

Uchwała Nr XVII/167/2000
Rady Gminy w Przewozie
z dnia 30 czerwca 2000 r.

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie art. 6 ust. 6, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996r. ze zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1.

Uchwała się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Bronisław Graczyk

RADCA PRAWNY
Tadeusz Jędrzejak
Al. Wojska Polskiego 2
60-200
2000

STUDIUM

PROWADZENIA

Charakterystyka

ZARZĄD GMINY W PRZEWOZIE

Aspekty planowania

PRZEWÓZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



ZARZĄD GMINY
w PRZEWOZIE

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU GMINY

Ryszard Klisowski

RADA GMINY
w PRZEWOZIE

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Bronisława Graczyk

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XVII / 167 / 2000
RADY GMINY W PRZEWOZIE W DNIU 30 CZERWCA 2000 r.

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I	WPROWADZENIE	strony
-	Charakterystyka studium.	4
-	Aspekty prawne i formalne.	4
II	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
-	Wstęp.	6
-	Uwarunkowania zewnętrzne.	6
-	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.	9
-	Uwarunkowania środowiska kulturowego.	24
-	Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne.	29
-	Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną.	32
-	Uwarunkowania społeczno – gospodarcze.	40
-	Uwarunkowania strukturalne.	50
-	Uwarunkowania formalno – prawne.	51
-	Część graficzna (rysunki obrazujące zasoby i uwarunkowania w skali 1: 50 000 sztuk 8).	
III	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
-	Cele polityki przestrzennej.	53
-	Główne funkcje.	54
-	Infrastruktura techniczna.	59
-	Problematyka komunikacyjna.	68
-	Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.	71
-	Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.	75
-	Realizacja polityki przestrzennej.	81
-	Część graficzna (rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania całej gminy w skali 1: 10 000 szt. 1 i w skali 1: 50 000 szt. 2 oraz rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania wokół jednostek osadniczych w skali 1: 10 000 szt. 26).	

IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

- Uchwała nr VI / 5 / 99 Rady Gminy w Przewozie z dnia 26 marca 1999 r .
w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i
kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz.
- Uchwała nr XVII / 167 / 2000 Rady Gminy w Przewozie z dnia
30 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i
kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz.
- Wnioski do studium szt. 13.
- Opinie właściwych organów szt. 22.

WPROWADZENIE

Charakterystyka studium	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Przewóz, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzenia i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalone przez Radę Gminy w Przewozie stanowi zobowiązanie własne samorządu do prowadzenia określonej polityki przestrzennej. Zgromadzony w studium materiał może być wykorzystywany do promocji gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz opracowania ofert inwestycyjnych.
Aspekty prawne	W celu określenia polityki przestrzennej Rada Gminy w Przewozie podjęła uchwałę w sprawie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz.

Zespół autorski	Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo – Produkcyjnemu „STUDIO - ART” z Zielonej Góry. Zespół autorski: Projektanci: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż upr. 872 / 89 arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90 Współpraca autorska: mgr. inż. Anna Bazan – Krzywoszańska mgr. inż. Kinga Bułhak – Wołkowska mgr. Jolanta Bułhak – Zdrzalik arch. Piotr Rogóż mgr. inż. Jan Łychmus Współpraca: Henryka Kolańska Barabara Włodarczyk
Aspekty formalne	Dokumenty opracowano wykorzystując plany miejscowe , programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji, instytucji lokalnych i wojewódzkich, w tym : - strategię rozwoju województwa lubuskiego, - projekt planu zagospodarowania przestrzennego byłego województwa zielonogórskiego, - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica i gminy Żary.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP

Studium określa uwarunkowania polityki przestrzennej, to znaczy czynniki i przesłanki niezależne od władz gminy, które wymagają uwzględnienia w polityce przestrzennej. Uwarunkowania wynikają z obecnego i przewidywanego występowania zjawisk rzeczywistych, takich jak np. uwarunkowania strukturalne, cechy fizjograficzne, stan zainwestowania itp. Uwarunkowania wynikają z przepisów szczególnych, z ponadlokalnych zadań publicznych, które władze miasta są zobowiązane realizować, z wynikłych konfliktów społecznych oraz opinii użytkowników terenu.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne

Gmina Przewóz położona jest w południowo – zachodniej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu żarskiego. Od zachodu granicę gminy stanowi granica państwa, od południa granica województwa dolnośląskiego (gminy Pieńsk, Węgliniec), od północy gminy Trzebień, Lipinki Łużyckie i miasto Łęknica, a od wschodu gminy Żary, Wymiarki i miasto Gozdnic.

W miejscowości Przewóz znajduje się przejście graniczne, obsługujące pieszych i pojazdy samochodowe. Gmina położona jest w bliskiej odległości od przejść granicznych w Łęknicy (18 km) i Olszynie (36 km).

