stanowiska archeologiczne.

**Sękowice (Schenkendorf)**

Wieś ulicowo – placowa, rozbudowa placu w XIX wieku, układ wielodrożny. Czas powstania XIII wiek. Zabudowa zwarta. Kościół filialny p.w. św. Rodziny – II połowa XVII wieku, nr rejestru 472; dzwonnica drewniana – XVIII wiek, nr rejestru 1305, stan zły. Cmentarz przykościelny zlikwidowany po 1945 roku. Osiem stanowisk archeologicznych.

**Sieńsk (Antoinetteuruh)**

Folwark należący do majątku w Starosiedlu, początek XIX wieku. Zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza.

**Stargard Gubiński (Stargardt)**

Ulicówka. Data lokalizacji wsi 1346 rok. Obecnie wielodrożnica. Zabudowa zwarta, szczytowa w przewodzie. Kościół filialny z XIV wieku murowany z kamienia polnego, nr rejestru 285. Wczesnośredniowieczne grodzisko. Cmentarz przykościelny zlikwidowany po 1945 roku. Cztery stanowiska wczesnodziejowe – średniowieczne.

**Starosiedle (Starzeddel)**

Wieś nad rzeką Lubicą, wzmiankowana w 1000 roku. Ulicówka, obecnie układ wielodrożny. Zabudowa zwarta. Gotycki kościół z XV wieku, przebudowany w XVIII wieku. Zespół dworski – nr rejestru 2849. park – 22 ha zaniedbany.. Plebania z początku XIX wieku. Cmentarz polny użytkowany. W widłach Lubicy, Niespławy wczesnośredniowieczne grodzisko. Siedem stanowisk archeologicznych.

**Strzegów (Strega)**

Wieś ulicowo – placowa w dolinie Nysy Łużyckiej. Pierwsza wzmianka 1329 rok. Zabudowa zwarta, szczytowa. Kościół parafialny p.w. ś. Antoniego, późnogotycki z XV wieku z kamienia, wielokrotnie przebudowywany nr rejestru 279. Cmentarz leśny – zlikwidowany. Cmentarz polny, nieużytkowany. Trzy stanowiska archeologiczne. Strzegówek (Vorwerk Strega) – folwark z XIX wieku.

#### **Wałowice (Wallwitz)**

Pierwotnie ulicówka, obecnie układ wielodrożny. Pierwsza wzmianka 1486 rok. Zabudowa zwarta szczytowa. Folwark z końca XIX wieku, w dużej części rozebrany. Dworzec kolejowy, początek XX wieku, remiza strażacka. Tartak wodny z początku XIX wieku nr rejestru 388. Cztery stanowiska wczesnośredniowieczne.

#### **Wegliny (Ögein)**

Pierwotna owalnica, obecnie układ wielodrożny. Pierwsza wzmianka z 1158 roku. Własność cysterek z Gubina. Wiatrak holender murowany, nr rejestru 3168. Folwark z końca XVIII wieku, remiza strażacka – XIX wiek. Sześć stanowisk archeologicznych.

#### **Wielotów (Weltha)**

Ulicówka o leśnej zabudowie, wzmiankowana w 1158 roku. Pięć stanowisk archeologicznych.

#### **Witaszkowo (Vettersfelde)**

Wieś ulicowo – placowa. Czas powstania XV wiek, zabudowa rozluźniona. Kościół filialny. Cztery stanowiska archeologiczne. W 1882 roku znaleziono tu bogaty skarb zawierający przedmioty ze złota pochodzenia scytyjskiego.

#### **Zawada (Sawade)**

Wieś ulicowo – placowa – XV wiek, rozbudowa planu w XIV wieku w układ wielodrożny. Część stara – zabudowa zwarta.

#### **Żenichów (Schöneiche)**

Folwark z zamkiem na wodzie – XVI wiek. Początek XX wieku rozbiórka folwarku i powstanie zabudowy wiejskiej, ulicówki. Trzy stanowiska archeologiczne.

#### **Żytowań (Seitwann)**

Owalnica – 1370 rok. Plan rozbudowy – wielodrożnica. Zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa. W średniowieczu własność cystersów z Neüzelle. Folwark z połowy XIX wieku, częściowa rozebrany. Ruiny kościoła z I połowy XVIII wieku.

#### **Wykaz obiektów według rejestru Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w gminie Gubin**

L.p.	Obiekty – nieruchomości	Miejscowość	Numer
1.	budynek gospodarczy (nie istnieje)	Brzozów	1318
2.	pałac (nie istnieje)	Brzozów	1317
3.	kościół św. Józefa	Chlebowo	280
4.	dom nr 32	Czarnowice	1319
5.	stodoła na folwarku	Czarnowice	2702
6.	założenie cmentarne	Czarnowice	2196
7.	stodoła (nie istnieje)	Dobre	1314
8.	kamienica nr 4	Drzeńsk Mały	714

9.	cmentarz przykościelny	Gębice	2197
10.	kościół (ruina)	Gębice	284
11.	pałac, oficyna, brama wjazdowa (nie istniejąca)	Gębice	469
12.	pałac	Grabice	468
13.	stodoła XVIII w. PGR (nie istnieje)	Kozów	1315
14.	zespół zabudowy dworskiej: dwór, czworak, stajnia	Kozów	1316
15.	dom mieszkalny (czworak dworski)	Luboszyce	1309
16.	pałac	Luboszyce	467
17.	park podworski	Luboaszyce	9
18.	dom mieszkalny (nie istnieje)	Łazy	1311
19.	dom mieszkalny nr 2 (ob. nr 3)	Łazy	1310
20.	dom nr 27 (obecnie 22)	Łazy	1312
21.	dom nr 37 (nie istnieje)	Łomy	721
22.	dom nr 28 (nie istnieje)	Łomy	719
23.	dom (nie istnieje)	Łomy	718
24.	dom nr 34, ob. nr 40	Łomy	720
25.	dom mieszkalny (szkieletowy k. XVIII w. – nie istnieje)	Mielno	1307
26.	dom mieszkalny nr 6	Mielno	1308
27.	dom mieszkalny, budynki gospodarcze	Polanowice 18	1306
28.	dzwonnica parafialna	Sękowice	1305
29.	kościół fil. p.w. Świętej Rodziny	Sękowice	472
30.	kościół św. Józefa	Stargard Gubiński	285
31.	budynek mieszkalno - gospodarczy	Starosiedle	1333
32.	kościół św. Jana	Starosiedle	286
33.	kościół par. św. Antoniego	Strzegów	279
34.	tartak wodny	Wałowice	388, 1366
35.	wiatrak – holender	Węgliny	3168
36.	pałac (nie istnieje)	Węgliny	474
37.	dom mieszkalno – gospodarczy nr 17	Węgliny	1304
38.	kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia	Witaszkowo	1303
	<b>Obiekty - ruchome</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Numer</b>
39.	kościół filialny – prospekt organowy	Stargard Gubiński	179/76
40.	kościół parafialny – wystrój i wyposażenie	Starosiedle	175/75
41.	kościół filialny kazalnica ołtarzowa (nie istnieje)	Witaszkowo	178/75

**Cmentarze objęte ewidencją konserwatorską.**

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Numer
1.	Bieżyce	cmentarz d. ewang. leśny	XIX/XX w.
2.	Budoradz	cmentarz d. ewang. obok komunalny	XIX w.
3.	Budoradz	cmentarz d. ewang. obok komunalny	pocz. XX w.
4.	Chęciny	cmentarz d. ewang. leśny	XIX w.
5.	Chlebowo	cmentarz ewang. komunalny	2 poł. XIX w.
6.	Dobre	cmentarz ewang. leśny	poł. XIX w.

7.	Drzeńsk Mały	cmentarz d. ewang. polny	2 poł. XIX w.
8.	Drzeńsk Wielki	cmentarz d. ewang. parafialny	XIX w.
9.	Gębice	cmentarz d. ewang. śródpolny	poł. XIX w.
10.	Gębice (d.przysiółek Lasek)	cmentarz d. ewangelicki	XVIII/XIX w.
11.	Grabice	cmentarz d. ewang. leśny	pocz. XIX w.
12.	Grochów	cmentarz d. ewang. ob. leśny	poł. XIX w.
13.	Gubinek	cmentarz d. ewang. polny	2 poł. XIX w.
14.	Jaromirowice	cmentarz d. ewang. parafialny	XIX w.
15.	Kaniów	cmentarz d. ewang. polny	kon. XIX w.
16.	Kaniów	cmentarz d. ewang. przykościelny	nieznany
17.	Koperno	cmentarz d. ewang. przykościelny	2 poł. XIX w.
18.	Kosarzyn	cmentarz d. ewang. parafialny	XIX w.
19.	Kosarzyn	cmentarz d. ewang. parafialny	kon. XVII w.
20.	Luboszyce	cmentarz d. ewang. dworski	kon. XIX w.
21.	Luboszyce	cmentarz d. ewang. wiejski	pocz. XX w.
22.	Łazy	cmentarz d. ewang. leśny	2 poł. XIX w.
23.	Polanowice	cmentarz d. ewang. leśny	poł. XIX w.
24.	Pole	cmentarz d. ewang. wiejski	poł. XIX w.
25.	Sadzarzewice	cmentarz d. ewang. leśny	kon. XIX w.
26.	Sękowice	cmentarz d. ewang. przykościelny	2 poł. XVII w.
27.	Stargard Gubiński	cmentarz d. ewang. przykościelny	kon. XIX w.
28.	Starosiedle	cmentarz d. ewang. polny	ok. poł. XIX w.
29.	Strzegów	cmentarz d. ewang. polny	2 poł. XIX w.
30.	Strzegów	cmentarz d. ewang. leśny	2 poł. XIX w.
31.	Strzegów	cmentarz d. ewang. leśny	2 poł. XIX w.
32.	Węgliny	cmentarz d. ewang. leśny	XIX w.
33.	Żytowań	cmentarz d. ewang. parafialny	XIX w.

#### Wykaz obiektów objętych ewidencją konserwatorską w gminie Gubin.

##### Bieżyce

- domy nr - 5, 17, 20, 25, 28, 30, 31, 44, 46, 47, 51, 55, 56, 57, 58, 62, 64 – 68, 70 – 72;

##### Chęciny

- domy nr - 2, 7, 10, 16, 17, 18, 21, 22;

##### Chlebowo

- domy nr – 2, 4, 6 – 9, 12 – 14, 16 – 18, 21 – 28, 30, 31, 33 – 35, 38, 47 – stodoła, 50 – 53, 55, 59 – 65, 69 – 75, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 90, 91, 93, 94, 112, 113, 116, 120, 157, 158, 160 – 166;

##### Czarnowice

- domy nr – 6, 7, 12, 13, 33, 36, 42, 51, 52, 58 – 61, 63 – 69, 72, 73;

Dobre

- domy nr – 4, 5, 6, 7, 14;

Dobrzyń

- domy nr – 2 – 5, 7 – 11, 13, 15, 17 – 21, 26, 27, 29;

Drzeńsk Mały

- domy nr – 4, 5, 9, 10, 24, 25, 27, 37;

Drzeńsk Wielki

- domy nr – 20, 22, 26, 35, 45;

Gębice

- domy nr – 1, 2, 3, 5 – 9, 12 – 16, 17 – obora, 23 – 25, 48 – 52;

Grabice

- domy nr – 10, 25, 32, 50;

Jaromirowice

- ulica Długa nr – 1, 4, 6, 7, 8, 11, 15, 17, 19,
- ulica Gdyńska nr – 1, 2, 3,
- ulica Krzywa nr – 3, 6, 7, 10, 15, 17, 20, 22, 26, 28, 40
- ulica Ogrodowa nr – 2

Jazów

- domy nr – 8, 18, 19 – 22;

Kaniów

- domy nr – 3, 6, 9, 12, 13, 15 – 17, 19 – 22;

Komorów

- ulica Ceglana nr – 4, 6, 8, 12,
- ulica Dolna nr – 7, 11, 24, 26, 28, 30, 32, 38,
- ulica Świerczewskiego nr – 1 – 5, 8, 10 – 13, 15, 16, 18,

Koperno

- domy nr – 3, 4, 8, 15 – 20;

Kosarzyn

- domy nr – 15, 19, 21, 52;

Łomy

- domy nr – 1, 3, 5 – 13, 15 – 22, 29, 40, 51, 52;

Łazy

- domy nr – 1, 3, 6, 7, 9, 12 – 14, 16, 19, 21, 22;

Markosice

- domy nr – 1, 3 – 12, 14, 15, 20 – 23, 27, 29, 30, 36 – 38, 40, 45, 47,
- ruiny kościoła z XV wieku;

Mielno

- domy nr – 3, 9, 10, 11, 16 – 18, 20, 23 – 26, 30, 34;

Pole

- domy nr – 23, 25, 30, 31, 33, 41, 43 – 45, 47, 48;

Przyborowice

- domy nr – 3 – 6, 8, 10 – 12, 14, 17, 24;

Stargard Gubiński

- domy nr – 2, 3, 7, 8, 13, 21 – 23, 25, 27, 32 – 35, 37, 39, 40, 42, 43, 45 – 49, 53 – 57;

Starosiedle

- domy nr – 3, 4, 8 – 10, 14 – 16, 18, 19, 21, 25, 26, 28, 32, 42, 43, 48, 50, 61, 64 – 68, 70 – 72, 74, 75, 77, 86, 89, 90, 92;

Wałowice

- domy nr – 4, 6, 17, 20 – 22, 52, 64, 66;

Zawada

- domy nr – 1 – 4, 8, 11 – 14, 17, 19, 22,

*Stanowiska archeologiczne*

Miejscowość	Nr stan. miejsce wość	Nr stan. obszar	Funkcja	Chronologia Kultura	Rejestr uwagi	Obszar
Łomy	1/1	1/1	osada osada osada osada?	N? L.k.jastorfska WŚ ŚR		59-07
Łomy	1/2	1/1	osada osada osada osada	N-EB L WŚ ŚR		59-07
Łomy	II	2	osada ślad oasdn.	OWR? ŚR		59-07
Łomy	IV	4	osada? osada? osada? osada?	N OWR ŚR XVI-XVII w.		59-07
Łomy	V	5	obozowisko osada osada osada	M H,k.łużycka WŚ ŚR		59-07
Łomy	VI	6	pkt osadn. osada pkt osadn.	M? WŚ ŚR		59-07

Łomy	VII	7	osada osada osada	N WŚ ŚR		59-07
Kosarzyn	I	8	obozowisko śląd osadn.	M N		59-07
Kosarzyn	II	9	obozowisko śląd osadn. osada?	P pradzieje ŚR		59-07
Kosarzyn	III	10	obozowisko	P		59-07
Kosarzyn	IV	11	obozowisko	M		59-07
Kosarzyn	V	12	osada?	EK		59-07
Kosarzyn	VI	13	obozowisko osada? śląd osadn.	EK pradzieje ŚR		59-07
Kosarzyn	VII	14	śląd osadn. osada śląd osadn.	EK H,k.łużycka XVI-XVII w.		59-07
Kosarzyn	VIII	15	osada	ŚR		59-07
kosarzyn	IX	16	osada? osada?	WŚ ŚR		
Kosarzyn	X	17	śląd osadn. osada osada	EK ŚR		59-07
Kosarzyn	XI	18	osada osada?	WŚ ŚR		59-07
Łomy	VIII	22	osada? osada	N ŚR		59-07
Łomy	IX	23	obozowisko	P		59-07
Łomy	X	24	osada? osada?	N XV-XVII w.		59-07
Łomy	XI	25	?	?	arch.	59-07
Kosarzyn	XII	27	osada	L.k.jastorfska		59-07
Żytowań	3	28	grodzisko	WŚ		59-07
Chlebowo	11	31	śląd osadn.	k. łużycka		59-08
Chlebowo	2	32	śląd osadn. śląd osadn. śląd osadn. śląd osadn.	M? k. łużycka? WŚ PŚ		59-08
Chlebowo	3	33	osada? śląd osadn.	EB, k. łużycka? ŚR		59-08
Żytowań	1	1	cmentarzysko?	N?		60-07
Żytowań	2	2	cmentarzysko	H,k. łużycka	arch.	60-07
Budoradz	1	3	cmentarzysko?	OWR,k. przew.?	arch.	60-07
Budoradz	2	4	osada	L,k. jastorfska		60-07
Budoradz	3	5	cmentarzysko	H,k. łużycka	arch.	60-07
Drzeńsk Mały	1	8	osada	M		60-07
Drzeńsk Mały	2	9	osada	OWR,k. lubosz.		60-07
Drzeńsk Mały	6	10	osada osada	M k. łużycka		60-07

Drzeńsk Wielki	1	11	śląd osadn	pradzieje	arch.	60-07
Drzeńsk Wielki	2	12	osada osada	EK k. łużycka		60-07
Drzeńsk Wielki	3	13	osada	N?		60-07
Wałowice	1	14	cmentarzysko?	H?,k. łużycka	arch.	60-07
Wałowice	3	15	śląd osadn.	EB,k. łużycka	arch.	60-07
Wałowice	4	16	śląd osadn.	N	arch.	60-07
Wałowice	5	17	śląd osadn.	N	arch.	60-07
Wałowice	6	18	śląd osadn.	N		60-07
Wałowice	7	19	osada śląd osadn.	P pradzieje		60-07
Wałowice	8	20	osada	P?	arch.	60-07
Wałowice	10	21	osada	EK		60-07
Wałowice	12	22	śląd osadn.	EK		60-07
Chlebowo	1	5	osada śląd osadn. pkt osadn. śląd osadn.	OWR,k. lubosz XIV-XV w. pradzieje NZ		60-08
Chlebowo	2	6	osada	OWR,k. lubosz.		60-08
Chlebowo	3	7	śląd osadn. śląd osadn.	pradzieje N		60-08
Chlebowo	4	8	pkt osadn. śląd osadn.	EB S-N		60-08
Chlebowo	5	9	cmentarzysko	EB,k. łużycka	arch.	60-08
Drzeńsk Mały	3	1	osada	M		61-07
Wałowice	2	2	osada	M		61-07
Drzeńsk Mały	4	11	cmentarzysko osada	EB?,k. łużycka M		61-07
Drzeńsk Mały	5	12	osada	M		61-07
Dzikowo	1	1	śląd osadn. śląd osadn.	WŚ ŚR-NŻ		61-08
Dzikowo	2	2	śląd osadn.	ŚR-NŻ		61-08
Sękowice	8	1	osada osada osada	L,k. jastorfska? k. łużycka, k.jast. WŚ		62-06
Sękowice	7	2	osada osada osada	WEB,H WŚ PŚ		62-06
Sękowice	9	3	osada osada	k. łużycka? WŚ,PŚ		62-06
Sękowice	3	4	osada osada śląd osadn.	k. jastorfska N/KCSz?		62-06
Sękowice	4	5	cmentarzysko	k. łużycka		62-06
Sękowice	5	6	osada	k. łużycka		62-06
Sękowice	6	7	osada	pradzieje		62-06