Uwarunkowania społeczno gospodarcze

Strefa oddziaływania gminy ogranicza się do terenów administracyjnych. Bezpośrednie sąsiedztwo miast Gozdnic i Łęknica nie oddziałuje na stan społeczny i gospodarczy gminy z uwagi na skromny program usług publicznych w tych miejscowościach. Gmina jest pod ograniczonym wpływem miasta Żary. Fakt położenia gminy wzdłuż granicy państwa

powoduje ożywienie gospodarcze ze względu na prowadzoną wymianę handlową.

Uwarunkowania
przyrodnicze
i kulturalne

Gmina położona jest w obrębie makroregionu Nizina Śląsko - Łużycka i usytuowana jest w mezoregionie Bory Dolnośląskie. Granice administracyjne gminy jedynie w części południowo - zachodniej wyznaczone są naturalnym elementem środowiska przyrodniczego – rzeką Nysa Łużycka. Bariere powiązań zewnętrznych stanowią przeważnie duże kompleksy leśne, pośród których położona jest gmina.

Występujące na terenie gminy kopaliny (ility, piaski, węgiel brunatny) są fragmentami złóż, których zasięg wykracza poza granice gminy.

W najbliższym otoczeniu gminy zachowało się wiele obiektów o dużej wartości kulturowej. Zlokalizowane są w miastach takich jak: Żary, Żagań, Jasień, Lubsko oraz na terenach wiejskich w gminach sąsiednich.

Gmina Przewóz znajduje się w rejonie , w którym zachowały się tradycje ludowe, związane z folklorem ludowym, wywodzące się z kultury łużyckiej.

Uwarunkowania
techniczne

Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- droga krajowa o przebiegu Zielona Góra – Przewóz (nr 284) oraz 1 drogą wojewódzką Łęknica – Gozdnicza i 4 drogami powiatowymi ,
- szlakiem kolejowym o znaczeniu państwowym Jankowa Żagańska – Sanice (Potok) ,
- liniami elektroenergetycznymi o znaczeniu lokalnym SN 20 kV wyprowadzonymi z GPZ w Bronowicach;

Współpraca
zagraniczna

Gmina formalnie nie ma podpisanych umów w zakresie współpracy zagranicznej z gminami partnerskimi. Mają miejsce okazjonalne spotkania przedstawicieli poszczególnych grup

zawodowych i samorządu gminy z grupami partnerskimi, podczas których wymienia się doświadczenia z dziedziny kultury, oświaty i sportu. Odbywają się spotkania kulturalne z udziałem społeczności obu państw. Wspólnie opracowywany jest program gospodarki ściekowej po obu stronach granicy.

Aktualnie gmina jest członkiem Stowarzyszenia Gmin Polskich Euroregionu Nysa (Euroregion Neisse – Nisa – Nysa).

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia Według regionalizacji fizyczno – geograficznej W. Walczaka gmina Przewóz leży w obrębie dwóch makroregionów:

- Wał Trzebnicki – mezoregion Wzniesienia Żarskie i makroregion Wzgórza Żorskie,
- Nizina Śląsko – Łużycka – mezoregion Bory Dolnośląskie i makroregiony Równina Gozdniczy i Równina Węglińca.

Wał Trzebnicki razem z Niziną Południowo Wielkopolską wchodzi w skład podprowincji Nizin Środkowopolskich. Ta druga obejmuje północną część gminy Tuplice i południową część gminy Brody. W kierunku południowym powierzchnia terenu podnosi się w rejonach Wzniesień Żarskich, z gminami Lipinki Łużyckie, Trzebiel i Łęknica, aż po północne krańce gminy Przewóz i Wymiarki. Poza południową częścią gminy Brody, w całości niemal pokrytej lasami. Obszary pozostałych spośród wymienionych wyżej gmin pokryte są dość równomiernie rozmieszczonymi wśród lasów powierzchniami pól uprawnych i łąk o bardzo nieuregulowanych granicach.

Nizina Śląska to duży równinny obszar, w większości zalesiony, położony między wzniesieniami Żarskimi, a Przedgórzem Sudeckim, nosi nazwę Borów Dolnośląskich i stanowi przedłużenie w kierunku południowym piaszczystych, ubogich siedlisk poczynając od południowych części gminy Przewóz i Wymiarki, poprzez Gozdnicę, aż do północnej części gminy Pieńsk i południowej granicy gminy Węglińca.