Sękowice	10	8	osada	k. łużycka?		62-06
Polanowice	10	9	osada	k. łużycka		62-06
Polanowice - Niemcza	1	10	grodzisko grodzisko	H,k. łużycka WŚ	601-1989	62-06
Polanowice	5	11	osada osada osada osada	H,k. łużycka k. jastorfska k. luboszycka WŚ		62-06
Polanowice	2	12	cmentarzysko	H,k. łużycka	87-1968	62-06
Sękowice	11	13	gródek stożkowy	PŚ		62-06
Żenichów	1	3	cmentarzysko	k. łużycka?		62-07
Żenichów	3	8	osada	k. jastorfska		62-07
Pleśno	2	11	osada osada osada znal. łuźne	k. łużycka k. jastorfska k. luboszycka N		62-07
Pleśno	7	12	osada	WŚ		62-07
Pleśno	1	13	cmentarzysko	H,k. łużycka		62-07
Pleśno	8	14	osada	WŚ		62-07
Sękowice	2	15	znal. łuźne	N?		62-07
Sękowice	1	16	cmentarzysko	EB,k. łużycka		62-07
Pleśno	13	17	osada	k. łużycka		62-07
Pleśno	12	18	osada	H?,k. łużycka		62-07
Pleśno	5	19	osada osada	k. łużycka WŚ		62-07
Pleśno	9	20	cmentarzysko	k. łużycka	arch.	62-07
Pleśno	11	21	osada	WŚ		62-07
Pleśno	44	22	osada osada	k. łużycka WŚ		62-07
Czarnowice	5	23	osada	k. jastorfska		62-07
Czarnowice	2	24	cmentarzysko cmentarzysko	H?,k. łużycka k. luboszycka		62-07
Czarnowice	9	25	osada	k. łużycka		62-07
Czarnowice	6	26	osada śląd osadn.	k. łużycka NŻ		62-07
Czarnowice	8	27	osada	k. łużycka		62-07
Czarnowice	17	28	osada?	k. łużycka		62-07
Koperno	3	29	osada	k. łużycka		62-07
Czarnowice	16	30	osada	k. łużycka		62-07
Czarnowice	7	31	osada	k. luboszycka		62-07
Czarnowice	1	32	znal. łuźne	N	arch.	62-07
Czarnowice	3	33	cmentarzysko	H,k. łużycka	122-1968	62-07
Czarnowice	10	34	osada osada	H,k. łużycka WŚ		62-07
Czarnowice	11	35	osada	WŚ		62-07
Czarnowice	15	36	osada śląd osadn. pkt osadn.	H,k. łużycka EK(M?) OWR?		62-07

			pkt osadn. pkt osadn.	PŚ NŻ		
Czarnowice	14	37	osada	k. jastorfska		62-07
Czarnowice	13	38	osada	k. jastorfska		62-07
Chociejuw	3	39	osada	k. łuzicka		62-07
Plešno	3	40	cmentarzysko	EB,k. łuzicka	arch.	62-07
Dobrzyń	1	41	znal. luźne	N	arch.	62-07
Żenichów	4	42	ruiny wieży rycerskiej	PŚ-NŻ		62-07
Chęciny	1	1	cmentarzysko	H,k. łuzicka	arch.	62-08
Chęciny	2	2	śląd osadn.	N?	arch.	62-08
Chęciny	3	3	osada	k. łuzicka, pradziej		62-08
Chęciny	4	4	osada	k. łuzicka, pradziej		62-08
Pole	1	5	śląd osadn.	N?	arch.	62-08
Pole	2	6	śląd osadn.	N?	arch.	62-08
Pole	3	7	śląd osadn	N?	arch.	62-08
Pole	4	8	skarb	k. łuzicka	arch.	62-08
Pole	5	9	cmentarzysko	EB,k. łuzicka	arch.	62-08
Pole	6	10	skarb	k. łuzicka	arch.	62-08
Pole	7	11	śląd osadn. - moneta	k. luboszycka	arch.	62-08
Pole	8	12	śląd osadn.	N	arch.	62-08
Pole	9	13	osada	P		62-08
Pole	10	14	osada	EK		62-08
Pole	11	15	śląd osadn. osada	EK XIII-XIV w.		62-08
Pole	12	16	osada	EB,k. łuzicka	arch.	62-08
Pole	13	17	osada śląd osadn.	H,k. łuzicka OWR,k. lubosz.		62-08
Pole	14	18	osada śląd osadn.	PR,k. lubosz. pradziej ŚR		62-08
Pole	15	19	osada osada osada	k. łuzicka PR,k. luboszycka WŚ		62-08
Pole	16	20	osada śląd osadn.	PR,k. luboszycka ŚR		62-08
Pole	17	21	śląd osadn. śląd osadn.	pradziej ŚR		62-08
Pole	18	22	osada osada	k. łuzicka ŚR		62-08
Pole	19	23	śląd osadn. osada śląd osadn.	EK k. łuzicka Śr		62-08
Łazy	1	24	skarb	EB?	arch.	62-08

Łazy	2	25	cmentarzysko	k. łużycka	arch.	62-08
Łazy	3	26	osada	EK		62-08
Łazy	4	27	pkt osadn. osada	k. łużycka ŚR		62-08
Łazy	5	28	osada osada	H?,k. łużycka ŚR		62-08
Łazy	6	29	osada	k. łużycka		62-08
Kaniów	1	30	cmentarzysko	EB,k. łużycka	arch.	62-08
Kaniów	2	31	śląd osadn.	N-KCSz	arch.	62-08
Kaniów	3	32	śląd osadn.	N	arch.	62-08
Kaniów	4	33	śląd osadn.	N-KCSz	arch.	62-08
Kaniów	5	34	pkt osadn.	k. łużycka		62-08
Grochów	2	35	osada	k. łużycka		62-08
Grochów	4	36	osada osada śląd osadn.	k. łużycka PR,k. luboszycka ŚR		62-08
Grochów	5	37	osada	k. łużycka		62-08
Grochów	7	38	osada osada śląd osadn.	k. łużycka PR,k. luboszycka ŚR		62-08
Grochów	8	39	osada	k. łużycka		62-08
Grochów	9	40	osada	k. łużycka		62-08
Przyborowice	1	41	śląd osadn	EB,k. łużycka	arch.	62-08
Przyborowice	2	42	śląd osadn.	N-KCSZ	arch.	62-08
Przyborowice	3	43	cmentarzysko	EB,k. łużycka	arch.	62-08
Przyborowice	4	44	osada	H?,k. łużycka		62-08
Przyborowice	5	45	osada osada śląd osadn.	k. łużycka pradzieje ŚR		62-08
Przyborowice	6	46	pkt osadn.	k. łużycka	arch.	62-08
Przyborowice	7	47	śląd osadn. osada osada	EK EB,k. łużycka ŚR		62-08
Przeborowice	8	48	osada śląd osadn.	k. łużycka ŚR		62-08
Przyborowice	9	49	śląd osadn. osada śląd osadn. osada	N? k. łużycka k. luboszycka ŚR		62-08
Przyborowice	10	50	śląd osadn. śląd osadn.	N? k. łużycka		62-08
Przyborowice	11	51	śląd osadn. śląd osadn. osada	pradzieje WŚ ŚR		62-08
Dobre	1	52	cmentarzysko	k. łużycka		62-08
Dobre	3	53	osada śląd osadn.	k. łużycka PR,k. lubosz?		62-08

Dobre	5	54	osada osada ślad osadn. ślad osadn.	k. łużycka PR,k. luboszycka WŚ ŚR		62-08
Dobre	6	55	osada ślad osadn. ślad osadn.	k. łużycka WŚ ŚR		62-08
Grochów	9	1	ślad osadn.	PŚ-NŻ		62-09
Grochów	10	2	ślad osadn.	PŚ-NŻ		62-09
Grochów	11	3	pkt osadn. ślad osadn.	L PŚ-NŻ		62-09
Grochów	1	4	cmentarzysko	OWR	arch.	62-09
Grochów	6	53	ślad osadn.	WS	arch.	62-09
Grochów	3	54	ślad osadn.	pradzieje	arch.	62-09
Późna	1	1	cmentarzysko	H,k. łużycka		63-05
Późna	2	1	osada	H,k. łużycka		63-06
Późna	3	2	cmentarzysko	EB,k. łużycka		63-06
Późna	6	3	osada	EB,k. łużycka		63-06
Późna	5	4	osada	EB,k. łużycka		63-06
Późna	7	5	osada	k. łużycka		63-06
Markosice	1	6	cmentarzysko	EB,k. łużycka		63-06
Markosice	2	7	osada?	H,k. łużycka		63-06
Markosice	3	8	osada	k. łużycka		63-06
Sadzarzewice	1	9	skarb	k. unietyczna		63-06
Sadzarzewice	2	10	cmentarzysko	k. łużycka		63-06
Sadzarzewice	3	11	skarb	H,k. łużycka		63-06
Sadzarzewice	4	12	osada	k. jastorfska	510-1973	63-06
Sadzarzewice	5	13	cmentarzysko cmentarzysko	k. jastorfska k. luboszycka	511-1973	63-06
Sadzarzewice	6	14	osada	EB,k. łużycka		63-06
Sadzarzewice	7	15	osada osada	k. łużycka WŚ		63-06
Sadzarzewice	8	16	osada	?		63-06
Sadzarzewice	9	17	osada osada	k. łużycka WŚ		63-06
Sadzarzewice	10	18	osada	k. łużycka		63-06
Sadzarzewice	11	19	osada	N/KCSz?		63-06
Sadzarzewice	12	20	osada	k. łużycka		63-06
Polanowice	3	21	cmentarzysko	N/KCSz?		63-06
Polanowice	4	22	cmentarzysko	WŚ		63-06
Polanowice	6	23	osada	WŚ		63-06
Polanowice	7	24	osada	EB,k. łużycka		63-06
Grabice	1	25	osada osada skarb osada cmentarzysko cmentarzysko	EB,k. łużycka N/KCSz? EB,k. łużycka k. jastorfska k. luboszycka WŚ	84-1968	63-06

Grabice	2	26	cmentarzysko	k. łużycka	480-1973	63-06
Grabice	3	27	osada osada	M k. łużycka	481-1973	63-06
Grabice	4	28	osada	N		63-06
Grabice	5	29	osada	k. łużycka		63-06
Jazów	1	30	osada	M	485-1973	
Jazów	3	32	cmentarzysko osada osada osada osada osada	N/KCSz/ N/KCSz/ N/KAK/k. jastorfska k. luboszycka WŚ	482, 483- 1973	
Jazów	4	33	cmentarzysko	k. jastorfska	86-1968	63-06
Jazów	5	34	cmentarzysko	WŚ		63-06
Jazów	6	35	osada	WŚ		63-06
Jazów	7	36	osada	k. łużycka	486-1973	63-06
Luboszyce	1	37	cmentarzysko cmentarzysko cmentarzysko cmentarzysko cmentarzysko	EB,k. łużycka E,k. łużycka k. jastorfska k. łużycka ŚR	88-1968	63-06
Luboszyce	2	38	osada osada	k. łużycka k. jastorfska	90-1968	63-06
Luboszyce	3	39	znal. luźne osada	N/KCSz/ k. jastorfska	89-1968	63-06
Luboszyce	5	40	?	k. jastorfska	504-1973	63-06
Luboszyce	7	41	cmentarzysko	k. łużycka		63-06
Luboszyce	8	42	cmentarzysko	EB,k. łużycka	507-1973	63-06
Luboszyce	9	43	osada	k. łużycka		63-06
Koperno	1	1	cmentarzysko	k. łużycka	arch.	63-07
Koperno	2	2	znal. luxne	N	arch.	63-07
Koperno	4	3	osada znal. luźne	N-KAK k. jastorfska	495-1973	63-07
Luboszyce	4	4	osada osada	k. jastorfska k. luboszycka	503-1973	63-07
Luboszyce	1	5	? osada	EK? WŚ		63-07
Luboszyce	10	6	grodzisko	WŚ		63-07
Wielotów	1	7	cmentarzysko	EB, k. łużycka	502-1973	63-07
Kozów	1	8	osada osada	k. łużycka WŚ	497-1973	63-07
Kozów	2	9	osada	N	493-1973	63-07
Kozów	3	10	osada	WŚ		63-07
Witaszkowo	1	11	skarb	ok. 500 r.	arch.	63-07
Witaszkowo	2	12	osada	k. łużycka ?	arch.	63-07
Witaszkowo	3	13	osada	k. łużycka ?	arch.	63-07
Witaszkowo	4	14	osada osada	k. łużycka WŚ	arch.	63-07
Witaszkowo	5	15	osada	N-KAK		63-07

Stargard Gubiński	1	21	cmentarzysko	H,k. łużycka	arch.	63-07
Stargard Gubiński	2	22	cmentarzysko	H/L?, k. łużycka	arch.	63-07
Stargard Gubiński	3	23	?	N	arch.	63-07
Stargard Gubiński	4	24	znal. luźne	N	arch.	63-07
Stargard Gubiński	5	25	grodzisko	WŚ		63-07
Stargard Gubiński	7	26	cmentarzysko	H, k. łużycka		63-07
Stargard Gubiński	8	27	osada	k. łużycka		63-07
Stargard Gubiński	9	28	osada	k. łużycka		63-07
Stargard Gubiński	10	29	osada	k. łużycka		63-07
Czarnowice	12	30	osada	WŚ		63-07
Gębice	1	31	osada? osada znal. luźne	WEB EB-H,k. łużycka k. luboszycka		63-07
Gębice	2	32	osada	k. łużycka ?		63-07
Gębice	3	33	osada	k. łużycka		63-07
Gębice	4	34	osada	k. jastorfska		63-07
Gębice	5	35	osada	k. łużycka ?		63-07
Gębice	6	36	osada osada	k. łużycka WŚ		63-07
Gębice	7	37	osada	k. łużycka		63-07
Gębice	8	38	osada	k. łużycka		63-07
Gębice	9	39	osada	k. łużycka		63-07
Gębice	10	40	osada	k. łużycka		63-07
Gębice	11	41	osada	k. łużycka		63-07
Gębice	12	42	osada	k. łużycka		63-07
Starosiedle	3	43	cmentarzysko	H,k. łużycka		63-07
Starosiedle	2	44	cmentarzysko	EB,k. łużycka		63-07
Starosiedle	1	45	grodzisko	H,k. łużycka	18-1966	63-07
Starosiedle	5	46	osada	k. łużycka		63-07
Starosiedle	6	47	osada osada osada	k. łużycka k. jastorfska WŚ		63-07
Starosiedle	7	48	osada	k. łużycka		63-07
Starosiedle	8	49	osada osada	k. łużycka ? WŚ		63-07
Chociejów	1	50	cmentarzysko	EB-H,k. łużycka		63-07
Chociejów	2	51	znal. luźne	N		63-07
Starosiedle	4	1	osada	k. łużycka		63-08
Strzegów	9	1	osada	EB,k. łużycka		64-05
Strzegów	1	1	cmentarzysko	Kł	arch.	64-06

			skarb osada	k. luboszycka k. luboszycka		
Strzegów	2	2	cmentarzysko	KŁ	arch.	64-06
Strzegów	3	3	osada ?	KŁ	arch.	64-06
Strzegów	4	4	znal. luźne	KŁ	arch.	64-06
Strzegów	5	5	znal. luźne	pradzieje	arch.	64-06
Strzegów	6/7	6	cmentarzysko cmentarzysko	N/KCSz/ KŁ	arch.	64-06
Strzegów	8	7	cmentarzysko	KŁ/EB/	arch.	64-06
Późna	3	8	cmentarzysko	KŁ/H/	arch.	64-06
Brzozów	1	9	cmentarzysko	KŁ ?	arch.	64-06
Brzozów	2	10	osada ?	KŁ		64-06
Nowa Wioska	1	11	pkt osadn.	N		64-06
Węgliny	1	18	cmentarzysko	KŁ/EB-H/	509-1973 arch.	64-06
Węgliny	2	19	osada	M	500-1973	64-06
Węgliny	5	20	osada	M	arch.	64-06
Węgliny	7	22	skarb	N	arch.	64-06
Węgliny	8	23	znal. luźne	KŁ?	arch.	64-06
Węgliny	11	25	skarb	EB/k. unietycka		
Węgliny	12	26	osada	KŁ		64-06
Węgliny	13	27	osada	KŁ		64-06
Węgliny	14	28	osada	KŁ		64-06
Luboszyce	6	29	osada osada	KŁ/EB/ k. jastorfska	505-1973	64-06

### 3. Uwarunkowania rozwoju gminy – synteza.

#### 3.1. Możliwości rozwojowe i preferencje.

- 1) Transgraniczne położenie gminy, możliwość nawiązania i rozwoju kontaktów z brandenburskim obszarem gospodarczym.
- 2) Obszar gminy odgrywa ważną rolę w pasie polskich przejść granicznych.
- 3) Objęcie obszaru gminy rządowymi i samorządowymi zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych w zakresie:
  - programu ożywienia gospodarczego całego pasa przygranicznego (budowa drogi wzdłuż obecnej granicy państwowej, budowy centrów logistycznych, wdrażanie „Program Odra 2006”, tworzenie kompleksów gospodarki turystycznej na bazie parków krajobrazowych Łuk Mużakowa i Parku Krzesińskiego);
- 4) Wykorzystanie naturalnych warunków przyrodniczych dla rozwoju rolnictwa, w szczególności hodowli bydła, restrukturyzacja rolnictwa i tworzenie na wsi miejsc pracy poza rolnictwem.
- 5) Unikalne warunki środowiska naturalnego (wysokie zalesienie, korzystny mikroklimat oraz niskie zaludnienie) stwarzają korzystne preferencje dla rozwoju zróżnicowanych form turystyki i rekreacji.

- 6) Korzystnie położone, w stosunku do gminnego układu komunikacyjnego, tereny ofertowe dla lokalizacji działalności inwestycyjnej.
- 7) Poprawa warunków zamieszkania ludności poprzez rozwój lokalnej infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, drogi).

### **3.2. Ograniczenia rozwoju – bariery.**

- 1) Ograniczenia możliwości rozwoju przestrzennego zabudowy, wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązku ochrony terenów prawnie chronionych.
- 2) Duży stopień dekapitalizacji majątku trwałego na wsi.
- 3) Rozdrobniona struktura powierzchniowa indywidualnych gospodarstw rolnych oraz niska intensyfikacja produkcji rolnej.
- 4) Brak zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego oraz miejsc pracy poza rolnictwem.
- 5) Mało spójny układ komunikacyjny gminy wynikający z jej marginalnego położenia, a także niezadowalający stan techniczny dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich. Brak połączeń mostowych znaczenia regionalnego i lokalnego oraz obwodnic.
- 6) Gospodarka leśna nie przynosi gminie i jej mieszkańcom pełnych i spodziewanych efektów ze względu na niski wiek drzewostanów, zdominowanych przez monokulturę sosny oraz brak lokalnych zakładów drzewnych i przetwórstwa runa leśnego.
- 7) Słabo rozwinięta, o niskim standardzie, baza turystyczna.
- 8) Rozdrobniona i niedoinwestowana w infrastrukturę techniczną sieć osadnicza.
- 9) Względnie niska aktywność gospodarcza i przedsiębiorczość mieszkańców.

### **3.3. Konflikty i zagrożenia.**

- 1) Zbyt wolny rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności utylizacji ścieków, stwarza zagrożenie degradacji środowiska przyrodniczego i przeczy zasadzie zrównoważonego rozwoju gminy.
- 2) Ewentualna, odkrywkowa eksploatacja złóż węgla brunatnego jest nie do zaakceptowania, bowiem działania w tym kierunku doprowadziłyby do dewastacji środowiska naturalnego, a w szczególności miałyby wpływ negatywny na poziom i zasoby wód podziemnych.
- 3) Zagrożenia powodziowe, które wywołują rzeki: Nysa Łużycka z Odrą.
- 4) Duże kompleksy leśne na terenie gminy zagrożone są procesami chorobowymi (czynnik biotyczny – szkodliwe owady) oraz szkodami powodowanymi czynnikami natury antropogenicznej (pyły przemysłowe, pożary).

**III. KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA GMINY**

### **III. KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA GMINY.**

#### **1. Cele rozwoju przestrzennego.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem o charakterze strategicznym, określającym cele i politykę przestrzenną w wymiarze lokalnym, prowadzącą do rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy. Działaniom tym przyświeca naczelną zasadą zrównoważonego tzn. proekologicznego rozwoju gminy, zapewniająca wzrost poziomu życia jej obecnym i przyszłym mieszkańcom w warunkach pełnej ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, stanowiących trwały potencjał lokalnej wielofunkcyjnej przestrzeni kulturowej.

Osiągnięcie celu strategicznego jakim jest przyszły kształt i charakter funkcjonalny obszaru gminy, a wynikający z przeprowadzonych analiz lokalnych i regionalnych uwarunkowań, sprowadza się do następujących strategicznych celów jednostkowych zagospodarowania przestrzennego:

- 1) rozwoju zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego zachowanie i pełną ochronę istniejących zasobów środowiska przyrodniczego (chronionych na podstawie przepisów szczególnych), a w szczególności:
  - pełna ochrona i rolnicze wykorzystanie gleb III i IV klasy bonitacyjnej;
  - prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w warunkach pełnego rozpoznania wymogów ochrony przyrody;
  - dostosowanie lasów i gospodarki leśnej do pełnienia różnorodnych zadań oczekiwanych przez społeczeństwo (zróżnicowane funkcje lasów);
  - ochrona atrakcyjnego krajobrazu obszaru gminy oraz jej korzystnego mikroklimatu;
- 2) stanowczej ochrony posiadanych zasobów kulturowych, przede wszystkim zachowanie istniejących starych układów urbanistycznych oraz kultywowanie miejscowych form życia kulturalnego, tworzących trwały wizerunek lokalnej społeczności,
- 3) tworzenie warunków do inwestowania zróżnicowanej działalności gospodarczej, w szczególności o charakterze usługowo – produkcyjnym,
- 4) wykorzystanie transgranicznego położenia gminy (lubusko – brandenburski obszar gospodarczy) dla rozwoju wzajemnych kontaktów gospodarczych. Sprzyjać temu winny istniejące (Gubinek - Guben, Gubin) i będące w budowie (Zasieki) drogowe przejścia graniczne,
- 5) przebudowa wewnętrznej struktury funkcjonalnej gminy z ukierunkowaniem na rozwój funkcji usługowych, w szczególności związanych z obsługą turystyki i wypoczynku,
- 6) restrukturyzacja rolnictwa oraz tworzenie na wsi miejsc pracy poza rolnictwem,
- 7) poprawa warunków zamieszkania ludności poprzez rozwój lokalnej infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, gazyfikacja) i społecznej,
- 8) modernizacja układu komunikacyjnego gminy i poprawa stanu technicznego dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich,

- 9) kształtowanie ładu przestrzennego w zagospodarowaniu gminy poprzez porządkowanie terenów osadniczych i zachowanie ciągłości w kształtowaniu krajobrazu historycznego obszaru.

Realizacja powyższych celów wymagać będzie tworzenia mechanizmów umożliwiających promocję gminy dla jej gospodarczego rozwoju oraz podejmowanie szeregu inicjatyw przez samorząd lokalny dla pozyskania środków finansowych oraz określenia i wyboru priorytetów.

Wymienione wyżej cele rozwoju przestrzennego gminy pokrywają się w pełni z głównymi celami zdefiniowanymi w „Strategii rozwoju gminy na lata 2001 – 2010” w brzmieniu następującym:

- 1) Zapewnienie spójności i rozwoju infrastruktury gminy poprzez działania zmierzające do:
  - zapewnienia drożności komunikacyjnej,
  - zaopatrzenia w wodę pełne zwodociągowanie gminy,
  - zabezpieczenie terenów pod działalność inwestycyjną.
- 2) Podniesienie poziomu wykształcenia ludności i wyrównywanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży wiejskiej.
- 3) Rozwój przedsiębiorczości i pomoc dla rolnictwa oraz rozwój pozarolniczych funkcji na terenach wiejskich.
- 4) Wykorzystanie i ochrona zasobów środowiska naturalnego i kulturowego, wspieranie rozwoju turystyki. Realizacja tego bardzo istotnego celu wymaga wielokierunkowych działań polegających na:
  - rozwijaniu świadomości proekologicznej,
  - rozwiązaniu problemu gospodarki odpadami stałymi,
  - opracowanie programu gospodarki ściekowej i jego konsekwentne wdrażanie,
  - ochrona powietrza ograniczenie niskiej emisji,
  - promocja walorów turystycznych gminy oraz wspieranie inicjatyw społecznych w rozwoju bazy turystyczno – wypoczynkowej.

## **2. Kierunki rozwoju przestrzennego.**

Zgodnie z przyjętą zasadą zrównoważonego rozwoju gminy, podstawową rolę w realizacji wyżej wymienionych celów będą uwarunkowania wynikające z ochrony wysokich wartości i charakteru środowiska przyrodniczego, stanu zabudowy i zagospodarowania oraz wyposażenia jednostek osadniczych w infrastrukturę techniczną. Zasadnicze znaczenie odgrywać tu będą działania polegające na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody, co w szczególności odnosi się do przestrzegania przepisów szczególnych i związanych z tym odpowiednich ograniczeń i rygorów obowiązujących na terenach objętych ustawową ochroną prawną.

## **2.1. Ochrona środowiska przyrodniczego.**

### **Obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych.**

Zasięg obszarów podlegających szczególnej ochronie usankcjonowanej przepisami prawa oraz zasady i formy ochrony – określone zostały w obowiązujących uregulowaniach prawych. W warunkach gminy Gubin ustawowe uregulowania obejmują następujące formy ochrony środowiska:

- południową część Krzezińskiego Parku Krajobrazowego o powierzchni ok. 4.770 ha, obejmującą tereny położone w dolinie Odry i dolinie dolnej Nysy Łużyckiej. Tereny parkowe wzdłuż Odry pokrywają się w dużym stopniu z Krzezińskim Zbiornikiem Retencyjnym, stanowiącym polder zalewowy rzeki Odry. Park obejmuje tereny o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- obszary chronionego krajobrazu obejmujące 40,6% powierzchni gminy. Są to tereny o różnych typach ekosystemów, na których zabrania się działalności powodującej zagrożenie dla środowiska (gleby, wody, powietrza) oraz przekształcanie naturalnej rzeźby terenu,
- leśne rezerваты przyrody „Uroczysko Węglińskie” i „Dębowiec” ,
- użytki rolne III i IV klasy bonitacyjnej (11,0 % i 35,0% ogólnej powierzchni użytków rolnych) oraz grunty leśne (59% powierzchni gminy), których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne dopuszczalne jest za uzyskaniem zgody wojewody lub właściwego ministra,
- obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 149, posiadający status najwyższej ochrony (ONO),
- tereny występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych (ropa naftowa, węgiel brunatny, kruszywo),
- z mocy ustawy o ochronie przyrody – ochronie podlegają pomniki przyrody, do których zalicza się zazwyczaj pojedyncze okazy drzew lub ich skupienia (parki), wyróżniające się indywidualnymi cechami.

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

- 1) Inwentaryzacja przyrodnicza gminy wskazuje na potrzebę objęcia ochroną prawną w formie rezerwatu lub użytku ekologicznego następujących terenów:
  - projekt użytku ekologicznego pod nazwą „Bagna z a kapliczką” w Leśnictwie Przyborowice, powierzchnia 2,68 ha. Miejsce lęgowe występowania ptaków: żurawia, czapli siwej oraz płazów i gadów,
  - fragment starodrzewia sosnowego w wieku ponad 150 lat w rejonie Dzikowa oraz rejonie Kaniowa,
  - jezioro Płocie oraz leżące w sąsiedztwie torfowisko,
  - torfowiska na południe od wsi Łomy,
  - fragmenty lasów w dolinie Nysy Łużyckiej koło wsi Budoradz, Polanowice,
  - projekty pomników przyrody wg propozycji Nadleśnictwa Lubsko (pismo w załączeniu)
- 2) Potrzeby ochrony wynikające z cech środowiska przyrodniczego, obejmują w szczególności:
  - ochronę wód powierzchniowych i wglębnych,
  - ochronę powietrza.

- Realizacja tych potrzeb wymaga:
  - rozwiązania spraw gospodarki ściekowej w gminie poprzez budowę oczyszczalni ścieków i skanalizowania w pierwszej kolejności największych jednostek osadniczych. Priorytetem w tej sprawie jest opracowanie gminnego programu rozwiązania gospodarki ściekowej,
  - podjęcie działań zmierzających do gazyfikacji obszaru gminy.
- 3) Istniejące ujęcia wody do celów komunalnych (Grabice, Chociejuw, Węgliny, Mielno) wymagają ustanowienia stref ochrony pośredniej.
  - 4) W warunkach gminy Gubin, ze względu zróżnicowane ukształtowanie terenu oraz bogatą szatę roślinną – szczególnej ochrony wymagają jej nieprzeciętne walory krajobrazowe.
  - 5) Duże kompleksy leśne (59% powierzchni gminy) wymagają sterowania gospodarką leśną w warunkach pełnego rozpoznania wymogów ochrony przyrody.

Cel ten będzie możliwy do osiągnięcia poprzez:

- wszechstronne rozpoznanie stanu biocenozy leśnej oraz kierunków zachodzących zmian,
- trwałe zachowanie i odtwarzanie naturalnych walorów lasu metodami racjonalnej gospodarki leśnej, prowadzonej na podstawach ekologicznych,
- promowanie wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarki leśnej na całym obszarze gminy,
- przeznaczenie pod uprawy leśne terenów wolnych, które ze względu na niską jakość bonitacyjną gruntu nie są wykorzystane dla prowadzenia gospodarki rolnej,
- zachowanie i rozwój całego bogactwa form życia w lasach – roślin, zwierząt, grzybów, mikroorganizmów,
- wykorzystanie lasów oraz wiedzy i doświadczenia leśników do prowadzenia edukacji przyrodniczej społeczeństwa.

Rozległe monokultury sosnowe stanowią główne źródło abiotycznych, biotycznych i antropogenicznych zagrożeń lasu. Stan zdrowotny i sanitarny lasów w II połowie ubiegłego stulecia był bardzo zróżnicowany. Obecnie zauważalna jest poprawa wynikająca ze zmniejszenia się szkodliwych emisji transgranicznych.

#### **Zalecenie do ochrony przeciwpowodziowej.**

- 1) Odra 530 – 540 km – modernizacja wału na odcinku Chlebowo Kosarzyn.
- 2) Budowa nowego wału przeciwpowodziowego w rejonie miejscowości Chlebowo, w km 528,0 – 532,0 rzeki Odry. na rezerwy gruntowe do budowy wału proponuje się działki nr: rezerwa nr 1 obręb Chlebowo, działki AWRSP nr 368/1, 368/6, 368/9, 368/8, 368/10, 366/3, 372/2, 370 oraz rezerwa nr 3, działka nr 85/1L należąca do Nadleśnictwa Gubin.
- 3) Odra 542 km – modernizacja śluzy wodnej obok Kosarzyna.

W międzywałach oraz na pozostałych terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zakazy określone w art. 40, ust. 1 oraz art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) , dotyczące między innymi: lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,

prowadzenia odzysków lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

Część terenu położona na zawału lewostronnego obwałowania Odry oraz prawostronnego obwałowania Nysy Łużyckiej, jest obszarem potencjalnego zagrożenia powodzią i narażonym na zalanie wodą  $Q_{1\%}$  w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów.

## **2.2. Ochrona wartości kulturowych.**

Ochrona dóbr kultury, jak to wynika z art.1, 3, 5, 8a, 11, 13 ust. 2, art. 21 ust.1, art. 22 ust. 1, art. 24 ust. 3 i 4, art. 25 i 27, art. 38 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150) - należy do podstawowych zadań samorządu gminnego we współpracy ze służbą konserwatorską.

Realizacja tego zadania nakłada obowiązek określenia przez samorząd długofalowej polityki w tym zakresie oraz podjęcia zdecydowanych działań zmierzających do:

- opracowania gminnego studium historycznego rozwoju osadnictwa, sieci drożnej i struktur kulturowo – przestrzennych,
- utrzymania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania układów przestrzennych wsi: Brzozów, Chlebowo, Dobrzyń, Gębice, Kaniów, Koperno, Luboszyce, Markosice, Polanowice, Późno, Starosiedle, Strzegów, Węgliny, Witaszkowo,
- uwzględnienie wymogów ochrony dóbr kultury w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- przeprowadzenie aktualizacji rejestru zabytków i ewidencji konserwatorskiej przy współpracy ze służbą konserwatorską,
- podjęcie badawczych prac archeologicznych najważniejszych stanowisk:
  - osada wczesnośredniowieczna położona na północny – zachód od wsi Plešno, na zachodnim brzegu rzeki Lubicy,
  - grodzisko wczesnośredniowieczne położone nad rzeką Wodrą na południowy – wschód od wsi Kozów,
  - Polanowice – grodzisko nad rzeką Nysą Łużycką, dawna Niemcza stanowiąca centralny punkt systemu obronnego nad Nysą,
  - Łomy, gród obronny (informacje pochodzą z przekazów archiwalnych, brak lokalizacji),
  - Stargard Gubiński – grodzisko wczesnośredniowieczne,
  - Starosiedle – grodzisko wczesnośredniowieczne w widłach Lubicy i Niespławy,
- sprawowanie opieki nad cmentarzami i parkami wpisanymi do rejestru zabytków i objętymi ewidencją konserwatorską, stanowiącymi własność gminy,
- świadome kształtowanie lokalnego krajobrazu historycznego w sposób zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy, uwzględniającą jej harmonijny rozwój poprzez zachowanie jej walorów przyrodniczych i kulturowych,

- kształtowanie świadomości społecznej w zakresie konieczności ochrony zasobów kulturowych,
- prowadzenie inwestycji dotyczących obiektów wpisanych do rejestru zabytków po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wydanego w formie decyzji administracyjnej. Inwestycje obejmujące swym zakresem zmiany architektury zewnętrznej obiektów objętych ewidencją konserwatorską (np. remont dachu, wymiana stolarki okiennej, zmiana elewacji) prowadzić po uprzednim uzyskaniu opinii Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wspieranie inicjatyw mających na celu ochronę dóbr kultury oraz po popularyzacji wiedzy o zasobach kulturowych i historii gminy.

### **3. Kierunki rozwoju społeczno – gospodarczego.**

#### **3.1. Cele rozwoju społeczno gospodarczego.**

Nawiązując do głównych celów rozwoju przestrzennego gminy jakie wyartykułowane zostały w punkcie 1, kierunki rozwoju społeczno – gospodarczego rozwoju gminy zmierzać winny do poprawy poziomu i jakości życia jej mieszkańców. Cel ten możliwy będzie do osiągnięcia poprzez:

- tworzenie sprzyjających warunków do zapewnienia mieszkańcom źródeł utrzymania w oparciu o istniejące i już ugruntowane funkcje tzn. rolnictwo i gospodarkę leśną oraz stymulowanie i tworzenie podstaw dla rozwoju sektora usług. Rola funkcji usługowej jako nowego kierunku rozwoju polegać ma na wykorzystaniu miejscowych, atrakcyjnych walorów środowiska przyrodniczego i położenia geograficznego dla rozwoju zróżnicowanych form turystyki i wypoczynku (agroturystyka, ośrodki jeździeckie, myślistwo, budownictwo lotniskowe w środowisku leśnym, turystyczne wykorzystanie Odry i Nysy Łużyckiej, turystyka piesza, konna i rowerowa) oraz rozwoju pozarolniczych funkcji wsi.
- rozwój kontaktów i współpracy transgranicznej przez stworzenie systemu preferencji dla wspólnych działań oraz przygotowanie ofert lokalizacyjnych dla zróżnicowanej działalności usługowej i produkcyjnej wykorzystując w tym celu dogodne położenie i bliskość drogowych przejść granicznych (Sękowice, Zasięki) oraz układ komunikacyjny dróg rangi krajowej i wojewódzkiej,
- rozwój infrastruktury technicznej – kanalizacja, wodociągi, gazyfikacja, drogi – warunkującej poprawę jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska przyrodniczego.

Naczelną zasadą rozwoju gminy jest jej zrównoważony (proekologiczny) rozwój, polegający na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody oraz koordynacja działań z głównym ośrodkiem społeczno – gospodarczym na tym terenie, tzn. z samorządem miasta Gubin.

### **3.2. Ludność, problematyka społeczna, warunki życia.**

Perspektywiczną liczbę ludności gminy na 2020 rok prognozowano w oparciu o analizę dotychczasowych stanów ludności w okresie od 1986 do 2000 roku oraz prognozą ludności opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny do 2030 roku (Rocznik Statystyczny województwa lubuskiego 2000 r.).

Przyjęta pomigracyjna prognoza ludności gminy na 2020 rok uwzględnia zarówno biologiczne jak i migracyjne aspekty rozwoju ludności w okresie dwudziestolecia. Procesy demograficzne jakie będą zachodzić w przyszłych latach opierają się na dalszym spadku stopy przyrostu naturalnego oraz ujemnej, względnie zbliżonej do „0” migracji zewnętrznej ludności. Zakłada się, że liczba ludności gminy ulegać może minimalnym wahaniom (0,2 tys. osób w okresach pięcioletnich) i oscylować będzie na średnim poziomie 7.600 osób. Z takich założeń wynika jeden zasadniczy wniosek, że nie wystąpią również zasadnicze zmiany w dotychczasowym jej rozmieszczeniu w obrębie gminy.

Mimo założeń stabilnej liczby ludności, dość istotne zmiany zachodzą będą w jej strukturze wiekowej. W wyniku utrzymującej się spadkowej tendencji liczby urodzeń maleć będzie liczba dzieci i młodzieży szkolnej. Może to oznaczać, że w przedszkolach, szkołach podstawowych i gimnazjum gminnym liczba miejsc przewyższać będzie zapotrzebowanie.

Sytuację na rynku pracy kształtowały będą dwa podstawowe czynniki:

- potencjalne zasoby ludzkie w wieku produkcyjnym (18 – 59/64 lat), których liczebność będzie utrzymywała się na stałym poziomie około 4.700 osób w całym dwudziestoletnim okresie;
- liczba miejsc pracy, których przyrostu spodziewać się należy głównie w wyniku wzrostu indywidualnej przedsiębiorczości mieszkańców w sektorze usług (liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze KRUPGN – REGON na 1.00 mieszkańców gminy – 38,9 w 1999 roku, województwo lubuskie obszar wiejski – 51,7). Sytuacja na rynku pracy może się polepszyć w wyniku ożywienia gospodarczego w mieście Gubinie, a w szczególności poprzez uruchomienie i zagospodarowanie terenów wchodzących w skład Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

*Prognoza struktury wieku ludności gminy.*

Wyszczególnienie	2000		2010		2020	
	osoby	%	osoby	%	osoby	%
Wiek przedprodukcyjny (0 – 17)	1.957	26,0	1.675	22,0	1480	19,5
Wiek produkcyjny (18 – 59/64)	4.667	62,0	4.810	63,2	4.670	61,5
Wiek poprodukcyjny (60 – 65)	904	12,0	1.182	14,8	1.450	19,0
Ludności ogółem	7.528	100,0	7.620	100,0	7.600	100,0

Największy wzrost w okresie dwudziestolecia osiągnie populacja ludności w wieku poprodukcyjnym (około 550 osób). Tej grupie ludności należy zapewnić dostęp do usług medycznych w szerokim znaczeniu i świadczenia opieki socjalnej.

### **Mieszkalnictwo**

Budownictwo mieszkaniowe i związane z nim zapotrzebowanie na nowe tereny, nie stanowią w przypadku gminy Gubin znaczącego problemu w wymiarze ilościowym. Związane jest to ze stabilną liczbą mieszkańców gminy, brakiem miejsc pracy w związku z czym realizacja nowej zabudowy ma i będzie miała charakter jednostkowy, uzupełniający w obrębie zabudowy wiejskiej. W każdej znaczącej miejscowości na terenie gminy istnieją i zabezpieczone są tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Głównym problemem w skali gminy, podobnie jak na całej lubuskiej wsi jest powstrzymanie dekapitalizacji najstarszej substancji mieszkaniowej i przeznaczenia znaczących środków na remonty i modernizację budynków oraz zwodociągowanie i skanalizowanie wszystkich gospodarstw domowych. Podstawowym wskaźnikiem jaki gmina winna osiągnąć do 2020 roku to 23 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca (obecnie 20.1).

### **Infrastruktura społeczna**

Na standard życia mieszkańców, poza warunkami mieszkaniowymi w decydujący sposób wpływa stan wyposażenia usługowego, zaspokajającego potrzeby w zakresie: edukacji, ochrony zdrowia, kultury, handlu, rekreacji i sportu, telekomunikacji. Dla uzyskania poprawy jakości życia mieszkańców gminy koniecznym staje się doinwestowanie usługowe w zakresie umożliwiającym:

- osiąganie poziomu zaspokajania potrzeb zgodnych z przyszłymi aspiracjami społecznymi i możliwościami ekonomicznymi,
- dostosowane do liczby obsługiwanej ludności i przestrzennego rozmieszczenia potencjalnych odbiorców.

W prognozie zaspokajania potrzeb ludności przewiduje się:

- podnoszenie poziomu edukacji przez wprowadzenie do szkolnictwa nowoczesnych programów co umożliwi przygotowanie młodzieży do konkurencji na europejskich rynkach pracy. Należy dążyć do kompleksowego wyposażania szkół w urządzenia sportowe (sale, boiska, itp.)
- zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej do szkół ponadgimnazjalnych,
- wobec przewidywanego dużego wzrostu populacji w wieku emerytalnym, zapewnić poszerzenie asortymentu podstawowych usług medycznych i ułatwienie mieszkańcom wsi dostępu do nich.

### **3.3. Przekształcenia struktury społeczno – gospodarczej gminy.**

Rolniczo – leśna struktura gospodarcza gminy nie stwarza warunków dla rozwoju i pełnego wykorzystania potencjalnych zasobów siły roboczej. Tradycyjny dotychczasowy układ strukturalny musi być wsparty inną działalnością, przede wszystkim sektorem usług, ukierunkowanym na obsługę wsi i rolnictwa oraz na rozwój zróżnicowanych form turystyki i rekreacji. Taki kierunek aktywizacji gospodarczej gminy jest jak najbardziej zgodny z walorami przyrodniczymi obszaru, usytuowaniem jej w strefie przygranicznej oraz na zapleczu miast Gubin - Guben.

#### **Funkcja turystyczna**

Korzystne warunki rozwoju turystyki i rekreacji wynikają z następujących przesłanek:

- atrakcyjnych walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki kwalifikowanej – myślistwo i jeździectwo na całym obszarze, wędkarstwo (Krzesiński Park Krajobrazowy), turystyka wędrownicza, głównie rowerowa na całym obszarze gminy,
- zabudowa letniskowa śródleśna,
- wykorzystanie rekreacyjne szlaków wodnych Odry i Nysy Łużyckiej;
- obsługa ruchu kołowego (pojazdów i osób) w rejonie drogowego przejścia granicznego i wzdłuż drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich,
- rozwój agroturystyki jako formy alternatywnej turystyce masowej, tzn. ukierunkowanej ku naturze wiejskiej, w której kładzie się nacisk na poznanie krajobrazu wiejskiego, kultury, zwyczajów i tradycji mieszkańców wsi.