Rzeźba W przedziale hipsometrycznym 112 – 182 m n.p.m., w obrębie terenu wyróżnionych mikroregionów wydzielono mniejsze jednostki morfologiczne różniące się zarówno genetycznie, jak i krajobrazowo. Należą do nich:

- wzgórza i pagóry strefy morenowo - czołowej stadiu Warty; W większości są to tereny

- glacitektonicznie spiętrzone, z udziałem osadów starszego plejstocenu i miocenu. Wysokości bezwzględne sięgają tu przedziału 150 – 180 m npm. Typ krajobrazu jest tu żywy, o formie wałów i grabów osiagających nachylenie 10 – 15 %. Wzgórza położone są w północnej części gminy, w okolicach wsi Straszów, Dobrochów oraz w południowej części, w okolicach wsi Lipna i Jamno.
- obszar występowania moreny pagórkowatej o wysokości względnej 20 – 30 m. i nachyleniach zboczy ok. 5%, lokalnie 10 – 15 %; Ten typ krajobrazu związany jest z występowaniem form akumulacji lodowcowej i eolicznej oraz znacznego obszaru bezodpływowego, położonego między Przewozem a Jamnem.
 - obszar o powierzchni lekko falistej, wysokościach względnych 5 – 10 m i spadkach ok. 5 %; Ten typ krajobrazu związany jest ze zwałami moreny dennej, gdzie ślady świeżej młodoglacjalnej morfologii uległy plonacji w okresie peryglacjalnym. Układają się one na dwóch poziomach wysokościowych. Na południu gminy poziom ten sięga 150 – 160 m npm, a na północnym – wschodzie 135 – 145 m npm (Mielno, Włochów).
 - równinę sandrową, na północy gminy, o powierzchni płaskiej, położonej na wysokości 132 – 143 m npm, stanowiącej fragment sandru Skródy; Obszar zbudowany z pokryw piaszczysto – żwirowych, pokryty lasami, lokalnie okresowo podmokły (rejon na zachód od wsi Piotrów i Dąbrowa Łużycka).
 - równinę nadpływową plejstoceniową, zajmującą znaczną część gminy; Na jednostkę tą składają się równina napływowa i terasa nadzalewowa, których granice trudne są do rozdzielenia w terenie.

Powierzchnia zasadniczo płaska lokalnie urozmaicona formami wydmyowymi (pomiędzy Przewozem a Jamnem), dość licznie występującymi na tym terenie oraz różnych rozmiarów obszarami bezodpływowymi.

- terasę zalewową Nysy Łużyckiej wyraźnie wyróżniającą się na tle innych jednostek krawędzią morfologiczną o 5 – 10 m wysokości, przebiegającą wzdłuż Nysy Łużyckiej i ograniczającą w / w terasę o szerokości od kilku metrów do 1,5 km. Powierzchnia tej terasy znajduje się w przedziale wysokości 112 – 142 m npm, a na jej terenie występują liczne tereny podmokłe, starorzecza i formy antropogeniczne.

Budowa
geologiczna
i surowce
mineralne

W płytkiej budowie geologicznej gminy biorą udział utwory czwartorzędowe, zalegające na utworach trzeciorzędowych, reprezentowanych przez miocen, wykształconych jako osady jezienne – ropy, pyły, gliny, piaski i węgle brunatne. Czwartorzęd reprezentowany jest przez wykształcone jako osady lodowcowe i wodnolodowcowe: gliny morenowe, piaski i żwiry morenowe, piaski i żwiry z otoczkami. W obrębie terasy zalewowej występują piaski i żwiry oraz gliny pylaste wieku holoceniowego. Największą miąższość utwory czwartorzędu osiągają w środkowej i południowej części gminy. W kierunku północnym miąższość ta maleje. W środkowej części gminy zostały osadzone piaski eoliczne, przeważnie w formie wydmy, pochodzących z okresu postglacjalnego. Są to piaski drobno i średnioziarniste, bez domieszek gliniastych i frakcji żwirowej. Osiągają one miąższość 3,0 – 10,0 m, a w obrębie osi wydmy dochodzić mogą do 20,0 m.

Torfy występują sporadycznie w południowej części gminy. Są to torfy niskie turzycowo – mieszane, o małej miąższości, bez znaczenia surowcowego.

Gmina Przewóz jest zasobna w surowce mineralne. Na jej terenie występują trzy udokumentowane złoża kruszywa naturalnego:

- złożo „Bucze” o powierzchni 64,8 ha, na południe od wsi Bucze; Pospółka charakteryzuje się tu średnim punktem piaskowym 62 % średniej miąższości złoża 16,0 m i nadkładu 1,8 m. Zasoby bilansowe w kat. C = 18 538 000 ton.
- złożo „Przewóz” o powierzchni 53,8 ha, na zachód od wsi Przewóz; Pospółka o średnim punkcie piaskowym 60 % i średniej miąższości złoża 14,0 - 30,0 m oraz nadkładu 2,2 m. Zasoby bilansowe w kat. C = 21 341 000 ton.
- złożo „ Dobrzyń – Sanice” o powierzchni 8,65 ha na zachód od wsi Dobrzyń. Pospółka o średnim punkcie piaskowym 57,3 % i średniej miąższości złoża 10,0 m i nadkładu 1,5 m. Zasoby bilansowe w kat. C = 16 551 300 ton, a pozabilansowe 49 000 ton.