#### **Funkcja rolnicza.**

Dominujące znaczenie rolnictwa w strukturze funkcjonalnej gminy będzie nadal maleć z punktu widzenia polityki zatrudnienia. Tworzenie większych obszarowo gospodarstw rolnych wiąże się ze spadkiem zatrudnienia w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych. Dotychczas słabą stroną miejscowego rolnictwa była jego rozdrobniona struktura obszarowa gospodarstw. Około ¼ ogólnej liczby gospodarstw posiadało gospodarstwa do 5 ha. Mając na uwadze przyszłą sytuację rolnictwa w strukturach unijnych, działania na rzecz rolnictwa winny zmierzać do:

- rozwoju rolnictwa ekologicznego (uprawy zdrowej żywności),
- powiązania rozwoju gospodarki rolnej z przetwórstwem rolno – spożywczym i instytucjami rynku rolnego,
- rozwoju pozarolniczych funkcji wsi,
- podniesienia standardu życia mieszkańców wsi poprzez rozwój infrastruktury na terenach wiejskich (wodociągi, kanalizacja, modernizacja dróg)

Osiąganie i realizacja powyższych celów zależeć będzie od wielu czynników takich jak:

- stabilnej i racjonalnej polityki państwa w sprawach wsi i rolnictwa,
- właściwego ukierunkowania i wykorzystania istniejącego potencjału ludzkiego, jego aktywności i przedsiębiorczości, a także od aktywności i sprawności samorządu gminnego,

- umiejętności i stopnia zorganizowania się rolników do współdziałania w sprawach produkcji rolnej i marketingu,
- pełnego wykorzystania możliwości jakie stwarzają wojewódzkie instytucje wspierania rolnictwa: Ośrodka Doradztwa Rolniczego oraz Fundacji Programów Pomocy dla Rolnictwa FAPA (instytucji uczestniczącej w przygotowaniu do akcesji z Unią Europejską). Fundusz pomocowy ISPA – jego głównym zadaniem jest dofinansowanie projektów związanych z ochroną środowiska naturalnego (dostawy wody pitnej, odprowadzenie i oczyszczanie ścieków, utylizacji odpadów). Beneficjentami ISPA są samorządy lub związki komunalne. Funduszem dbającym o poprawę infrastruktury obszarów wiejskich jest SAPARD, do którego startować mogą wyłącznie samorządy lokalne, powiatowe i związki komunalne znajdujące się na obszarach wiejskich.
- wykorzystanie środków pomocowych krajowych – Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

### **Funkcje gospodarki leśnej.**

Zdecydowana przewaga terenów pozostających w użytkowaniu leśnictwa oraz wielofunkcyjna rola lasów – wskazują na znaczenie i wagę jaką lasy odgrywają w zagospodarowaniu obszaru gminy.

Podstawowym celem gospodarki leśnej wynikającym z lokalnych uwarunkowań środowiska jest prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w warunkach pełnego rozpoznania wymogów ochrony środowiska.

Osiągnięcie tego celu zobowiązuje służby leśne do następujących działań:

- zachowania w stanie zbliżonym do naturalnego lub odtworzenie śródleśnych zbiorników i cieków wodnych i ich zabudowy biologicznej,
- zakończenia opracowań siedliskowych na całym obszarze Lasów Państwowych,
- wzbogacenie składu gatunkowego i stosowania różnych form mieszania gatunków, odpowiednio do naturalnej mozaikowości w sztucznych odnowieniach zasobów lub uzupełnień samosiewów,
- promowanie wielofunkcyjnej i rozwijanie proekologicznej gospodarki leśnej,
- udostępniania zasobów lasu dla rekreacji i wypoczynku przez rozbudowę infrastruktury turystycznej,
- wykorzystanie lasów oraz wiedzy i doświadczenia leśników w prowadzeniu edukacji przyrodniczej społeczeństwa.

Mając świadomość wielu zagrożeń leśnych zasobów spowodowanych w przeszłości i powodowanych nadal działalnością człowieka leśnicy liczą na pomoc i współpracę społeczeństwa w przeciwdziałaniu wszystkim zagrożeniom środowiska leśnego.

### **Główne jednostki strukturalne.**

Dla prawidłowego funkcjonowania i przestrzennej organizacji gminy w zakresie obsługi ludności oraz rozwoju infrastruktury społeczno – komunalnej, określone zostały jednostki osadnicze preferowane do pełnienia wiodącej roli w

układzie lokalnym z uwagi na dotychczasowe ich zainwestowanie, korzystne położenie i skomunikowanie.

Do tego typu ośrodków zaliczone zostały następujące miejscowości:

Grabice – 326 mieszkańców

Czarnowice- 327 mieszkańców

Starosiedle – 327 mieszkańców

Strzegów – 308 mieszkańców

Chlebowo – 659 mieszkańców

W miejscowościach tych koncentruje się około ¼ ludności gminy.

Wyodrębnioną strefę strukturalną gminy stanowią miejscowości znajdujące się w ścisłej strefie oddziaływania miasta Gubina (strefa podmiejska). Są to:

Wałowice – 321 mieszkańców

Drzeńsk Mały – 150 mieszkańców

Drzeńsk Wielki – 136 mieszkańców

Żytowań – 123 mieszkańców

Komorów – 245 mieszkańców

Bieżyce – 342 mieszkańców

Żenichów – 156 mieszkańców

Gubinek – 137 mieszkańców

Sękowice – 304 mieszkańców

Budoradz – 68 mieszkańców

Jaromirowice – 389 mieszkańców

Wymienione w tej strefie miejscowości liczą łącznie 2.828 osób, tj. 31,5% ogólnej liczby mieszkańców gminy.

Dla sprawniejszego funkcjonowania struktury przestrzennej gminy należy zmodernizować istniejący układ komunikacyjny, poprzez utwardzenie niektórych odcinków dróg (Mielno – Brzozów, Chęciny – Łazy – Dobre, Dobrzyń – Czarnowice, Chlebowo – Chojna, dojazd do Budoradza).

#### **4. Polityka przestrzenna gminy**

Stosownie do przepisów art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się:

- 1) obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną,
- 2) ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- 3) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) zasady działania przekształceń lub rehabilitacji w terenach zabudowanych,
- 5) obszary przeznaczone pod zabudowę w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub przewidzianych do wyznaczonej działalności inwestycyjnej,

- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) obowiązki w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 8) obszary przewidziane do realizacji polityki państwa na obszarze gminy.

Studium stanowi tzw. akt kierownictwa wewnętrznego. Jego ustalenia obowiązują tylko władze i zarząd gminy. W studium nie mówi się o przeznaczeniu terenu na konkretny cel, lecz o predyspozycji terenu na jakieś cele. Są więc tereny, które chronimy w imię dobra publicznego, lub też wskazuje się tereny dla realizacji celów publicznych. Zawarte w studium informacje mają służyć dla promocji rozwoju gminy, przygotowania programów społeczno – gospodarczych, a przede wszystkim określeniu strategii gospodarczego rozwoju gminy i opracowania ofert inwestycyjnych.

#### **4.1. Opis teoretycznego modelu struktury przestrzennej gminy Gubin.**

Centralnym punktem modelu jest miasto Gubin, do którego zbiegają się promieniście cztery „pasma przyspieszonego rozwoju”. Model skonstruowano częściowo na podstawie „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego” uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXXVII/272/2002 z dnia 2 października 2002 r. W propozycjach wykazu zadań samorządu województwa i zadań rządowych ujęto „Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast (i miejscowości) nad Odrą i Nysą Łużycką”. W modelu Gubin pełni rolę transgranicznego ośrodka obsługi o zasięgu ponadregionalnym.

„Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju” na obszarze gminy wyznaczono w następujący sposób: od projektowanego mostu na Odrze w rejonie Połęcka przez miejscowości Chlebowo – Wałowice (wraz z Drzeńskiem Wielkim i Małym) – Jaromirowice wraz z Komorowem – miasto Gubin – przejście graniczne w Gubinku – Guben – Polanowice – Sadzarzewice – Grabice – Nową Wioskę – Brzozów – Milsko i dalej w kierunku nowego przejścia granicznego w Zasiękach. „Pasma Transgraniczne” biegnie równolegle do Nysy Łużyckiej. Zrezygnowano z prowadzenia „Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju” bezpośrednio wzdłuż Nysy Łużyckiej z uwagi na zagrożenie powodzią oraz wysoką bonitacją gleb w otoczeniu miejscowości Markosice, Późno i Strzegów. W południowo zachodniej części gminy od Gubina „zaczyna się” „Południowe Pasma Przyspieszonego Rozwoju” w kierunku Lubska – Żar – Żagania – Szprotawy i dalej w kierunku Głogowa (poza opracowaniem planu Zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego). „Południowe Pasma Przyspieszonego Rozwoju” na obszarze gminy obejmuje następujące miejscowości: Plešno – Czarnowice – Stargard Gubiński – Gębice – Starosiedle.

Trzecie pasmo urbanizacji ma charakter lokalny nie jest określony w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego” i wymaga omówienia. Przez teren gminy ze wschodu na zachód do przejścia granicznego w Gubinku – Guben przechodzi droga krajowa nr 32, która stanowi dobre i szybkie połączenie komunikacji kołowej z Krosnem Odrzańskim i Zieloną Górą. Droga ta na odcinku od Bieżyc do granicy wschodniej gminy przebiega przez zwarte kompleksy leśne. Jakikolwiek inwestycje usługowe i osadnictwo na terenach

położonych wzdłuż tej drogi jest wykluczone. Dlatego wyznaczono drogę „alternatywną” z dużą ilością miejscowości, potencjalnych terenów pod inwestycje usługowo – produkcyjne. Droga „alternatywna” jako droga wojewódzka nr 120 biegnie równolegle do drogi krajowej nr 32 łącząc się z nią na zachodzie w miejscowości Bieżyce, a na wschodzie w rejonie Dychowa. „Alternatywne Pasma Urbanizacji” na terenie gminy obejmuje następujące miejscowości: Bieżyce – Zawada – Pole – Kaniów – Grochów (dalej poza granicami gminy Wełnice – Bobrowice – Dychów). Ukształtowanie pasma „alternatywnego” jest ważne również dla równomiernego ekstrapolacyjnego rozwoju miasta Gubin, harmonijnego rozwoju gminy Gubin oraz stworzenia trwałego połączenia gospodarczego i przestrzennego obszarów nadgranicznych ze stolicą samorządową województwa lubuskiego – Zieloną Górą.

Przestrzenie położone między pasmami urbanizacji zostały określone jako obszary o funkcji produkcji rolnej, turystyczno – rekreacyjnej i gospodarki leśnej. Określono również obszary wielofunkcyjne zagrożone powodzią położone w dolinie rzeki Odry i Nysy Łużyckiej.

Model czteroramiennej rozgwieżdżki stanowi syntetyczny wzór schematu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to teoretyczny model struktury przestrzennej gminy, który został przeniesiony do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” z pełnym zachowaniem jego twórczej istoty i teoretycznych walorów.

#### **4.2. Obszary osadnictwa wiejskiego (osadniczo – rolne).**

Obszary osadnictwa wiejskiego są terenami istniejącego zainwestowania, w których przeważa zabudowa zagrodowa z ośrodkami produkcji rolnej (gospodarstwa

po pegerowskie) wraz z terenami przyległymi, możliwymi do zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym, pod warunkiem bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

W obszarze osadnictwa wiejskiego dopuszcza się:

- zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową, a także związaną z drobną wytwórczością i przetwórstwem – na niezabudowanych działkach w granicach zwartej zabudowy wsi oraz 50 m poza granicami określonymi na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Przy przeznaczeniu terenów pod zabudowę związaną z produkcją i przetwórstwem, w decyzjach należy ustalić warunek, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
- zabudowę związaną z lokalizacją obiektów usługowo – administracyjnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Projektowanie i realizacja obiektów budowlanych powinna być podporządkowana następującym zasadom:

- budynki mieszkalne parterowe z użytkowym poddaszem, z wyjątkiem przypadków dostosowywania nowej zabudowy do już istniejącej,
- budynki gospodarcze o wysokości do 4 m od poziomu terenu do okapu,
- dachy symetryczne dwuspadowe ewentualnie wielospadowe,
- zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,

- dostosowanie charakteru i gabarytów zabudowy oraz rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych nowych obiektów do obiektów istniejących w sąsiedztwie.

W obszarach zabudowy wiejskiej zakłada się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i zmiany funkcji.

#### **4.3. Obszary działalności rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).**

Dominującą formą użytkowania terenów w obszarach produkcji rolnej są uprawy polowe oraz hodowla bydła (zlewnie rzek Odry i Welnicy, Budoradzanki, Werdawy i Lubicy).

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń produkcji rolnej i hodowli na terenach istniejącej zabudowy wiejskiej. Najlepsze tereny rolnicze (wysokiej klasy bonitacyjnej) wyklucza się z zabudowy. Grunty najslabsze przewiduje się przeznaczyć pod uprawy leśne pod warunkiem, że teren graniczy z istniejącym lasem, posiada powierzchnię mniejszą niż 0,5 ha i ma szerokość większą niż 20 m.

Wyznaczono obszar istniejącej produkcji rolnej w środkowo – południowej części gminy. Jest to wielobok położony między miejscowościami Czarnowice – Stargard Gubiński- Gębice – Jazów – Koperno -. Wewnątrz wieloboku są położone miejscowości Kozów, Sieńsk, Otuchowo (Kujawa). Jest to obszar rolniczy wysokiej klasy bonitacyjnej gleb przeważnie III – II. Wyznaczono również tereny intensywnej produkcji rolnej w dolinie rzeki Nysy Łużyckiej (Mielno – Strzegów – Markosice- Sadzarzewice oraz Budoradz – Żytowań) i Odry w rejonie wsi Chlebowo. Na terenach tych z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych oraz zagrożenie powodzią nie mogą być lokalizowane obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną i hodowlą.

Do działalności rolniczej zalicza się także gospodarkę rybacką, która z uwagi na gęstą sieć cieków wodnych ma naturalne warunki powiększenia istniejącej powierzchni stawów hodowlanych (88,0 ha).

#### **4.4. Obszary gospodarki leśnej.**

Gospodarka leśna realizowana jest w dużych kompleksach obejmujących 59% całkowitej powierzchni gminy. Polityka przestrzenna na tych obszarach realizowana jest w oparciu o plany urządzenia lasu, które mają między innymi na celu:

- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem przyrodniczych i turystycznych funkcji lasu,
- ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszarów leśnych, w szczególności na terenach podmokłych spełniających funkcję korytarzy ekologicznych,
- wzbogacenie składu gatunkowego i stosowanie różnych form mieszania gatunków, odpowiednio do naturalnej mozaikowości, w sztucznych odnowieniach zasobów, lub uzupełnień samosiewów,

- powierzchni zalesień gatunków rolnych bonitacyjne najłabszych, przy ograniczeniu monokultury sosny do racjonalnych granic,
- możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej Skarbu Państwa,
- wykorzystanie śródleśnych enklaw dla lokalizacji ekstensywnej zabudowy letniskowej,
- rozwój infrastruktury technicznej mającej wpływ na poprawę warunków życia mieszkańców,
- udostępnienie obszarów leśnych dla wyznaczenia szlaków turystyki pieszej, konnej, rowerowej,
- dopuszczenie do przeznaczenia terenów rolnych położonych w kompleksach leśnych lub w ich sąsiedztwie na uprawy leśne (np. wierzba – *salixwiminalis*) ze względu na niską jakość bonitacyjną gleb.

Nadrzędnym celem gospodarki leśnej winna być maksymalizacja funkcji ochronnych, bez rezygnacji z funkcji produkcyjnej, zgodnie z zasadami ekorozwoju. Wymaga to opracowania i sformułowania zasad leśnictwa proekologicznego, między innymi odejście od zrębów zupełnych na rzecz rębni udoskonalonych, jeśli istnieje możliwość uzyskania odnowienia naturalnego (model lasu przerebowego).

Największy kompleks leśny o powierzchni około 70 km<sup>2</sup> położony w północno – wschodniej części gminy między miejscowościami Chlebowo, Wałowice, Zawada, Kaniów. Kompleks leśny jest przecięty drogą krajową nr 32 Gubin – Krosno Odrzańskie – Zielona Góra – Poznań. Obszar ten jest penetrowany przez myśliwych i grzybiarzy.

*Grunty do zalesienia wg propozycji Nadleśnictwa Lubsko.*

Nr działki	Oddział leśny	Powierzchnia	Kategoria gruntu	Obręb ewidencyjny
19/3L	19-c	2,15	Ł-V	Chęciny
26/1L	26-c	0,36	Ł-V	
26/1L	26-f	0,30	Ł-V	
46/5L	46A-c	0,55	Ł-VI	Łazy Gubińskie
46/7L	46A-g	0,89	Ł-V	
2/1L	2a	0,55	Ps-VI	Pole
2/1L	2b	0,44	R-V	
		0,14	R-VI	
8/5L	8o	0,20	Ł-V	
8/2L	8w	1,04	Ł-V	
		0,16	Ł-VI	
116/9L	116i	0,18	Ł-v	Starosiedle

**4.5. Obszary turystyczno – wypoczynkowe.**

Na terenie gminy wyznaczono następujące obszary predysponowane do rozwijania rekreacji i turystyki:

- obszar północny w rejonie ujścia Nysy Łużyckiej do Odry obejmujący miejscowości Kosarzyn i Łomy wraz z jeziorem Borek i Głębokie,

- obszar południowo – wschodni nad rzekami Golcą i Welnicą obejmujący miejscowości Gębice, Chęciny, Łazy, Dobre, Przyborowice, Grochów, Kaniów z licznymi stawami z zabytkowym parkiem w Gębicach,
- obszar południowy obejmujący Węgliny oraz rezerwat „Uroczysko Węglińskie”.
- obszar nad doliną rzeki Nysy Łużyckiej dla rozproszonego budownictwa letniskowego oraz turystyki krajoznawczej obejmującej miejscowości Budoradz, Polanowice (gród Niemcza), Sadzarzewice, Późno, Mielno.

W warunkach gminy Gubin rozwój zróżnicowanych form turystyki i wypoczynku stanowi ważny kierunek jej aktywizacji gospodarczej, poprzez rozwój sektora usług. Polityka przestrzenna w tym zakresie zakłada wykorzystanie atrakcyjnych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju następujących form turystyki i wypoczynku:

- turystyki wypoczynkowej stacjonarnej w rejonie jeziora Borek i na obrzeżach doliny Odry w obrębie Krzesińskiego Parku Krajobrazowego (formy wypoczynku – przywodny, zabudowa letniskowa ekstensywna, wędkarstwo, myślistwo). Kierunki działań w tym obszarze podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym, które regulują zasady ochrony przyrody i udostępnienia parku różnej działalności człowieka.
- tworzenie ośrodków i rozwój turystyki jeździeckiej. Dla rozwoju tej formy rekreacji gmina ma szczególne predyspozycje terenowe i krajobrazowe w zasadzie na całym obszarze. Zakłada się wytyczenie ścieżki do jazdy konnej między stadniną koni w Wałowicach a ośrodkami wypoczynkowymi nad jeziorem Borek. Budowana obecnie stadnina koni w Chęcinach powinna być połączona ścieżką do jazdy konnej z Łazami, Dobrem, Przyborowicami, Grochowem do rezerwatu Dębowiec w okolicy Dzikowa. W południowej części gminy ścieżka do jazdy konnej powinna połączyć „pierścieniem” takie miejscowości jak Węgliny- rezerwat „Uroczysko Węglińskie” – Mielno – Stzeregów – Późno – Nowa Wioska – Brzozów – Węgliny.
- rozwój budownictwa letniskowego na terenie miejscowości położonych wzdłuż Nysy Łużyckiej (Mielno, Późna - na wzgórzu w sąsiedztwie zburzonego sanatorium przeciwgruźliczego, Sadzarzewice, Polanowice - w sąsiedztwie grodu wczesnośredniowiecznego Niemcza, Budoradz - w sąsiedztwie leśniczówki i dawnego cmentarza jeńców rosyjskich z I wojny światowej, Kosarzyn, Łomy) oraz w rejonach śródleśnych – Kaniów, Grochów, Przyborowice, Dobre, Łazy, Chęciny, Węgliny (wsie emeryckie).
- rozwój turystyki kwalifikowanej – myślistwo, wędkarstwo, turystyka rowerowa, piesza na całym obszarze gminy,
- rozwój agroturystyki w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne,
- rozwój sportów wodnych na Odrze i dolnym odcinku Nysy Łużyckiej. W miejscowości Połęcko w gminie Maszewo projektowana jest przystań turystyczna na rzece Odrze. W odległości 2 km od ujścia Nysy Łużyckiej do Odry na terenie niezagrożonym powodzią nad Nysą projektuje się przystań pasażerską dla obsługi ośrodków wypoczynkowych w Kosarzynie nad jeziorem Borek.
- rozwój turystyki krajoznawczej z uwzględnieniem zabytków architektury sakralnej i świeckiej oraz miejsc prowadzenia prac archeologicznych i usytuowania grodzisk wczesnośredniowiecznych. Jedną z atrakcyjnych tras prowadziłyby z miasta Gubin przez miejsce lokalizacji grodziska

wczesnośredniowiecznego Niemcza w Polanowicach, otoczenie pałacu w stylu gotyku angielskiego w Luboszycach, miejsca wykopalisk archeologicznych w Kozowie (grodzisko), Witaszkowie (odkryto grób wojownika scytyjskiego – złota klamra pasa w formie ryby jest przechowywana w jednym z muzeów w Berlinie) przez Gębice (zabytkowy park, kościół i ruiny pałacu oraz obelisk upamiętniający obóz stalag III B), Starosiedle (XVIII wieczny kościół parafialny p.w. św. Jana od Krzyża), Stargard Gubiński (XIV wieczny kościół p.w. św. Józefa, obelisk gen. Świerczewskiego, miejsce lokalizacji grodziska), Czarnowice, Pleśno (miejsce lokalizacji grodziska) do Gubina.