Ponadto na terenie gminy jest 6 wyrobisk eksploatacji surowców mineralnych. Są to piaskownie i żwirownie w Piotrowie, Mielnie, Straszowie, Przewozie, Sobolicach i Lipnie eksploatowane przez okolicznych mieszkańców bez stosownych unormowań prawnych.

Wody
powierzchniowe

Zasadniczy system hydrograficzny gminy tworzy Nysa Łużycka i jej prawobrzeżne dopływy.

Na system ten składają się zarówno niewielkie cieki naturalne (Brusienica, Gąsiniec, Kanał Dobrzyński), jak również rowy melioracyjne. Największym naturalnym dopływem Nysy Łużyckiej jest rzeka Żółta Woda w południowej części gminy i rzeka

Skródka w północnej części gminy. Cieki Przełęk i Świerczyńska znajdują się w zlewni rzeki Czernej. Rzeka Nysa Łużycka prowadzi wodę III klasy czystości. Natomiast rzeka Skródka, na terenie gminy, prowadzi wodę II klasy czystości.

System hydrologiczny Nysy Łużyckiej zbliżony jest do innych rzek tego regionu. Charakteryzuje się on podwyższonymi stanami wody na wiosnę (roztopy) i powolnym obniżeniem się stanów aż po jesień, z drugorzędną kulminacją w lipcu (opady letnie). Przepływ minimalny roczny wynosi 5,99 m³ / s , średni roczny 20,1 m³ / s , maksymalny roczny 145 m³ / s. Dane te świadczą o dużym nierównomiernym przepływie wód.

Szereg cieków ma charakter okresowy, prowadząc wodę po wystąpieniu intensywnych opadów. Wody powierzchniowe uzupełniają zbiorniki małej retencji – 20 szt. I jeden większy staw w pobliżu Mielna. Część zbiorników wymaga odbudowy (6 szt.)

Wody gruntowe

Wody gruntowe znajdujące się bezpośrednio pod powierzchnią, wykazują bardzo ścisły związek z cechami litologicznymi tej powierzchni, rzeźbą terenu i rodzajem użytkowania. Na obszarze gminy wyróżniono trzy rejony występowania wód gruntowych o zbliżonych cechach:

- rejon I – obejmuje obszar terasy zalewowej Nysy Łużyckiej, w podłożu znajdują się grunty przepuszczalne, do których zaliczyć należy piaski oraz mady gliniaste i piaszczyste; Zwierciadło wody gruntowej swobodnie występujące na głębokościach większych niż 2,0 m., przy czym wykazuje bardzo silny związek ze stanami wody w rzece i może zmieniać się w granicach od – 1,5 do +1,5 m.
- rejon II – obejmuje obszar równin plejstoceniowej i sandrowej oraz fragmenty wysoczyzny morenowej; W jego budowie dominują piaski. Zwierciadło swobodne występuje tu na głębokości od 0,5 do 2,0 m. i głębiej p.p.t.

- rejon III obejmuje obszar ze znacznym udziałem utworów trudnoprzepuszczalnych (gliny, iły), silnie zaburzonych glaciektonicznie.

Woda gruntowa wykazuje bardzo duże zróżnicowanie poziomów zalegania zwierciadła oraz wydajności, co uzależnione jest od miąższości glin morenowych oraz pozycji towarzyszących im utworów piaszczysto – zwirowych, stanowiących podstawowy zbiornik tych wód. W związku z tym wyróżniono w tym rejonie obszar ze zwierciadłem napiętym na głębokości od 1,0 do 4,0 m p.p.t., stabilizującym na poziomie ok. 0,7 – 1,6 m p.p.t. oraz sączeniami na głębokości od 0,9 do 1,4 m.

Wody podziemne

Zasadniczy poziom wodonośny tworzą piaski czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Zwierciadło wód z wodonośca czwartorzędowego występuje na głębokości 2 – 18 m p.p.t. Jest to przeważnie zwierciadło swobodne. W piaskach trzeciorzędowych występuje ono na zróżnicowanej głębokości i jest to zwierciadło napięte. Wydajność wodonośców jest uzależniona od miąższości i składu granulometrycznego budujących je piasków.

W rejonie wsi Sanice, Sobolice występuje obszar czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych o „Wysokiej Ochronie Wód” „OWO”. Jest to pogranicze „ Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Chocianów – Gozdnic ” o powierzchni 1052 km², klasy wody Ic i Id oraz średniej głębokości ujęć 60,0m.

Gleby

Na terenie gminy Przewóz dominują gleby wytworzone z piasków . Są to one zróżnicowane typologicznie, w zależności od położenia i warunków gruntowo – wodnych. Na terenach pozadolinnych wykształciły się gleby bielcowe, brunatne, brunatne wylugowane i czarne ziemie. W obniżeniach terenu o

stale lub okresowo za wysokim poziomem wody gruntowej – gleby torfowe, mułowo – torfowe i murszowo – mineralne, a w dolinach mady.

Gleby pozadolinne zostały podzielone na trzy grupy przydatności dla rozwoju i intensyfikacji rolnictwa.

Do najlepszych, najbardziej przydatnych zaliczono gleby brunatne wylugowane, a miejscami czarne ziemie wytworzone z piasków gliniastych lekkich i mocnych, płytko podścielonych glinami lekkimi i średnimi. Są to gleby żyzne, o prawidłowych stosunkach powietrzno wodnych. Zaliczone do III b – IV klasy gruntów ornych kompleksu żytniego bardzo dobrego, są odpowiednie dla wszystkich upraw polowych. Szczególnie wskazana jest uprawa: jęczmienia browarowego i tytoni lekkich.

W drugiej grupie znajdują się gleby brunatne wylugowane a miejscami czarne ziemie wytworzone z piasków gliniastych lekkich, głęboko i średniogłęboko podścielonych glinami lekkimi i średnimi. Są to gleby małożyźne o poprawnych stosunkach powietrzno – wodnych, zaliczone do IV b – V klasy gruntów ornych. Gleby te kompleksów żytniego dobrego i żytniego słabego są odpowiednie dla uprawy: żyta, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, prosa, ziemniaków, marchwi pastewnej, rzepy, gorczycy białej i czarnej, maku, słonecznika oleistego, lnu oleistego i włóknistego, tytoni lekkich, peluszek, wyki kosmatej, łubinu żółtego, wąskolistnego i białego.

Do trzeciej grupy, mniej przydatnych, należą gleby brunatne wylugowane a miejscami czarne ziemie zdegradowane, wytworzone z piasków słabo gliniastych płytko i średniogłęboko podścielonych piaskami luźnymi. Są to gleby małożyźne i zbyt suche, V – VI klasy gruntów ornych, kompleksów żytniego słabego i bardzo słabego, przydatne do uprawy: ziemniaków, żyta, wyki kosmatej, łubinu żółtego, przelotu pospolitego. Gleby te nie podlegają chronieniu przed zmianą użytkowania na nierolnicze.

W obniżeniach terenu o stałe lub okresowo za wysokim poziomie wody gruntowej wytworzyły się gleby hydrogeniczne. Wyróżniono wśród nich gleby murszowo - mineralne, gleby torfowe i mułowo - torfowe. Gleby murszowe wytworzyły się na piaskach luźnych, w warunkach okresowo nadmiernego uwilgotnienia. Są to gleby małożyźne, IV – V klasy użytków zielonych lub IV b – V klasy gruntów ornych. W użytkowaniu polowym zbliżone są do kompleksu przydatności zbożowo – pastewnego słabego, nadającego się do uprawy: żyta, owsa, ziemniaków, buraków pastewnych, marchwi pastewnej, bulwy, rzepy, grochu polnego i motylkowych roślin pastewnych. Są to gleby nie chronione przed zmianą użytkowania na nierolnicze.

Gleby torfowe i mułowo - torfowe wytworzyły się w warunkach stałego nadmiernego uwilgotnienia. Są to słabe i średnie użytki zielone o charakterze trwałym, zaliczone do IV – V klasy.

Wśród gleb dolinnych wyróżniono dwie grupy przydatności dla rolnictwa w klasie gruntów ornych i dwie wśród użytków zielonych.

W pierwszej grupie znalazły się mady lekkie wytworzone z piasków gliniastych mocnych, głęboko i średnio głęboko podścielonych piaskami luźnymi. Są to gleby żyzne, skłonne do przesuszeń, III b – IV klasy gruntów ornych, kompleksu żytniego bardzo dobrego, odpowiednie dla upraw: żyta, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, prosa, ziemniaków, pszenicy ozimej, jęczmienia, roślin pastewnych i motylkowych. W warunkach nadmiernego uwilgotnienia są to średnie użytki zielone o charakterze trwałym zaliczone do IV klasy.

W drugiej grupie znalazły się mady lekkie i bardzo lekkie wytworzone z piasków gliniastych na piaskach luźnych. Należą do gleb małożyźnych, o zmiennych stosunkach wilgotnościowych. Użytkowane jako grunty orne, zostały zaliczone do IV b – V klasy, kompleksów żytniego słabego i żytniego dobrego, na których można uprawiać: żyto, owies, kukurydzę na ziarno i zieloną masę, grykę, proso, ziemniaki,

marchew pastewną, rzepę, gorczycę białą i czarną, mak, słonecznik oleisty, len oleisty i włóknisty, tytonie lekkie, peluszkę, wyke kosmatą, łubin żółty, wąskolistny i biały. W warunkach nadmiernego uwilgotnienia są to słabe i bardzo słabe użytki zielone V – VI klasy o charakterze trwałym.