#### **4.6. Obszary usługowo – produkcyjne.**

Obszary predysponowane do lokalizacji obiektów usługowo – produkcyjnych rozmieszczono w gminie zgodnie z przyjętym modelem struktury przestrzennej gminy wzdłuż „Pasm przyspieszonego rozwoju”. Konieczność wyznaczenia „Pasm przyspieszonego rozwoju” na obszarze gminy została podyktowana „Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 z dnia 2 października 2002 roku.

I tak obszary potencjalnej lokalizacji obiektów usługowo – produkcyjnych rozmieszczono w „Transgranicznym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju” biegnącym równolegle do Nisy Łużyckiej: w rejonie Chlebowa, w rejonie Drzeńska Wielkiego, między miejscowościami Wałowice – Drzeńsk Mały – Jaromirowice – Komorów – i dalej na południe od Gubina w rejonie przejścia granicznego w Gubinku – Guben, w rejonie Polanowic i Sadzarzewic, między miejscowościami Grabice – Nowa Wioska – Brzozów oraz w otoczeniu wsi Mielno.

Drugim miejscem koncentracji obszarów predysponowanych do lokalizacji obiektów usługowo – produkcyjnych jest przedłużenie do Gubina „Południowego Pasma Przyspieszonego Rozwoju” Szprotawa – Żagań – Żary – Lubsko. Są to obszary położone w rejonie Pleśna, Czarnowic, Stargardu Gubińskiego, Gębic, Starosiedla.

Wyznaczono również obszary potencjalnej lokalizacji obiektów usługowo – produkcyjnych w „Alternatywnym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju” wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 120 (równoległej do drogi krajowej nr 32) w rejonie miejscowości Bieżyce, Zawada, Pole, Kaniów i Grochów.

Rozmieszczenie obszarów o funkcji usługowo – produkcyjnej daje możliwość podejmowania elastycznych decyzji przestrzennych określających politykę gminy przy nieplanowanej zmianie uwarunkowań zewnętrznych.

Każdy z obszarów usługowo – produkcyjnych może stanowić ofertę dla potencjalnych inwestorów pod warunkiem poniesienia zróżnicowanych kosztów na budowę infrastruktury.

#### **4.7. Wielofunkcyjne obszary ofertowe.**

Aktywna promocja gminy na rynku inwestorskim oznaczać będzie konieczność wskazywania ofertowych terenów inwestycyjnych dla prowadzenia różnego rodzaju działalności produkcyjnej i usługowej.

W układzie przestrzennym gminy obszarem najkorzystniejszym na taką działalność z uwagi na położenie i warunki przyrodnicze – jest strefa podmiejska Gubina, a przede wszystkim jej południowo wschodnia część wzdłuż drogi krajowej nr 32, która przecina „Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju” w rejonie przejścia granicznego Gubinek – Guben, „Południowe Pasma Przyspieszonego Rozwoju” w rejonie Pleśna i Żenichowa oraz „Alternatywne Pasma Przyspieszonego Rozwoju” w rejonie Bieżyc.

Jest to rejon centralnie położony w stosunku do obszaru gminy, do którego promieniście zbiegają się wszystkie najważniejsze drogi z terenu gminy, a usytuowanie tych terenów wzdłuż drogi krajowej i w pobliżu drogowego przejścia granicznego, gwarantuje przyszłym inwestorom korzystną komunikację. Zaletą położenia tych terenów jest możliwość ich włączenia do systemu infrastruktury technicznej miasta oraz to, że częściowo znajdują się w komunalnych zasobach gminy. Powiększenie tych zasobów może nastąpić poprzez aktywną gospodarkę gruntami w celu doprowadzenia do utworzenia możliwie dużych kompleksów gruntów komunalnych nadających się pod różnego rodzaju inwestycje po uprzednim sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji na wskazanych terenach pozwoliłaby na częściowe rozwiązanie problemu bezrobocia w gminie, dopływ środków finansowych do budżetu gminy i zwiększenie możliwości realizacji zadań własnych gminy.

#### **5. Propozycja wykazu proponowanych zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych do „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”.**

(ujęte zostały wybrane zadania, które dotyczą obszaru gminy Gubin wg Załącznika Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/272/2002 r Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002r.).

##### **Zadanie nr 2.**

**Program ożywienia gospodarczego całego pasa przygranicznego i modernizacji przejść granicznych na granicy z RFN.**

Program realizowany będzie na obszarze około 50 km pasa wzdłuż granicy polsko – niemieckiej. Aktywizacja gospodarcza obejmuje pas nadgraniczny, przejście drogowe i kolejowe. Przewiduje się szczególny nadzór nad infrastrukturą drogową i kolejową: modernizację, utworzenie sieci parkingów, zwiększenie bezpieczeństwa ruchu, efektywniejsze wykorzystanie istniejącej sieci kolejowej. Aktywizacja turystyczna (obszary przeznaczone na usługi turystyczne, obsługę ruchu tranzytowego) udrożnienie ruchu granicznego: pieszego i lokalnego. Powołanie fundacji do realizacji programu.

### **5.1. Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast nad Odrą i Nysą Łużycką.**

Program obejmuje 14 miast i miejscowości polskich: Kostrzyn, Górzycza, Słubice, Kunowice, Świecko, Urad, Miłów, Kosarzyn, Gubin, Gubinek, Sadzarzewice, Zasięki, Łeknica, Przewóz. Przewidywane jest opracowanie i realizacja projektu drogi wzdłuż granicy w dolinie Odry i Nysy Łużyckiej po polskiej stronie wraz z systemem infrastruktury technicznej oraz zapewnienie preferencji inwestycyjnych dla inwestorów innowacyjnych (przemysł elektroniczny, opto – elektroniczny, informatyczny, chemiczno – ceramiczny, biotechniczny). Rozwój turystyki wodnej, tras rowerowych o zasięgu europejskim i bazy turystycznej.

Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast (i miejscowości) nad Odrą i Nysą Łużycką przechodzi również przez gminę Gubin i obejmuje zgodnie ze „Studium...” takie miejscowości jak Chlebowo, Wałowice, Drzeńsk Mały, Drzeńsk Duży, Jaromirowice, Komorów, Sękowice wraz z terminalem przejścia granicznego, Polanowice, Sadzarzewice, Grabice, Nową Wioskę, Brzozów i Mielno.

### **2.2. Regionalne centra logistyczne w Świecku, Gubinku, Olszynie.**

Program budowy centrów logistycznych z wykorzystaniem położenia komunikacyjnego (powiązanie z co najmniej dwoma rodzajami sieci transportu) w tym z dwoma korytarzami paneuropejskimi, zgodnie z polityką transportową państwa.

### **2.3. Wdrożenie rządowego „Programu dla Odry 2006”**

Kompleks działań dotyczący zarówno bezpieczeństwa powodziowego jak również ochrony środowiska i gospodarczego wykorzystania Odry na obszarze 24 gmin pasma Odry; modernizacja i budowa polderów, budowa zbiorników retencyjnych, relokacja miejscowości zagrożonych powodzią, modernizacja i budowa oczyszczalni ścieków, odbudowa i modernizacja przepompowni, dróg ewakuacyjnych, budowli regulacyjnych, renaturyzacja ekosystemów w międzywałach, modernizacja i budowa portów rzecznych, elektrowni wodnych i mostów.

W ramach tego programu w „Studium...” poszukiwano terenu na obszarze gminy Gubin na lokalizację portu lub przystani nad Odrą uwzględniając zasięg wzebrań powodziowych oraz terenów zagrożonych powodzią. Jedynym terenem niezagrażonym powodzią posiadającym bezpośredni dostęp do rzeki jest teren położony w odległości 2 km od ujścia Nysy Łużyckiej do Odry w odległości 1 km od Kosarzyna i jeziora Borek.

#### **Zadanie nr 4.2.**

**Kompleks gospodarki turystycznej i edukacyjnej, pomiędzy dwoma parkami krajobrazowymi wzdłuż Nysy Łużyckiej.**

Projekt przewiduje aktywizację atrakcyjnych przyrodniczo obszarów chronionych w południowo – zachodniej części województwa lubuskiego

obejmujących dwa parki krajobrazowe: Krzesiński i Łuk Mużakowski, rezerwy przyrody i obszar chronionego krajobrazu.

**6. Propozycja wykazu zadań samorządu województwa służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych do „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego**

( wg Załącznika nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r.) – ujęte zostały wybrane zadania, które dotyczą obszaru gminy Gubin.

**Zadanie Nr 1.**

**Transgraniczne Ośrodki Obsługi o zasięgu ponadregionalnym.**

Gubin – Słubice – Kostrzyn jako potencjalne bieguny polaryzacji, w ciągu planowanej drogi wzdłuż granicy w dolinie Odry i Nysy Łużyckiej. Lokalizacja w powiatach krośnieńskim, słubickim i gorzowskim z zaludnieniem trzech miast granicznych w latach 2020 – 2025 około 60 tys. mieszkańców.

Zakres zadań obejmuje:

1) opracowanie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Kostrzyń, Słubice i Gubina. przez dodanie rezerw terenu na regionalne funkcje usługowe z narzutem transgranicznym oraz funkcji ośrodków Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast nad Odrą i Nysą Łużycką.

2) aktywna akwizycja inwestorów i kapitału joint venture na inwestycje wytwórcze, usługowe i mieszkaniowe.

Gubin stanowi wraz z Guben ważny ośrodek miejski – Euromiasto o rosnącym zasięgu oddziaływania, z możliwością korzystania z linii kolejowej Berlin – Cottbus – Frankfurt n/O.

**Zadanie Nr 4.**

**Rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym. Lokalizacja w powiatach: wszystkie powiaty województwa.**

Zakres zadania obejmuje:

1) ocenę stanu wdrożenia dotychczasowych koncepcji rozwoju komunikacji rowerowej, ich weryfikacja i ujednoczenie wojewódzkiej z uwzględnieniem styków z sąsiadami.

W „Studium...” uwzględniony został przebieg dróg rowerowych o znaczeniu regionalnym (zgodnie z koncepcją przebiegu dróg rowerowych opracowaną na zlecenie Euroregionu Szprewa – Nysa – Bóbr przez zespół pod kierunkiem mgr inż. architekta Krystyny Goińskiej). Jedna droga biegnie wzdłuż Nysy Łużyckiej i Odry druga od przejścia granicznego w Gubinie w kierunku wschodnim na Bobrowice przez miasto Gubin – Bieżyce – Pole – Kaniów – Grochów.

**Zadanie Nr 6.**

**Budowa mostu na Odrze w miejscowości Milsko i modernizacja drogi wojewódzkiej nr 282.**

Lokalizacja w powiecie zielonogórskim, nowosolskim i wschowskim. Ciąg drogi od Zielonej Góry przez Bojadła do Konotopu i od Konotopu z odgałęzieniem w kierunku Wolsztyna (Poznania) oraz ciąg drogi od Konotopu do Sławy i Wschowy wraz z budową mostu w Milsku umożliwi utworzenie wschodniego kierunku od przejść granicznych w Gubinie i Gubinku – Guben przez Zieloną Górę z rozdzieleniem kierunków w Konotopie, pierwszy – przez Wolsztyn do Poznania i drugi – przez Sławę, Wschowę w kierunku Kalisza i Łodzi.

Wpływ tego zadania na „Studium ...” znajduje swój wyraz w wyznaczeniu konieczności opracowania planów miejscowych dla terenów ofertowych położonych wzdłuż drogi krajowej nr 32 w rejonie Bieźyc, Pleśna, Żenichowa, Gubinka i Sękowic z uwagi na wzrost przewidywanego natężenia ruchu na tej trasie.

**Zadanie Nr 7.**

**Budowa mostów w ciągach dróg wojewódzkich:**

- I. Lokalizacja w powiecie krośnieńskim.
  - Połęcko w ciągu drogi wojewódzkiej nr 138
- II. Budowa mostów na Odrze i Nysie Łużyckiej;
  - lokalizacja w powiecie krośnieńskim,

Zakres zadania obejmuje – opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium zakłada odbudowę i budowę mostów i kładek na Nysie Łużyckiej w rejonie następujących miejscowości: Kosarzynie, Żytowanu, Polanowicach, Sadzarzewicach, Markosicach i Strzegowie.

**Zadanie Nr 9.**

**Budowa obwodnic miejscowości w ciągach ważniejszych dróg Wojewódzkich.**

Zakres zadania obejmuje:

- 1) opracowanie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odpowiednich gmin,
- 2) opracowanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego odpowiednich miejscowości.

W „Studium...” zaplanowano wykonanie nowych obwodnic:

- na drodze wojewódzkiej nr 138 w miejscowości Chlebowo (przy realizacji nowego mostu na Odrze w rejonie wsi Połęcko), w miejscowościach Wałowice i Jaromirowice,
- na drodze wojewódzkiej nr 285 w miejscowości Grabice,
- na drogach powiatowych nr 135 i części nr 125 (które wnioskuje się o podniesienie do rangi drogi wojewódzkiej łączącej dwa przejścia graniczne w Gubinku – Guben i Zasiekach – Forst) w Brzozowie i Mielnie.

**Zadanie Nr 10.**

**Plan gazyfikacji województwa lubuskiego.**

Zakres zadania obejmuje:

- 1) opracowanie studium gazyfikacji województwa lubuskiego,
- 2) opracowanie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin województwa lubuskiego.

W „Studium...” zakłada się zaopatrzenie gminy w gaz z gazociągu biegnącego z Niemiec ze stacji redukcyjnej gazu w Gubinku. Wydaje się konieczne rozstrzygnięcie w sprawie zaopatrzenia gminy w gaz krajowy ze strony Regionalnego Oddziału Przesyłu we Wrocławiu jak i Zakładu Gazowniczego w Zgorzelcu w porozumieniu z Urzędem Marszałkowskim w Zielonej Górze.

#### **Zadanie Nr 11.**

**Ożywienie gospodarcze i turystyczne miast położonych nad Odrą, Wartą i Notecią oraz intensyfikacja wykorzystania tych rzek poprzez system portów rzecznych i przystani pasażerskich.**

Zakres zadania obejmuje:

- 1) opracowanie studium koordynacyjnego wydzielonego obszaru planistycznego,
- 2) opracowanie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin położonych na w/w rzekami,
- 3) opracowanie (zmiana) planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miejscowości położonych nad w/w rzekami,
- 4) aktywna akwizycja inwestorów i kapitału joint venture na inwestycje wytwórcze, usługowe i mieszkaniowe.

W „Studium ...” wyznaczono teren nie zagrożony powodzią, posiadający bezpośredni dostęp do rzeki Nysy Łużyckiej w odległości 2 km od ujścia Nysy do Odry w odległości 1 km od miejscowości Kosarzyn i od jeziora Borek. Teren ten może pełnić rolę turystycznej przystani pasażerskiej i obsługiwać ośrodki rekreacyjne położone nad jeziorem Borek.

#### **Zadanie Nr 12.**

**Południowe Pasma Przyspieszonego Rozwoju: Lubsko – Żary – Żagań – Szprotawa.**

Wniosek o przedłużenie w/w pasma w kierunku Gubina oraz w kierunku do Nowej Soli i Głogowa był złożony na piśmie do planu przez burmistrza miasta Gubin. Połączenie Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju z Pasmem Południowym w Gubinie jest jasne dla każdego i nie wymaga uzasadnienia. Dlatego w „Studium...” gminy wyznaczono Pasma Południowe Przyspieszonego Rozwoju wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 286, linii kolejowej Berlin – Wrocław i rzeki Lubicy. Na obszarze tego Pasma są położone następujące miejscowości: Starosiedle, Gębice, Stargard Gubiński, Czarnowice i Plešno

#### **Zadanie Nr 13.**

**Monitoring wdrożenia (realizacji) Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL).**

Realizacja PZPWL jest zadaniem, które obejmuje wykonywanie wszystkich funkcji planu zagospodarowania przestrzennego województwa: informacyjnych, promocyjnych, realizacyjnych i koordynacyjnych w okresie wieloletnim, 10 – 20 lat. Plan wdraża zarząd województwa, współpracując ściśle przy wdrażaniu zadań z administracją rządową, przede wszystkim z wojewodą.

W celu właściwej koordynacji i monitorowania realizacji planu zarząd województwa tworzy program jego wdrażania, w tym:

- 1) harmonogram wykonywania prac studialnych i projektowych niezbędnych do podjęcia zadań przyjętych w PZPWL,
- 2) wstępny kosztorys niezbędnych do wykonania prac studialnych i projektowych określający skalę potrzeb finansowych związanych z tymi pracami.
- 3) przedstawienie w/w programu:
  - a) sejmikowi województwa celem akceptacji,
  - b) wojewodzie celem akceptacji,
  - c) wojewódzkiej komisji urbanistyczno – architektonicznej jako organowi doradczemu w sprawach zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Zarząd województwa upublicznia (publikuje) systematycznie informacje związane z aktualizacją planu województwa i prowadzi monitoring wdrażania tego planu.

„Studium... gminy” stanowi podstawę dla wójta gminy o wnioskowanie do Zarządu Województwa o aktualizację planu województwa poprzez zmianę niektórych zadań samorządu województwa jak nr 11, nr 12 oraz zadań rządowych jak nr 2.1, nr 2.3.

## **7. Kierunki rozwoju komunikacji.**

### **7.1. Komunikacja drogowa.**

Układ komunikacyjny i dostępność komunikacyjna gminy stanowią decydujący element umożliwiający prawidłowe jej funkcjonowanie, decydują o jakości życia mieszkańców i stymulują bądź hamują rozwój gospodarczy obszaru.

W przypadku gminy Gubin zewnętrzny układ komunikacyjny nie w pełni spełnia wymóg łączności z układem regionalnym i terenami sąsiednich gmin. W zasadzie system transportowy gminy opiera się na jednej drodze krajowej nr 32, w relacji wschód – zachód.

Peryferyjne położenie gminy w obszarze województwa nie sprzyjało wykształceniu się ciągu komunikacyjnego w układzie południkowym, mimo że wszystkie plany regionalne z minionego okresu postulowały budowę drogi rokadowej wzdłuż granicy zachodniej kraju. Roli tej nie spełniają drogi wojewódzkie nr 138 i nr 286, ze względu na ich niski stan techniczny oraz brak mostu na rzece Odrze. Również drogi powiatowe i gminne nie stanowią spójnego systemu komunikacyjnego, który pozwalałby na racjonalną obsługę mieszkańców, przede wszystkim do prawidłowej organizacji dowozu młodzieży szkolnej.

Na obszarze gminy Gubin drogi główne – krajowa nr 32 i wojewódzka nr 138, nr 286 i nr 285 oraz większość dróg powiatowych nr 107, nr 1017, nr 120, nr 108, nr 135, nr 125 prowadzą promieniście w kierunku miasta Gubin – głównego węzła komunikacyjnego.

Na terenie gminy znajduje się terminal przejścia granicznego w Gubinku – Guben położony po obu stronach drogi krajowej nr 32 przecinającej gminę z zachodu na wschód w kierunku Połupin – Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew.