Szata
roślinna

Lasy gminy Przewóz pod względem przyrodniczym należą do Krainy Śląskiej, Dzielnicy Równiny Dolnośląskiej, Mezuregionu Wzgórz Dalkowskich i Borów Dolnośląskich. Lesistość rozpatrywanego obszaru jest bardzo duża i wynosi 65 %.

Występowanie i rozmieszczenie siedlisk uwarunkowane jest tu typem, składem mechanicznym gleby i jej wilgotnością.

Przeważają ubogie siedliska borowe (suche, świeże i wilgotne) – 71,46 %. Na drugim miejscu znajdują się siedliska borów mieszanych (świeże i wilgotne) – 25,59 %. W dalszej kolejności siedliska lasów mieszanych – 2,21 % i żyzne siedliska lasowe – 0,75 %.

Bór świeży, występuje na glebach głębokich piaszczystych, bielcowych właściwych oraz skrytobielcowych (na gruntach porolnych); Drzewostan buduje tu sosna. Głównymi elementami runa są: wrzos, kostrzewa, brusznica, czernica, rokit, chrobotek, widłoząb. W podszyciu występuje pojedynczo jarzębina, brzoza, jałowiec, świerk.

Bór wilgotny, występuje na glebach piaszczystych typu bielcowego, z grubą warstwą próchnicy i wysokim poziomem wody gruntowej (od 0,5 do 1,2 m). Drzewostan budują : sosna w 94,2%, brzoza w 4,4 %, świerk w 1,3 % , olsza w 0,1 %. Głównymi komponentami runa leśnego są: trzęślica, czernica, torfowiec, rokit, płonnik. W podszyciu występują: kruszyna, brzoza, świerk i sosna.

Bór mieszany świeży występuje na glebach bielcowych właściwych, skrytobielcowych, brunatnych, wylugowanych, wytworzonych z piasków słabo gliniastych i piasków gliniastych

lekkich oraz fragmentami piasków naglinowych. Drzewostan zbudowany z sosny w 91,5%, ~~5%~~, brzozy 7,0 %, dębu 0,9 %, świerka 0,4% i akacji 0,2 %. W runie występuje czernica, orlica, trzcinnik, pszeniec, gajnik, rokit, w podszycie brzoza, dąb, jarzębina, świerk, kruszyna.

Bór mieszany wilgotny występuje na glebach bielcowych właściwych, murszastych i czarnych ziemiach, zdegradowanych, wytworzonych z piasków gliniastych. Poziom wody gruntowej ustalony został na tym terenie na 0,5 – 1,7 m. Drzewostan zbudowany z: sosny w 83,5 %, brzozy 12,5 %, świerka 1,8 %, dębu 0,9 %, olszy 0,9 %, topoli 0,2 %, osiki 0,2 %. Komponentami runa są: czernica, trzęślica, orlica, narecznica, trzcinnik, płonnik, gajnik, jeżyna. W podszycie występują: kruszyna, świerk, brzoza, jarzębina.

Bór suchy występuje na glebach bielcowych, wytworzonych z piasków luźnych. Drzewostan zbudowany z sosny w 98,6 % i brzozy w 1,4 %. Podszycu brak, w runie występują: chrobotek, wrzos, brusznica, szczotlika, kostrzewa. Często pokrywa – ściółka tych obszarów jest martwa.

Las mieszany występuje na glebach brunatnych wylugowanych, wytworzonych z piasków gliniastych lekkich i mocnych z wkładami gliny. Drzewostan zbudowany z: sosny 77,8 %, brzozy 10,1 %, dębu 9,7 %, świerka 1,7 %, olszy 0,5 %, buka 0,2 %. W runie występują: malina, jeżyna, poziomka, sałatnik, trzcinnik, narecznica. W podszycie – kruszyna, jarzębina, świerk, jodła.

Ols występuje fragmentarycznie w obniżeniach terenu i w dolinach cieków, na glebach murszowych oraz torfowych, o wysokim poziomie wody gruntowej. Drzewostan zbudowany jest z olszy, brzozy, świerka, osiki, sosny.

Las wilgotny zajmuje czarne ziemie, murszowate i zdegradowane. W drzewostanie występują: dąb, brzoza, olsza, grab, sosna, świerk.

Las świeży zajmuje gleby brunatne wylugowane i brunatne właściwe, wytworzone w zwałowych piaskach gliniastych zalegających płytko lub średniogłęboko na glinach. W drzewostanie występują: dąb, brzoza, sosna, grab, buk i świerk. Udział gruntów lasotwórczych w gminie wg. Powierzchni wynosi:

- sosna zwyczajna 93,67 %,
- brzoza 3,92%,
- dąb 1,31 %,
- ols 0,45%,
- świerk 0,40 %;

Udział pozostałych gatunków jest znikomy. Z gatunków obcych występują: sosna wejmutka, daglezwia, dąb czerwony i robina.