W związku z wybudowaniem nowego przejścia granicznego Zasieki – Forst w gminie Brody niezbędne jest wykonanie dobrego połączenia kołowego z istniejącym terminalem przejścia granicznego Gubinek – Guben. W tym celu należy zbudować nawierzchnie utwardzoną na drodze powiatowej nr 135 między

Brzozowem a Mielnem oraz przekwalifikować drogę z powiatowej na wojewódzką na odcinku Grabice – Nowa Wioska – Brzozów – Mielno – Janiszowice – Zasieki. Nowa droga wojewódzka będzie stanowić oś funkcjonalną „Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju” wyznaczonego w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego”. Zgodnie ze „Strategią Województwa Lubuskiego” i zadaniem nr 7 samorządu województwa zawartym w „Planie ogólnym zagospodarowania województwa lubuskiego” planuje się budowę mostu na Odrze w rejonie Połęcka na drodze nr 138. W związku z tym przyjęto w studium rezerwę terenu na budowę obwodnicy wsi Chlebowo.

Zgodnie ze „Strategią gminy Gubin” planuje się utwardzenie nawierzchni (budowę nowych dróg):

- droga powiatowa nr 107 – odcinek Chlebowo – Chojna,
- droga gminna nr 4911003 – odcinek do Budoradza,
- droga powiatowa nr 126 – odcinek Łazy – Dobre.
- droga powiatowa nr 120 – Gubin – Grochów – Wełmice – Bobrowice.

Po wybudowaniu mostu na Odrze w Połęcku proponuje się rozważyć dwie wersje usprawnienia układu komunikacyjnego na kierunku północ – południe

- wersja I – wybudowanie obwodnicy Jaromirowic na drodze nr 138 oraz wybudowanie odcinka „obwodnicy” wewnętrznej w Gubinie (1.200 m) w ulicy Matejki i ulicy Orzeszkowej,
- wersja II – wybudowanie 3 km drogi między Wałowicami a Dzikowem łącząc drogę wojewódzką nr 138 z drogą krajową nr 32, pozwoli to na wyłączenie ruchu tranzytowego z miasta Gubin.

Planuje się budowę i odbudowę mostów i kładek na Nysie Łużyckiej w następujących miejscowościach:

- Kosarzyn – Ratzdorf (kładka), Żytowań – Coschen, Polanowice (Grodzisko Niemcza) – KleinGastrose (kładka),
- Sadzarzewice – Gross Gastrose, Markosice – Albertinenaue, Strzegów - Briesnig.

## **7.2. Transport wodny.**

Rzeka Odra i Nysa Łużycka jako szlaki transportowe nie odgrywają żadnego znaczenia dla gospodarki gminy z dwóch powodów:

- brak portu lub przystani na odcinkach rzek w granicach gminy;
- brak masy towarowej do przewozu.

W przyszłości przewiduje się wykorzystanie obu rzek do celów turystycznych i rekreacyjnych (sporty wodne). W tym celu proponuje się zlokalizować przystań w rejonie Kosarzyna w odległości 2 km od ujścia Nysy Łużyckiej do Odry na terenie nie zagrożonym powodzią.

## **7.3. Komunikacja kolejowa.**

Przez teren gminy prowadzą dwie linie kolejowe:

- linia kolejowa Berlin – Wrocław – Kijów od lat nieczynna zamknięta przez PKP;

- linia Drezno – Zielona Góra – Poznań służąca jedynie do przewożenia ładunków transportowych. Ruch pociągów pasażerskich na tej linii został zawieszony przez PKP od 1 października 2002 r.

Zakłada się reaktywowanie tych linii w przyszłości oraz udostępnienie centralnie położonego dworca kolejowego w Guben dla mieszkańców miasta i gminy Gubin

Stacja kolejowa w Wałowicach jest miejscem napełniania cystern ropą naftową pompowaną rurociągiem z pola naftowego położonego w rejonie Kosarzyna. Przewidywany okres eksploatacji do 2004 r.

#### 7.4. Ścieżki rowerowe.

Proponowany system ścieżek rowerowych opiera się na zasadach uwzględniających:

- turystyczno – krajoznawczy charakter ich przebiegu,
- powiązanie gminnych ścieżek z układem tras o przebiegu ponadlokalnym,
- rozdział tras ruchu rowerowego od ruchu pojazdów samochodowych.

W sytuacji gdy samorząd gminny nie posiada środków budżetowych na budowę wydzielonych ścieżek ruchu rowerowego funkcję tę winny przejąć drogi gminne, ze względu na niewielkie natężenie ruchu kołowego, ewentualnie drogi powiatowe na mniej uczęszczanych odcinkach.

Przebieg ścieżek rowerowych zaznaczony został na mapie „Kierunki zagospodarowania gminy, w skal 1:25.000”. Najbardziej atrakcyjnymi przyrodniczo i kulturowo obszarami do prowadzenia ścieżek rowerowych są doliny Nysy Łużyckiej i Odry oraz część środkowa i wschodnia gminy, pagórkowata z dominującym systemem ekologicznym łąkowo – leśnym.

Zgodnie z koncepcją szlaków rowerowych w Euroregionie Szprewa – Nysa Bóbr przez teren gminy przechodzą dwa szlaki rowerowe:

- szlak nadgraniczny „**północ – południe**” wzdłuż Nysy Łużyckiej, który na północy gminy biegnie wzdłuż pradoliny Odry do przeprawy promowej w Połęcku ( gmina Maszewo),
- szlak „**wschód – zachód**” od przejścia granicznego w Gubinie w kierunku zachodnim przez Bieżyce, Pole, Kaniów, Grochów do Bobrowic.

Wyznaczono ścieżkę rowerową „południową” o funkcji krajoznawczej, która rozpoczyna swój bieg od miejsca lokalizacji grodu wczesnośredniowiecznego Niemcza w Polanowicach (od szlaku rowerowego północ – południe) Grabice – Jazów, Luboszyce (pałac w stylu neogotyckim), Kozów, Witaszkowo (stanowiska archeologiczne), Starosiedle, Gębice (park, kościół, ruiny pałacu), Chęciny, Łazy (stawy), Dobrze, Przyborowice, Kaniów, Grochów (do szlaku euroregionalnego wschód – zachód).

Proponuje się połączyć ścieżkę „południową” ze szlakiem „północ – południe” przy pomocy odgałęzienia od Luboszyce na Węgliny przez rezerwat „Uroczysko Węglińskie” do Mielna.

Wyznaczono również ścieżkę „północną” od szlaku rowerowego „**wschód – zachód**” od Kaniowa przez Dzikowo do Wałowic i dalej wzdłuż ścieżki do jazdy konnej do Kosarzyna, do szlaku rowerowego euroregionalnego „**północ – południe**”.

## **8. Rozwój infrastruktury technicznej.**

### **8.1 Zaopatrzenie w wodę.**

Obecny system zaopatrzenia w wodę gminy Gubin wymaga wielu inwestycji.

Na terenie gminy Gubin istnieją komunalne ujęcia wód podziemnych i wodociągi grupowe w miejscowościach

- Wałowice, Drzeński Wielki, Drzeńsk Mały, Żytowań, Chlebowo (część wsi),
- Pole,
- Sękowice,
- Chociejuw, Czarnowice, Pleśno,
- Starosiedle,
- Grabice,
- Luboszyce, Kozów
- Węgliny,
- Mielno,
- Komorów, Jaromirowice, Bieżyce, Żenichów, Gubinek – powiązane z siecią wodociągową miasta Gubin.

W miejscowości Dzikowo istnieje ujęcie wody i wodociąg Nadleśnictwa Gubin zaopatrujące pięć czterorodzinnych budynków mieszkalnych.

Pozostałe miejscowości z terenu gminy nie posiadają sieci wodociągowej. Proponowane rozwiązania zaopatrzenia w wodę:

- Kosarzyn, Łomy – woda z ujęcia w Wałowicach, budowa sieci wodociągowej z Żytowania bądź Chlebowa,
- Budoradz – budowa wodociągu z podłączeniem do sieci w Żytowaniu,
- Chlebowo – rozbudowa wodociągu biegnącego z Wałowic,
- Kaniów, Grochów, Przyborowice, Dobre, Łazy, Chęciny – budowa grupowego wodociągu z ujęcia w Polu,
- Dobrzyń i Koperno – budowa wodociągu w powiązaniu z siecią Chociejuw – Pleśno,
- Zawada – budowa wodociągu połączonego z systemem wodociągowym miasta Gubin poprzez sieć w Bieżycach,
- Stargrad Gubiński, Gębice, Witaszkowo – budowa sieci wodociągowej w powiązaniu z wodociągiem ze Starosiedla,
- Polanowice, Sadzarzewice, Markosice, Późna, Strzegów – budowa wodociągu grupowego łączącego wodociągi w Sękowicach i Mielnie,
- Jazów – budowa wodociągu Sadzarzewice – Jazów z wpięciem do sieci w Grabicach,
- Wielotów, Nowa Wioska, Brzozów – budowa wodociągu grupowego łączącego sieci w Luboszycach i Węglinach.

Należy dążyć do łączenia przewodów wodociągowych na terenie gminy w pierścienie. Połączenie takie jest korzystne ponieważ zapewnia dostawę wody w razie awarii oraz przy większych rozbiorach wody szczególnie w okresie letnim. Zapewnia również lepszą jakość wody, gdyż nie występuje zjawisko „zagniwania” na końcówkach sieci i nie jest konieczne jej płukanie.

Należy sukcesywnie wymieniać odcinki sieci ulegające częstym awariom i stare przewody wodociągowe. Wymienione powinny być odcinki sieci wykonanej z azbestocementu w Polu, Grabicach, Mielnie, oraz zaplanowana modernizacja hydroforni w Mielnie. Z uwagi na gorszą jakość wody z ujęcia w Chociejuwie należy zmodernizować stację uzdatniania wody.

Należy utrzymywać na dobrym poziomie jakość wody pitnej oraz w celu zmniejszenia ilości zużywanej wody upowszechnić jej opomiarowanie.

Z uwagi na ochronę wód podziemnych należy wyznaczyć strefy ochronne ujęć i zagospodarowanie ich zgodnie z obowiązującymi obecnie wymogami w zakresie ochrony środowiska.

Obecnie strefy ochronne ujęć wód podziemnych mają zatwierdzone ujęcia: ujęcie w Sękowicach dla potrzeb wsi i przejścia granicznego „Gubinek” oraz ujęcie w Komorowie dla potrzeb komunalnych miasta Gubina i pobliskich wsi.

Dla ujęć ustanowiono strefy ochronne dzielące się na tereny ochrony bezpośredniej i tereny ochrony pośredniej (wewnętrzne i zewnętrzne).

Na terenie ochrony bezpośredniej jest zabronione użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

Na wewnętrznym terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- stosowania gnojowicy oraz nawozów sztucznych,
- stosowania środków ochrony roślin i środków do zwalczania szkodników leśnych,
- wydobywania kopalin,
- lokalizowania uciążliwych zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- lokalizowania magazynów i stacji paliw płynnych,
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- urządzania parkingów i obozowisk leśnych,
- mycia pojazdów mechanicznych,
- wykonywania odwodnień górniczych.

Na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- lokalizowania innych ujęć wody,
- lokalizowania obiektów szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska bez odpowiednich zabezpieczeń, oraz mogących zanieczyścić wody podziemne,
- urządzania składowisk i grzebania zwierząt,
- stosowania gnojowicy.

## **8.2 Gospodarka ściekowa.**

Na terenie gminy Gubin żadna z miejscowości (oprócz Dzikowa) nie posiada rozwiązanej gospodarki ściekowej. System odprowadzania i oczyszczania ścieków wymaga więc wielu nakładów inwestycyjnych.

Istnieją jedynie dwie małe oczyszczalnie ścieków. Jedna oczyszczalnia Nadleśnictwa Gubin w Dzikowie oczyszcza ścieki z pięciu budynków

czterorodzinnych. Druga w Sękowicach oczyszcza ścieki z budynków należących do Zarządu Drogowych Przejść Granicznych.

Przyjmuje się zasadę, że w miejscowościach zwodociagowanych, a ponadto usytuowanych w pobliżu ujęć wody pitnej należy podjąć budowę kanalizacji sanitarnych.

Preferuje się budowę kanalizacji w systemie rozdzielczym i proponuje się następujące rozwiązania:

Jaromirowice, Komorów, Bieżyce, Żenichów, Gubinek - we wsiach przyległych do miasta Gubin budowa kanalizacji sanitarnej powiązanej z systemem kanalizacyjnym miejskim.

Drzeńsk Wielki, Drzeńsk Mały, Żytowań, Budoradz, Wałowice – budowa kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni w Gubinie.

Chlebowo – budowa kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków poprzez istniejące kanały do rzeki Odry.

Kosarzyn, Łomy – wariantowo budowa lokalnej oczyszczalni biologicznej albo odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Chlebowie (po jej wybudowaniu) lub Gubinie.

Zawada – budowa kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Gubinie poprzez system kanalizacji w Bieżycach i Gubinie.

Pole – budowa kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków poprzez kanalizację w Bieżycach do oczyszczalni w Gubinie.

Kaniów, Grochów, Przyborowice, Dobre, Łazy, Chęciny – budowa oczyszczalni wiejskich biologicznych bądź alternatywnie odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej w Gubinie.

□ Sękowice, Pleśno, Dobrzyń, Czarnowice, Koperno – budowa kanalizacji sanitarnej powiązanej z systemem kanalizacji miejskiej Gubina. Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Sękowicach może być przebudowana na przepompownię ścieków. Aktualnie jest ona wykorzystana w 100%.

Stargard Gubiński, Chociejęw, Witaszkowo, Gębice, Starosiedle – budowa systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rzeki Lubszy.

Grabice, Jazów, Sadzarzewice, Polanowice, Luboszyce, Kozów, Wielotów, Nowa Wioska, Brzozów, Węgliny – budowa systemu kanalizacji sanitarnej i grupowej oczyszczalni ścieków.

Strzegów, Mielno, Późna, Markosice – budowa systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rzeki Nysy Łużyckiej.

Proponowane systemy kanalizacji sanitarnej ze względu na odległości oraz ukształtowanie terenu powinny być wykonane systemem kanalizacji ciśnieniowo – grawitacyjnej.

Do czasu rozwiązania gospodarki ściekowej na terenie gminy ścieki powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych (szambach) i wywożone do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Gubinie.

Powyższe rozwiązania należy traktować jako propozycje ponieważ realizacja tych zamierzeń powinna być poprzedzona wykonaniem programu gospodarki wodno – ściekowej gminy, który powinien zawierać zarówno rozwiązania techniczne jak i ekonomiczne.

Wody opadowe odprowadzane będą do okolicznych rowów melioracyjnych i cieków wodnych. Ścieki deszczowe z terenów zainwestowanych i z tras komunikacyjnych, gdzie nasilony jest ruch kołowy powinny być zbierane i oczyszczane. Zawierają one bowiem zarówno substancje mineralne (piasek, żwir, żużel, resztki nawierzchni) jak i metale ciężkie (głównie ołów), oleje, smary, osad ze spalin, chlorki, fenole itp.

### **8.3. Gospodarka odpadami.**

Aktualnie eksploatowane komunalne składowisko odpadów komunalnych zlokalizowane jest na południowy – zachód od Drzeńska Małego. Zwożone są tu odpady z terenu miasta i gminy Gubin. Powierzchnia eksploatowana tego wysypiska wynosi ok. 1,75 ha. Przy obecnym stopniu zagęszczenia pojemność wystarczy na okres 3-4 lat. Po skończonej eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację składowiska w kierunku leśnym.

Należy prowadzić gospodarkę odpadami tak, aby dążyć do minimalizacji ich powstawania.

Dla ograniczenia ilości składowanych odpadów przewiduje się:

- wdrożenie selektywnego gromadzenia odpadów,
- odzysk możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów,
- zastosowanie kompaktora na wysypisku,
- wprowadzenie nowych technik i technologii utylizacji np. kompostowanie odpadków z jednoczesnym składowaniem części nie nadających się do kompostowania.

Spowoduje to zmniejszenie ilości śmieci, wydłuży okres eksploatacji wysypiska i będzie zbieżne z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska w tym zakresie.

W celu rozwiązania problemów gospodarki odpadami założono Międzygminny Związek Gospodarki Odpadami Komunalnymi Odra - Nysa – Bóbr. Do Związku tego należy gmina Gubin o statusie wiejskim, gmina Gubin o statusie miejskim oraz gminy: Krosno Odrzańskie, Maszewo, Bytnica, Lubsko, Brody, Bobrowice, Dąbie.

Proponuje się lokalizację nowego składowiska w rejonie Czeklin – Kaniów. Za tą propozycją przemawiają dobre warunki geologiczne, niska bonitacja gleb w tym rejonie oraz ukształtowanie terenu. Lokalizacja ta może służyć również budowie składowiska z którego korzystać będzie gmina Gubin oraz Euromiasto Guben – Gubin.

Powstające nieliczne „dzikie” wysypiska śmieci na terenie gminy należy likwidować. Powstają one często na ścianach lasu i są zagrożeniem dla środowiska naturalnego, a w szczególności dla wód podziemnych.

### **8.4. Zaopatrzenie w gaz.**

Gmina Gubin nie posiada sieci gazowej z wyjątkiem wsi Bieżyce, gdzie istnieje sieć gazowa powiązana z systemem miejskim Gubina. Możliwość

przyłączenia się do miejskiej sieci gazowej mają również mieszkańcy Komorowa. Miasto Gubin zaopatrywane jest w gaz z niemieckiego Guben poprzez stację pomiarowo – redukcyjną I<sup>o</sup> Gubin o ciśnieniu nominalnym PN 2,5 Mpa zlokalizowaną na południe od Gubina. Gazociąg wysokiego ciśnienia relacji granica Państwa – Gubin o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 2,5 Mpa został poprowadzony na południ od miejscowości Gubinek wzdłuż istniejącej boczniczy kolejowej.

Zakłada się wariantowy sposób gazyfikacji gminy.

Wariant I - przewiduje zaopatrzenie gminy w gaz od strony Niemiec poprzez rozbudowę gazociągu z Guben. Duży problem tego rozwiązania stanowią względy formalne, konieczność podpisania umowy niemiecko – polskiej na szczeblu rządowym oraz różnica w cenie gazu.

Wariant II przewiduje zaopatrzenie w gaz od strony gminy Maszewo. Firma Media-Odra-Warta planuje budowę gazociągu wysokiego ciśnienia do Maszewa od strony Krosna Odrzańskiego.

Wariant III zakłada zaopatrzenie w gaz od południowej strony gminy Gubin, od strony Jasienia. Gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach DN 150 i ciśnieniu nominalnym  $C_n = 6,3$  MPa zakończony jest stacją redukcyjno – pomiarową I<sup>o</sup> o przepustowości  $Q = 3000$  m<sup>3</sup>/h, zlokalizowaną w Jasieniu.

Ostateczny wybór rozwiązania powinien zostać poprzedzony analizą techniczną i ekonomiczną oraz przyjęciem wariantu wykonalnego i korzystniejszego.

Dla przedmiotowej sieci gazowej zgodnie z Rozporządzeniem nr 686 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznym jakie powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 14.11.1995 r., poz. 686), należy określić strefę ochroną wyznaczoną przez odległości podstawowe wg poniższej tabeli.

L.p.	Rodzaj obiektu terenowego	Średnica DN < 300 Ciśn. < 2,5 MPa	Licząc od gazociągu do
1.	Miasta i zespoły wiejskie, budynki mieszkalne o zwartej zabudowie	20 m	Linii zwartej zabudowy
2.	Budynki użyteczności publicznej	25m	Granicy terenu
3.	Budynki mieszkalne zabudowy jedno i wielorodzinnej	20 m	Rzutu budynku
4.	Zakłady przemysłowe	20 m	Granicy terenu
5.	Wolnostojące budynki mieszkalne	15 m	Rzutu budynku
6.	Parkingi	20 m	Granicy terenu

Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której wielkość określono w w/w tabeli jest wyłączona z zakresu zmian w studium.

Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), zagospodarowanie zielenią niską,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

### **8.5. Ciepłownictwo.**

Zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się tak jak dotychczas ze źródeł lokalnych i indywidualnych. Obszar gminy pozbawiony jest sieci gazowej co utrudnia modernizację gospodarki cieplnej, która oparta jest obecnie przeważnie na paliwach stałych. Istnieje więc problem zanieczyszczenia powietrza poprzez emisję m.in. pyłów i dwutlenku węgla.

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

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami należy promować proekologiczne systemy grzewcze (gaz płynny, olej opałowy, energia elektryczna). Przyjmuje się jednak, że warunkiem radykalnych zmian w tej dziedzinie będzie gazyfikacja obszaru gminy

### **8.6. Elektroenergetyka**

Obszar gminy jest w całości zelektryfikowany i zasilany przez dwie linie wysokiego napięcia 110 kV, linie SN i sieć rozdzielczą.