Procentowy udział drzewostanów w różnych przedziałach wiekowych kształtuje się następująco:

- do 60 lat – 68,62 %,
- od 60 do 100 lat – 24,63 %,
- powyżej 100 lat – 6,75 %;

Lasy na terenie gminy znajdują się w obszarze lasów ukształtowanych w wyniku silnego oddziaływania emisji przemysłowych (gazy, pyły). Są szczególnie podatne na zagrożenia przez szkodniki owadzie.

Warunki klimatyczne, przewaga suchych i świeżych siedlisk oraz dominacja sosny stwarza szczególnie duże zagrożenia pożarowe.

Gospodarka leśna na tym terenie charakteryzuje się zrębowym sposobem zagospodarowania obszarów, stąd uproszczona budowa i struktura lasów, a przede wszystkim ujednolicenie składów gatunkowych drzewostanów.

Na terenie gminy znajdują się dwa rezerваты:

- Rezerwat „Żurawie Bagno”, o powierzchni 42, 07 ha, został utworzony na podstawie Zarządzenia Nr 52 ML i PD z dnia 31 III 1970 roku (M.P. nr 11 z 1970 r. poz. 98). Jest rezerwatem typu wodno –

torfowego. Stanowi fragment dawnego jeziora częściowo osuszonego na skutek ekspansji lasu. Występuje tu stanowisko lęgowe żurawi i liczne rośliny chronione np. rosiczka, torfowiec.

- Rezerwat „Nad Młyńską Strugą” o powierzchni 6,22 ha został utworzony zarządzeniem Nr 15 ML i PD z dnia 15 VII 1970 roku (MP nr 25 z 1970 roku poz. 207) , ze względów dydaktyczno – naukowych dla potrzeb ochrony i zachowania naturalnego lasu mieszanego z różnorodnym, bogatym runem siedliskowym.

Zgodnie z wojewódzkim rejestrem pomników przyrody na terenie gminy Przewóz znajdują się następujące elementy chronione:

- a) dąb – wieś Sobolice, nr rejestru 49,
- b) dąb – wieś Straszów, nr rejestru 50,
- c) dąb – wieś Lipna , nr rejestru 187,
- d) dąb – wieś Straszów, nr rejestru 618,
- e) dąb – wieś Straszów, nr rejestru 619,
- f) lipa drobnolistna, wieś Przewóz, nr rejestru 620,
- g) lipa drobnolistna, wieś Przewóz, nr rejestru 621,
- h) dąb – wieś Dobrzyń, nr rejestru 861,
- i) lipa drobnolistna – wieś Dobrzyń, nr rejestru 862,
- j) buk zwyczajny – wieś Dobrzyń, nr rejestru 863,
- k) jawor – wieś Sobolice, nr rejestru 864,
- l) lipa drobnolistna – aleja w Sobolicach, nr rejestru 865,
- m) dąb – wieś Sobolice, nr rejestru 866;

Na terenie gminy znajdują się dwa zabytkowe założenia parkowe:

- park dworski w Lipie, nr rejestru 3198,
- park krajobrazowy w Sobolicach, nr rejestru 3049;

Fauna Duże obszary leśne, nie zasiedlone przez ludzi, w połączeniu z wodami powierzchniowymi stanowią ostoję licznych gatunków zwierząt, w tym ginących gatunków.

Na omawianym terenie występują ptaki, takie jak : bocian czarny, żuraw, cietrzew, głuszec, orzeł bielik, sowy, gągoł, dudek, jarząbek. W lasach gniazdują ptaki drapieżne i inne pokarmowo związane z obszarami podmokłymi.

Spośród rzadkich gadów stosunkowo często na tym obszarze występuje żmija.

Spośród bezkręgowców można spotkać wiele gatunków wazek i biegaczy. W kompleksach leśnych pojawiły się wilki. W wodach występują: miętus, pstrąg potokowy, minóg strumieniowy.

Warunki klimatyczne Według regionalizacji klimatycznej Polski W. Okołowicza teren gminy położony jest w Regionie Śląsko – Wielokopolskim, w krainie 56 , w zasięgu wpływów klimatu atlantyckiego z niewielkimi wpływami kontynentalnym. Krainę tę charakteryzują następujące średnie wybrane elementy klimatyczne:

- temperatura powietrza:

styczeń 1,5 °C

lipiec 17, 8 °C

- okres zimy 62 dni

- okres lata 97 dni

- liczba dni z szatą śnieżną 50 dni

Charakterystyczne są ciepłe i suche lata oraz chłodne zimy. Średnie wieloletnie sumy opadów wynoszą od 600 do 700 mm rocznie. Rozkład opadów jest nierównomierny. Duże ilości latem, mała ilość opadów śniegu i deszczu zimą. Miesiące zimowe, z niewielką pokrywą śnieżną i silnymi mrozami nie należą do rzadkich. Okres wegetacji trwa 220 dni.