Z uwagi na rolniczo – leśny charakter gminy wzrost zapotrzebowania mocy w poszczególnych miejscowościach będzie mały. Jedynie w strefie podmiejskiej Gubina, gdzie wyznaczone zostały ofertowe tereny inwestycyjne może wystąpić potrzeba budowy nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Problem ten zostanie rozwiązany w ramach sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tych terenów, w których należy przewidzieć rezerwę terenów pod linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna zapewniać: : centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd sprzętem ciężkim po

utwardzonej nawierzchni o szerokości minimum 3,5 m. Wielkość działek pod stacje transformatorowe należy ustalać w uzgodnieniu z Zielonogórskim Zakładem Energetycznym S.A. na etapie uzgodnienia planu. W przypadku istniejących linii napowietrznych lub kablowych – obszar przewidziany pod zabudowę nie powinien obejmować terenu pod (nad) urządzeniami elektroenergetycznymi Zielonogórskich Zakładów Energetycznych S.A. W przypadku kolizji można wystąpić do ZZE S.A. z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy.

Stosownie do Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. Z 1998 r. Nr 107, poz. 676) w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania na obszarze występowania linii i urządzeń elektroenergetycznych należy wyznaczać granice terenu, gdzie promieniowanie przekracza natężenie dopuszczalne dla obiektów planowanych w sąsiedztwie tych urządzeń.

Na terenach projektowanych i realizowanych linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą zostać określone obszary ograniczonego użytkowania (art. 139 ustawy Prawo ochrony środowiska). Do czasu wyznaczenia takich obszarów należy stosować obowiązujące przepisy w sprawie projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

## **9. Główne cele i priorytety warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy.**

Zakładając realizację podstawowego celu jakim jest proekologiczny (zrównoważony) rozwój struktury społeczno – gospodarczej, samorząd gminny prowadzić będzie określoną politykę polegającą na właściwym wyborze priorytetów podejmowanych działań i sukcesywnej i konsekwentnej ich realizacji, prowadzącej do urzeczywistnienia perspektywicznej wizji rozwoju gminy.

Za podstawowe i priorytetowe cele rozwoju uznaje się:

- **wielostronną współpracę przygraniczną.** Korzystne położenie geograficzne gminy wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa z Unią Europejską znajdującą się w strefie krzyżujących się wpływów ośrodków europejskiej rangi – oznacza duże możliwości w nawiązywaniu współpracy transgranicznej. Dążenie do rozwijania współpracy i stopniowej integracji obszarów pogranicza jest sprawą nieuniknioną w przededniu wejścia naszego kraju do Unii Europejskiej.
- **bliższą współpracę samorządów miasta i gminy Gubin.** Bliska współpraca obu samorządów, ze względu na uwarunkowania przestrzenne jak i społeczno – gospodarcze jest konieczna. Obie jednostki administracyjne nie mogą funkcjonować samodzielnie. Jest to obszar, którego szansę rozwoju opierają się na jego spójności przestrzennej i ścisłych więzach społecznych i gospodarczych.
- **modernizację układu drogowego gminy** oraz dążenie do poprawy stanu technicznego dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych (wg działań strategicznych samorządu gminy zapisanych w „Strategii ...”).
- **kontynuowanie prac związanych z rozwojem infrastruktury technicznej.** Powyższy cel wymaga opracowania gminnego programu

rozwiązania spraw gospodarki wodno – ściekowej oraz „Założeń do planu zaopatrzenia gminy Gubin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”, który to obowiązek wynika z art. 19 ustawy Prawo energetyczne {Dz. U. z 1997 r. Nr 45).

Wymienione wyżej cele, mają dla gminy znaczenie podstawowe. Ze względu na bardzo szeroki zakres działań związanych z realizacją tych celów, należy zakładać, że będą to działania rozłożone w okresie wielo, a nawet kilkunastoletnim. Winny więc być one podejmowane i realizowane równolegle, w dostosowaniu do możliwości organizacyjnych i finansowych samorządu gminnego. Od tych możliwości zależeć również będzie wybór i harmonogram przedsięwzięć zaliczonych do zadań priorytetowych.

#### **10. Polityka przestrzenna uwzględniająca potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Wszelkie działania związane z zagospodarowaniem obszaru gminy mogą być podejmowane po uwzględnieniu przepisów szczególnych odnoszących się do tych działań łącznie z uwzględnieniem wymagań osób niepełnosprawnych (art. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami).

Problematyka osób niepełnosprawnych zawarta została w „Wojewódzkim programie rehabilitacji społecznej i zawodowej osób niepełnosprawnych na lata 2000 – 2009” uchwalonym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XI/59/99 z dnia 5 października 1999 roku.

Wymagania dotyczące zagospodarowania przestrzennego w zakresie tej problematyki uwzględniane winny być w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Generalnie działania mające na uwadze potrzeby osób niepełnosprawnych wiążą się z likwidacją istniejących barier technicznych i architektonicznych uniemożliwiających normalne

funkcjonowanie tej grupy osób, w szczególności w obiektach użyteczności publicznej.

#### **11. Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów miejscowych.**

- 1) W gminie Gubin obszarem, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych jest Krzesiński Park Krajobrazowy. Opracowanie planu miejscowego musi być jednak poprzedzone opracowaniem planu ochrony (art. 13a ustawy z dnia 16 października 1991 r. O ochronie przyrody Dz. U. Nr 114 poz. 489 z późniejszymi zmianami).
- 2) Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania, realizację celów publicznych, a także obszary preferowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej określone jako tereny strategiczne. Wyznaczone obszary do zabudowy na w/w cele to:

- obszar położony po obu stronach drogi krajowej nr 32 na wschód od terminalu przejścia granicznego Gubinek – Guben o powierzchni około 1 km<sup>2</sup> (100 ha),
- obszar położony po obu stronach drogi krajowej nr 132 między miejscowościami Żenichów i Plešno o powierzchni około 0,6 km<sup>2</sup> (60 ha);
- obszar położony dookoła skrzyżowania drogi krajowej nr 32 z drogą powiatową nr 120 w rejonie miejscowości Bieżyce o powierzchni około 0,8 km<sup>2</sup> (80 ha);

Na w/w terenach należy określić:

- przebieg dróg publicznych obsługujących nowo zagospodarowywany teren i ich połączenie z drogami istniejącymi,
- zasady podziału wewnętrznego terenu,
- zasady zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zagospodarowania terenów przyległych,
- zasady uzbrojenia technicznego,
- szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Niektóre w/w tereny są ujęte w „Planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin” uchwalonym w 1994 r. Zapis w tekście planu określa je jako tereny o funkcji rzemieślniczej lub tylko o funkcji przemysłowej co nie pozwala na lokalizację obiektów wielofunkcyjnych. W celu udostępnienia tych terenów dla inwestycji o różnych funkcjach niezbędne jest opracowanie zmian planów miejscowych dostosowanych do zmieniających się warunków gospodarczych i społecznych

## **12. Wnioski do aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.**

(do załącznika nr 1 i nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r. zawierających propozycje wykazu zadań samorządowych i rządowych).

### **Zadania rządowe nr 2.1.**

**„Transgraniczne Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miasta nad Odrą i Nysą Łużycką”.**

Wnioskuje się o skreślenie miejscowości Kosarzyn a wpisanie dodatkowych miejscowości: Chlebowo, Wałowice, Sękowice, Polanowice, Grabice, Nowa Wioska, Brzozów, i Mielno oraz przekwalifikowanie drogi powiatowej nr 135 na drogę wojewódzką między miejscowościami Grabice, Nowa Wioska, Brzozów, Mielno, i dalej w kierunku nowego przejścia granicznego Zasieki – Forst. Droga łącząca dwa przejścia graniczne Gubinek – Guben oraz Zasieki – Forst powinna być zmodernizowana.

### **Zadanie rządowe nr 2.3**

**„Wdrożenie Rządowego Programu dla Odry 2006” oraz zadanie samorządowe nr 11, „ożywienie gospodarcze i turystyczne miast położonych nad Odrą, Wartą i Notecią oraz intensyfikacja wykorzystania tych rzek poprzez system portów rzecznych i przystani pasażerskich”.**

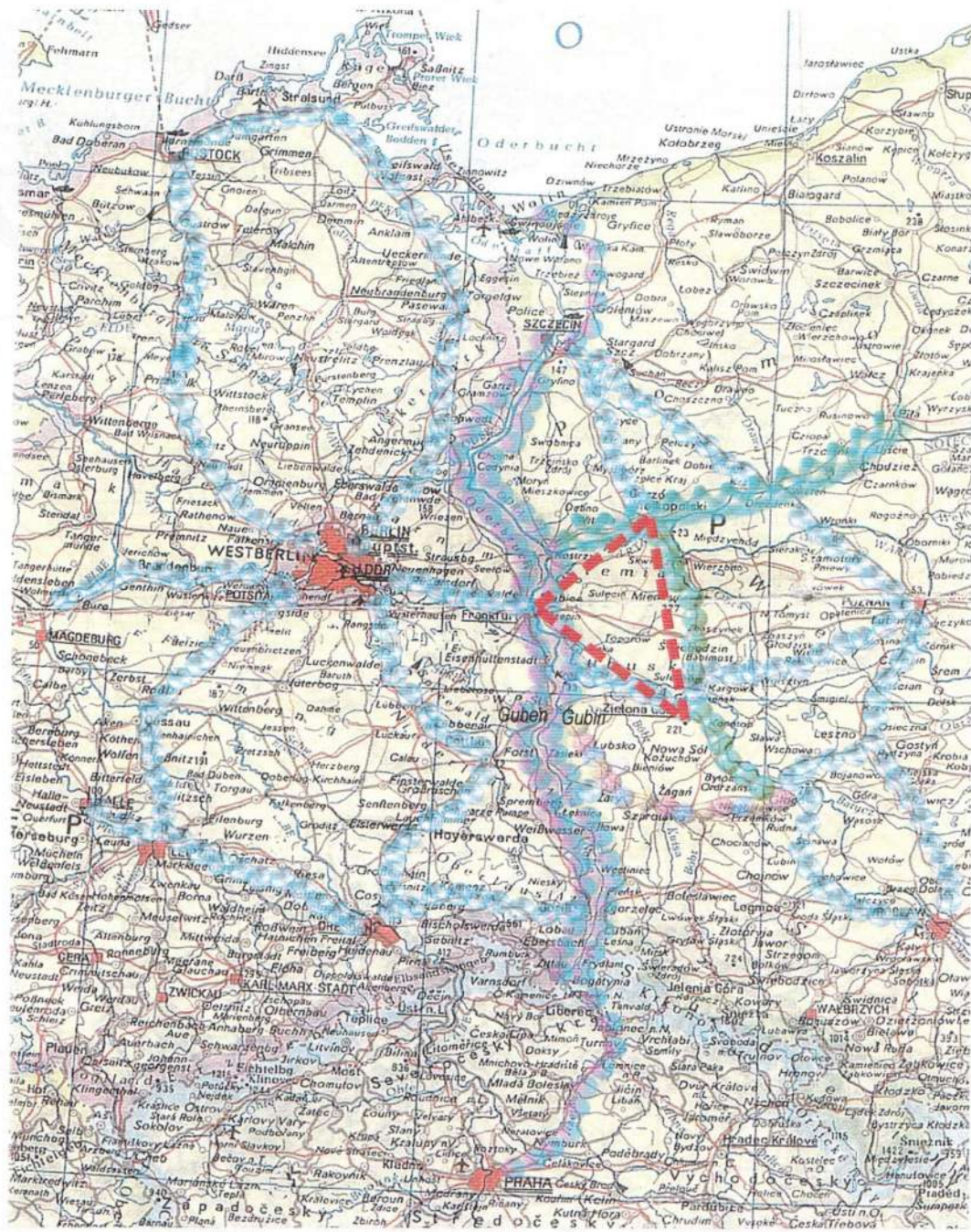
Wnioskuje się uwzględnić budowę turystycznej przystani pasażerskiej nad Nysą Łużycką w odległości 2.000 m od jej ujścia do Odry w odległości około 1.000m od miejscowości Kosarzyn i jeziora Borek.

**Zadanie samorządowe nr 12**

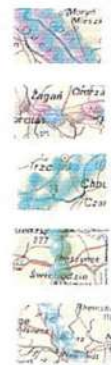
**„Południowe Pasma Przyspieszonego Rozwoju : Lubsko – Żary – Żagań – Szprotawa”.**

Wnioskuje się o przedłużenie południowego pasma do Gubina obejmując nim takie miejscowości jak: Starosiedle, Gębice, Stargard Gubiński, Czarnowice, Plešno.

# SCHEMAT MODELU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARU MIEDZY BERLINEM A MIASTAMI SZCZECIN, POZNAŃ, WROCŁAW



**LEGENDA :**



- TRANSGRANICZNE PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU**
- POŁUDNIOWE PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU**
- PÓŁNOCNE PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU**
- PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU "DUOPOLIS" GORZÓW WLKP - ZIELONA GÓRA - NOWA SÓL**
- PROPOZYCJE PRZEBIEGU PASM PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU**
- UKŁAD PRZESTRZENNY "EUROTRIADY" GORZÓW WLKP - ZIELONA GÓRA - FRANKFURT**

# SCHEMAT MODELU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ REGIONU LUBUSKIEGO (WG PZPWL)



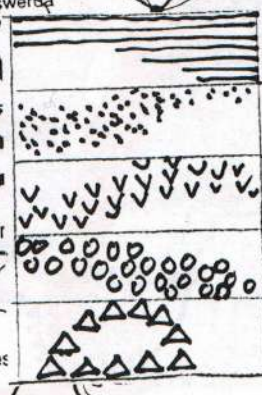
**TRANSGRANICZNE PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU MIASTA (i miejscowości) NAD ODRA I NYŚĄ ŁUŻYCKĄ**

**POŁUDNIOWE PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU**

**PÓŁNOCNE PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU**

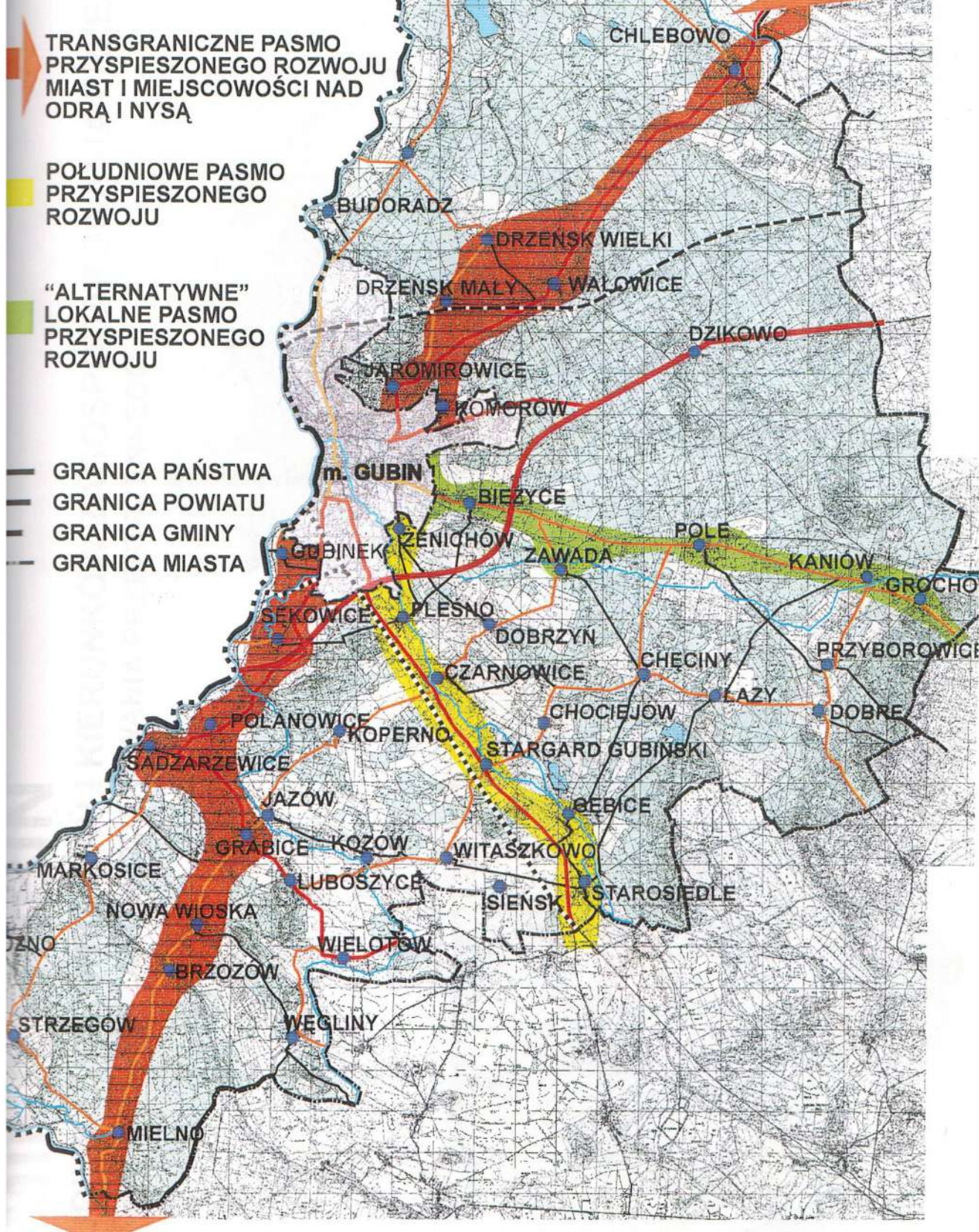
**PASMO PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU „DUOPOLIS”**

**UKŁAD PRZESTRZENNY „EURO - TRIADY”  
GORZÓW WLKP. - ZIELONA GÓRA - FRANKFURT**



**CY**

# SCHEMAT MODELU STRUKTURY ZESTRZENNEJ MINY GUBIN



# GMINA GUBIN

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1 : 25000

### LEGENDA

- GRANICA PAŃSTWA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA POWIATU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA GUBIN

#### KOMUNIKACJA

- 32 DROGA KRAJOWA
- 286 DROGI WOJEWÓDZKIE
- 165 DROGI POWIATOWE
- 003 DROGI GMINNE
- LINIE KOLEJOWE: CZYNNIE I NIECZYNNIE
- MOST W SĘKOWICACH

#### ŚRODOWISKO KULTUROWE

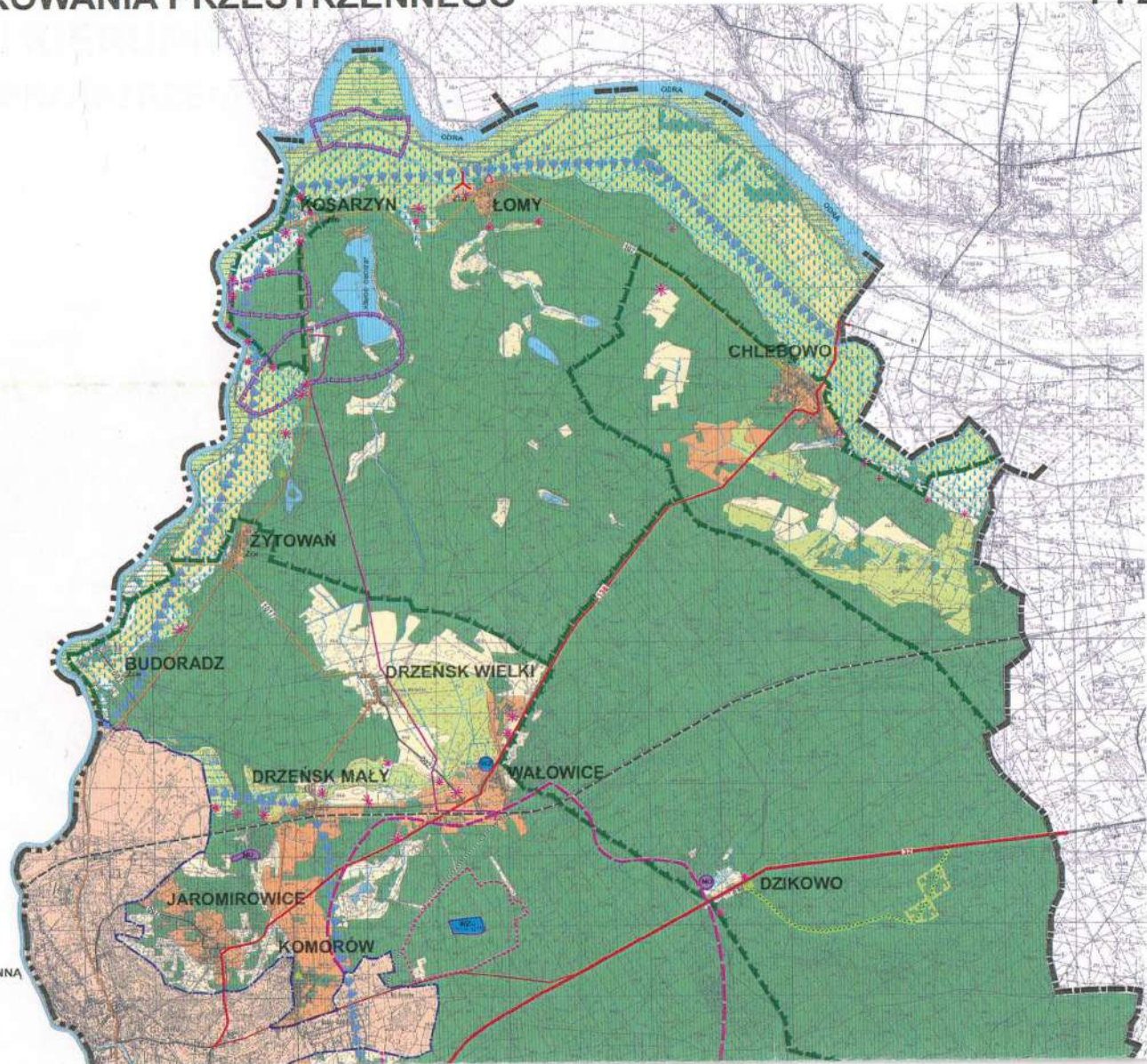
- PARKI PODWORSKIE
- CEMENTARZE CZYNNE / NIECZYNNIE
- POMNIKI PRZYRODY
- POMNIKI, Miejsca Martyrologii
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - GRODZISKA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - POZOSTALE
























#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

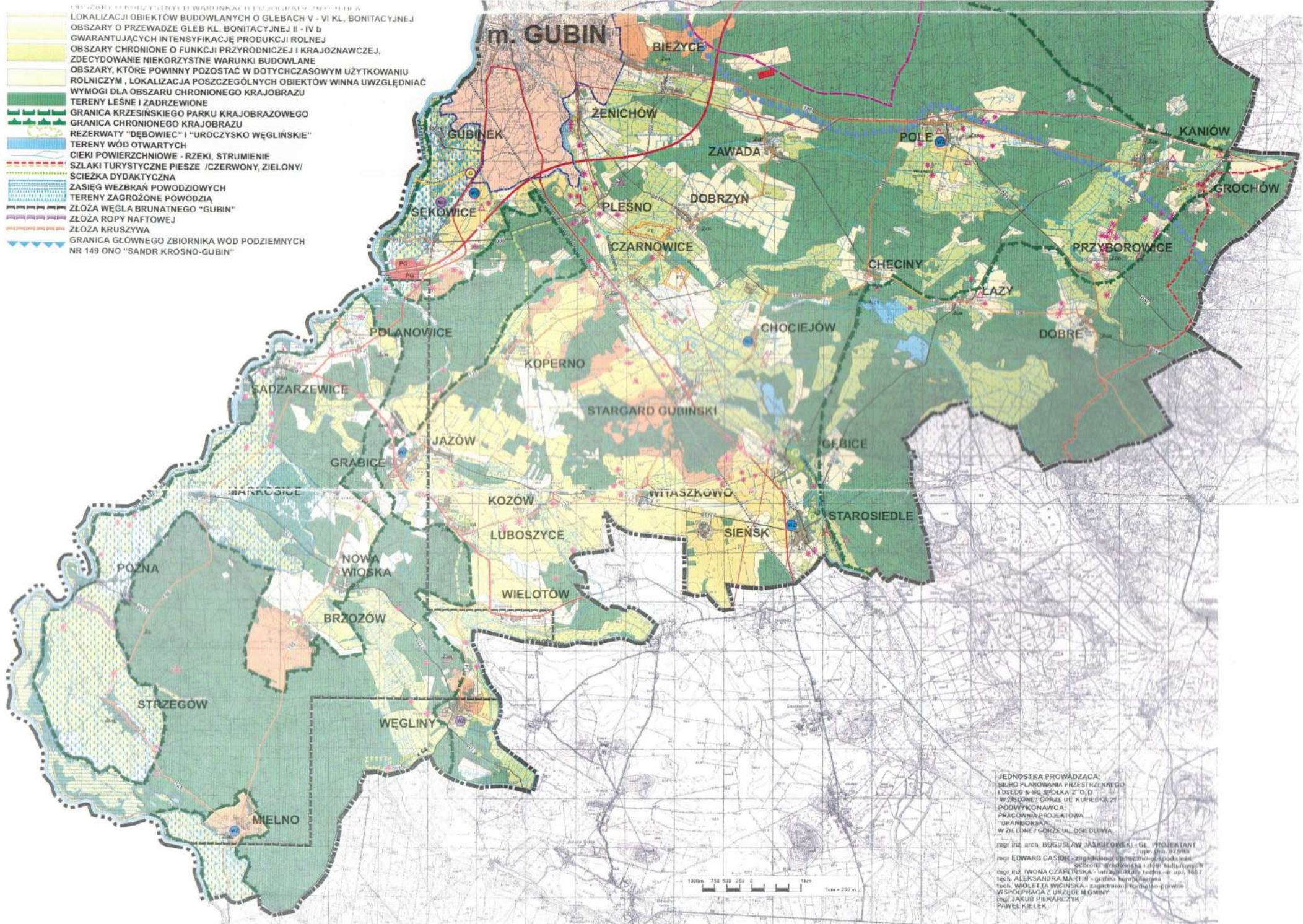
- TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERMINAL PRZEJŚCIA GRANICZNEGO " GUBINEK - SĘKOWICE "
- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- TERENY URZĄDZEŃ DO ODPROWADZANIA I USUWANIA ŚCIEKÓW
- 110 KV LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- ROPOCIĄG
- STACJA REDUKCYJNO - POMIAROWA I<sup>o</sup> - GUBIN
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN-300, PN-2,5 MPa WRAZ ZE STREFA OCHRONNA
- TERENY SKŁADOWANIA ODPADÓW
- STREFA POŚREDNIA WEWNĘTRZNA UJĘCIA WODY
- STREFA POŚREDNIA ZEWNĘTRZNA UJĘCIA WODY

#### ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBSZARY O KORZYSTNYCH WARUNKACH FIZJOGRAFICZNYCH DLA



-  LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH O GLEBACH V - VI KL. BONITACYJNEJ
-  OBSZARY O PRZECHWIE GLEB KL. BONITACYJNEJ II - IV b
-  GWARANTUJĄCYCH INTENSYFIKACJĘ PRODUKCJI ROLNEJ
-  OBSZARY CHRONIONE O FUNKCJI PRZYRODNICZEJ I KRAJOZNAWCZEJ,
-  ZDECYDOWANIE NIEKORZYSTNE WARUNKI BUDOWLANE
-  OBSZARY, KTÓRE POWINNY POZOSTAĆ W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU
-  ROLNICZYM , LOKALIZACJA POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW WINNA UWZGLĘDNIĆ
-  WYMAGI DLA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  TERENY LEŚNE I ZADRZEWIONE
-  GRANICA KRZESIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICA CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  REZERWATY "DĘBOWIEC" I "UROCZYSKO WĘGLIŃSKIE"
-  TERENY WÓD OTWARTYCH
-  CIEKI POWIERZCHNIOWE - RZĘKI, STRUMIENIE
-  SZLAKI TURYSTYCZNE PIESZE /CZERWONY, ZIELONY/
-  ŚCIEŻKA DYDAKTYCZNA
-  ZASIĘG WEZBRAŃ POWODZIOWYCH
-  TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ
-  ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "GUBIN"
-  ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ
-  ZŁOŻA KRUSZYWA
-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
-  NR 149 ONO "SANDR KROSNO-GUBIN"



JEDNOSTKA PROWADZĄCA:  
 BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 I BUDOWY W M. STOLICA "D. D."  
 W ZIELONEJ GÓRZE UL. KURCZYŃSKA 27  
 PODWYKONAWCA:  
 PRACOWNIA PROJEKTOWA  
 "BRANIBORSKA"  
 W ZIELONEJ GÓRZE UL. OSIEDLOWA 7  
 mgr inż. arch. BOGUSŁAW JASBUŁOWSKI - GŁ. PROJEKTANT (upn. 016.81.016)  
 mgr EDWARD GĄSIŃSKI - ZAGŁĘBIENIE (upn. 016.81.016)  
 mgr inż. IWONA CZAPLEŃSKA - WZAGŁĘBIENIE techn. (upn. 1657)  
 tech. ALEKSANDRA BARTYŃ - grafika (upn. 1657)  
 tech. WIOLETA WICZYŃSKA - zagłębienie techn. (upn. 1657)  
 WSPÓŁPRACUJĄCY URZĘD M. GUBIN  
 inż. JAKUB PIEKARCZYK  
 PAWEŁ KIELEK

# GMINA GUBIN

## STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1 : 25000

#### LEGENDA:

- GRANICA PAŃSTWA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA POWIATU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA GUBIN

#### OBSZARY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- OBSZARY USŁUGOWO PRODUKCYJNE, KTÓRE RÓWNIEŻ MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
- OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ RÓWNIEŻ Z EKOLOGICZNYM ROLNICTWEM
- OBSZARY OSADNICTWA WIEJSKIEGO
- OBSZARY REKREACYJNO - TURYSTYCZNE

#### KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

- TERENY JEDNOSTEK OSADNICZYCH - ZAINWESTOWANE
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ

#### ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

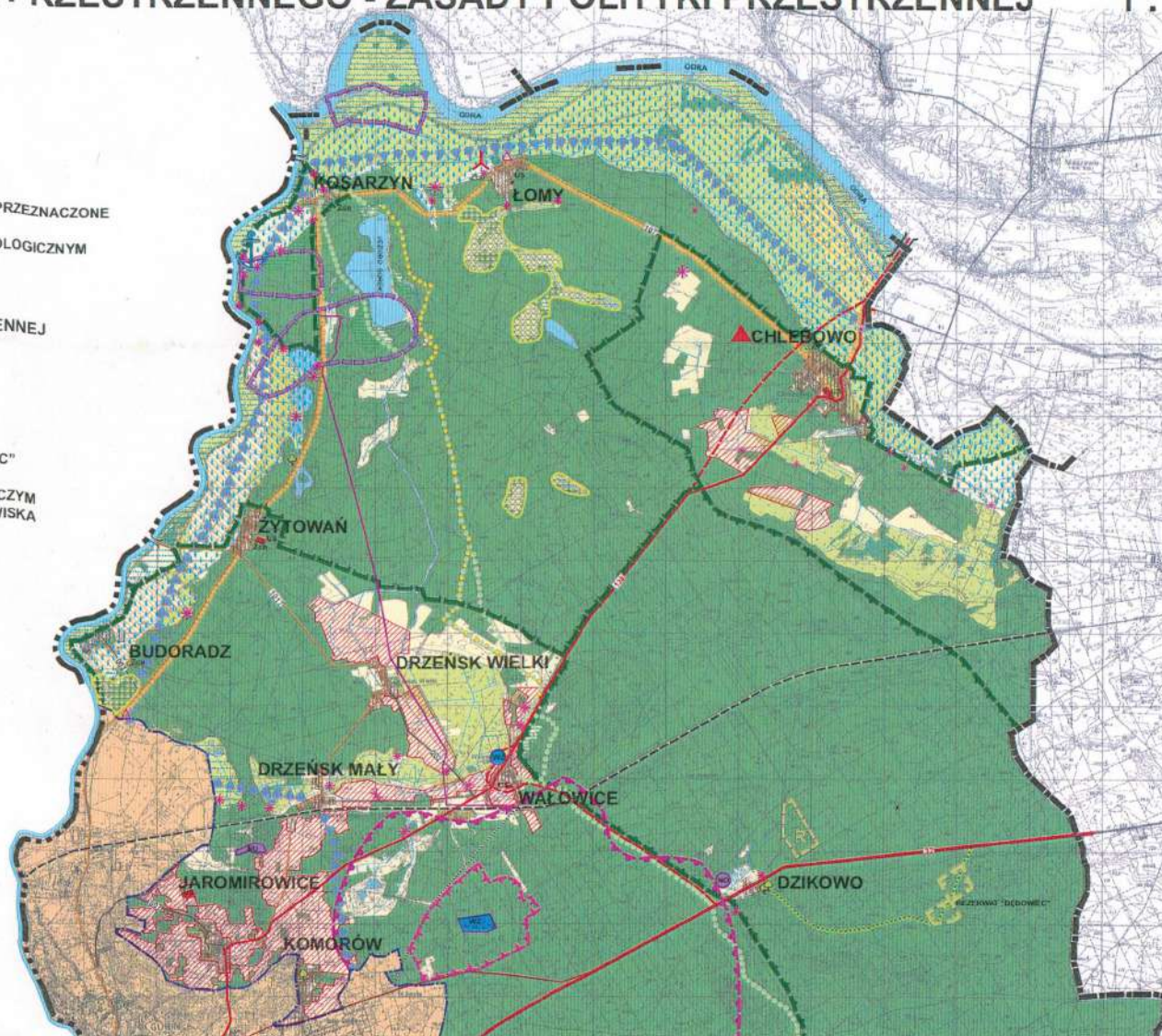
- GRANICA KRZESIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- REZERWAT "DĘBOWIEC", REZERWAT LEŚNY "UROCZYSKO WĘGLINIEC"
- REZERWATY PRZYRODY PROJEKTOWANE
- TERENY POZOSTAJĄCE W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU ROLNICZYM PEŁNIĄCE FUNKCJE PRZYRODNICZE I KRAJOBRAZOWE / ŁĄKI, PASTWISKA
- TERENY LEŚNE I ZADRZEWIONE
- TERENY WÓD OTWARTYCH
- CIEKI POWIERZCHNIOWE - RZEKI, STRUMIENIE
- SZLAKI TURYSTYCZNE PIESZE / CZERWONY I ZIELONY /
- ŚCIEŻKA DYDAKTYCZNA
- TRASY ROWEROWE EUROREGIONALNE "A" I "H"
- ŚCIEŻKA DO JAZDY KONNEJ
- ŚCIEŻKA ROWEROWA
- UŻYTKI EKOLOGICZNE PROJEKTOWANE
- ZASIĘG WEZBRAŃ POWODZIOWYCH
- TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "GUBIN"
- ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ
- ZŁOŻA KRUSZYWA
- GRANICA GZWP NR 149 0N0 "SANDR KROSNO - GUBIN"




#### KOMUNIKACJA

- 32 DROGA KRAJOWA
- 136 DROGI WOJEWÓDZKIE
- 135 DROGI POWIATOWE
- 003 DROGI GMINNE
- PROPONOWANA ZMIANA DROGI POWIATOWEJ NA WOJEWÓDZKĄ
- PROPONOWANA ZMIANA PRZEBIEGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ
- LINIE KOLEJOWE: CZYNNE I NIECZYNNE
- MOSTY I KŁADKI DO ODBUDOWY

#### ŚRODOWISKO KULTUROWE

- UKŁADY PRZESTRZENNE WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA PARKI PODWORSKIE

















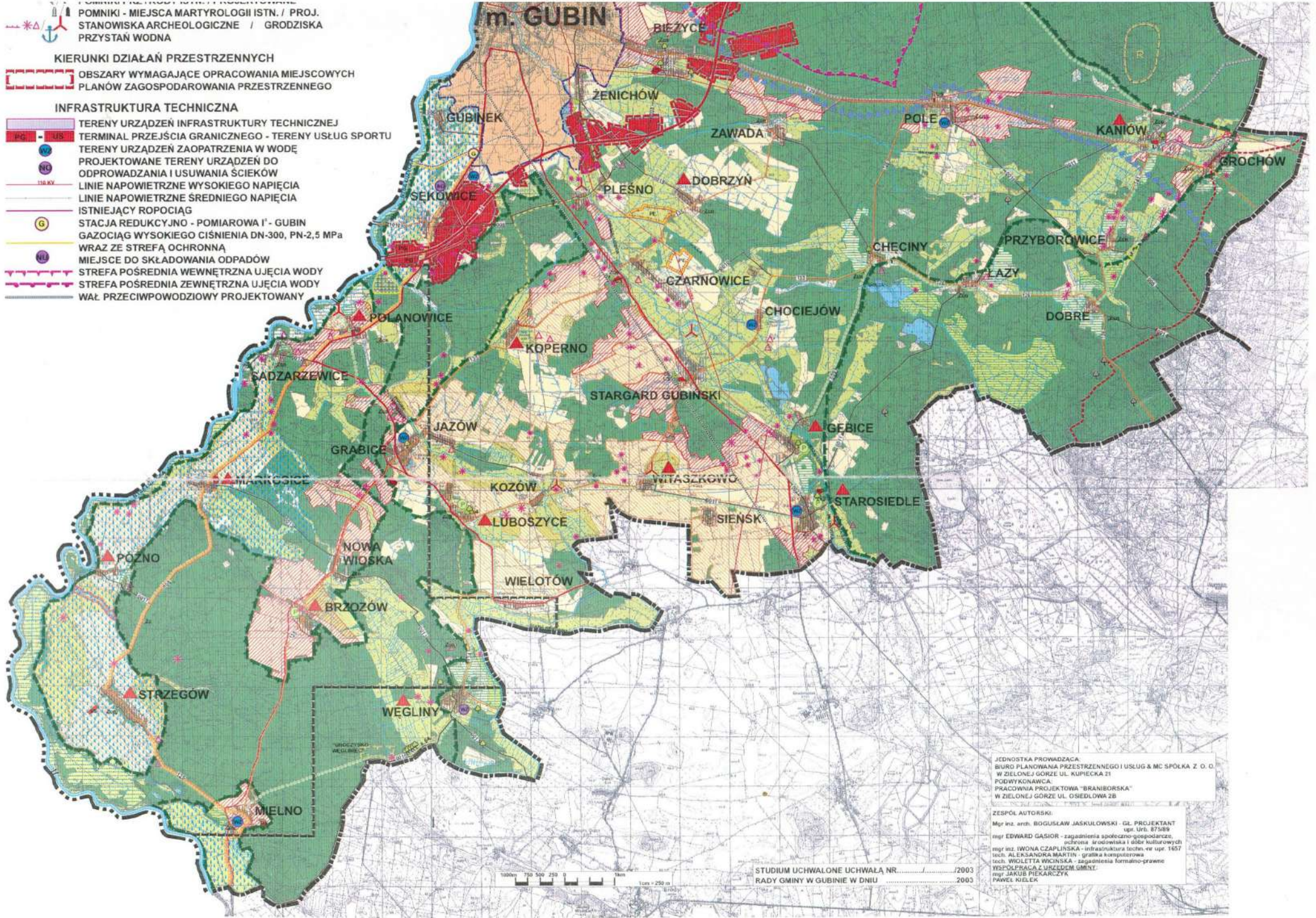
 POMNIKI - MIEJSCA MARTYROLOGII ISTN. / PROJ.  
 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE / GRODZISKA  
 PRYZYSTAN WODNA

**KIERUNKI DZIAŁAŃ PRZESTRZENNYCH**

 OBSZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH  
 PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

 TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
 TERMINAL PRZEJŚCIA GRANICZNEGO - TERENY USŁUG SPORTU  
 TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ  
 PROJEKTOWANE TERENY URZĄDZEŃ DO  
 ODPROWADZANIA I USUWANIA ŚCIEKÓW  
 LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA  
 LINIE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA  
 ISTNIEJĄCY ROPOCIĄGI  
 STACJA REDUKCYJNO - POMIAROWA I<sup>1</sup> - GUBIN  
 GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN-300, PN-2,5 MPa  
 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ  
 MIEJSCA DO SKŁADOWANIA ODPADÓW  
 STREFA POŚREDNIA WEWNĘTRZNA UJĘCIA WODY  
 STREFA POŚREDNIA ZEWNĘTRZNA UJĘCIA WODY  
 WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY PROJEKTOWANY



STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR... /2003  
 RADY GMINY W GUBINIE W DNIU... 2003

JEDNOSTKA PROWADZĄCA  
 BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.  
 W ZIELONEJ GÓRZE UL. KUPIECKA 21  
 PODWYKONAWCA  
 PRACOWNIA PROJEKTOWA "BRANIBORSKA"  
 W ZIELONEJ GÓRZE UL. OSIEDŁOWA 2B  
 ZESPÓŁ AUTORSKI  
 mgr inż. arch. BOGUSŁAW JASKULOWSKI - GŁ. PROJEKTANT  
 upr. Urb. 87589  
 mgr EDWARD GASIOR - zagadnienia społeczno-gospodarcze,  
 rekreacyjne, wiośniwskie i dóbr kulturowych  
 mgr inż. IWONA CZAPLIŃSKA - infrastruktura techn.-inż. upr. 1657  
 techn. ALEKSANDRA MARTYN - grafika komputerowa  
 techn. WIOLETTA WICZYŃSKA - zagadnienia formalno-prawne  
 WSPÓŁPRACUJĄCY Z URZĘDEM GMINY:  
 mgr. JAKUB PIEKARCZYKA  
 PAWEŁ KIELEK