Klimat lokalny należy do korzystnych, w zakresie stosunków termiczno – wilgotnościowych, a także nawietrzania przy czym zaznaczają się tu dwa wyraźne obszary charakteryzujące się odmiennymi warunkami topoklimatu. Są to :

- obszary pozadolinne (wysoczyznowe) o korzystnym układzie stosunków termiczno wilgotnościowych i dobrym przewietrzaniu,
- obszary dolinne i równinne, gdzie warunki klimatyczne kształtowane są przez rozległe powierzchnie podmokłe lub z wysokim zwierciadłem wody, porośnięte przez łąki i lasy. Charakteryzują się dużą inwersyjnością, niekorzystnymi lub mało korzystnymi stosunkami termiczno – wilgotnościowymi, a w obszarach leśnych i na terasie zalewowej złym przewietrzaniem. Stanowią one szczególnie w obrębie terasy zalewowej i obszarów podmokłych rejonu tworzenia się i utrzymywania mgieł radiacyjnych.

Warunki
budowlane

Na terenie gminy można wyróżnić następujące obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

- ekosystemy rolnicze o słabych glebach brunatnych wylugowanych, miejscami czarne ziemie zdegradowane, w przewadze kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego, w klasach bonitacyjnych V – VI; Występują na obszarze całej gminy. Są to tereny o zróżnicowanym ukształtowaniu, w przewadze płaskie. Tereny te charakteryzują się na ogół dobrymi warunkami dla potrzeb budownictwa. Woda gruntowa wykazuje tu jednak znaczne zróżnicowanie, co wymaga każdorazowo badań podłoża, w rejonie posadowienia obiektu. Są to tereny najlepsze dla wszelkiego typu budownictwa.
- ekosystemy rolnicze, stanowiące rozległe zwarte powierzchnie o zróżnicowanej przydatności rolniczej i klasach bonitacyjnych III b – IV a, lokalnie IV b o przewadze gleb kompleksu żytniego bardzo dobrego i dobrego; Zajmują głównie północno –

zachodnią część gminy. Tereny te charakteryzują się zróżnicowanymi lecz na ogół korzystnymi warunkami dla potrzeb budownictwa. Budownictwo należy ograniczyć do obszarów wyróżniających się glebami słabymi.

- ekosystem łąkowy, związany z obszarami o słabych glebach i płytkim poziomie wód gruntowych; Występuje głównie w szerokich dolinach i obniżeniach. Istniejące warunki wodne stwarzają korzystne warunki dla rozwoju roślinności łąkowej, są zaś niekorzystne dla potrzeb budownictwa, z uwagi na zabagnione podłoże i płytko występującą wodę gruntową.
- ciąg ekologiczny związany z terasą zalewową Nysy Łużyckiej, wyraźnie ograniczony krawędzią morfologiczną około 10 m. wysokości. Obszar pozostający w większości w zasięgu strefy powodziowej. Stanowi on zespół ekosystemów łąkowych, wodnych i leśnych. Warunki fizjograficzne niekorzystne dla osadnictwa poprzez dużą wilgotność względną, w okresie zimowym teren sprzyjający stagnacji chłodnych mas powietrza. Warunki przyrodnicze wykluczają budownictwo na tym terenie w przeważającej części obszaru. Możliwe jest ono w niewielkim zakresie jedynie na terenach zbudowanych z piasków, a przylegających do dotychczasowych terenów zabudowy, jednakże leżących poza granicą maksymalnych zasięgów powodziowych.
- obszary większych zagłębień bezodpływowych, w podłożu których często występują osady organiczne o niewielkich miąższościach, oczka wodne i płytkie wody gruntowe. Niekorzystne warunki dla potrzeb budownictwa.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Zasoby środowiska kulturowego Charakterystyka zasobów środowiska kulturowego, obszaru gminy Przewóz, dokonana została z uwzględnieniem ilości obiektów, jak również ich wartości. Założono, iż dogłębna ocena zasobów kulturowych może zostać przeprowadzona jedynie w ramach studiów historyczno – urbanistycznych lub też wytycznych konserwatorskich.

Przy ocenie zasobów środowiska kulturowego gminy Przewóz posłużono się następującymi kryteriami podziału:

- zasoby objęte rejestrem zabytków o dużych wartościach,
- zasoby ujęte w ewidencji zabytków,
- zasoby nie objęte ochroną prawną, wymagające opieki ze względu na dużą wartość kulturową,
- obiekty mające duże znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- założenia i obiekty stanowiące element atrakcyjny w krajobrazie gminy.

Wśród obiektów i założeń urbanistycznych gminy wyróżniono:

- obiekty i zespoły sakralne,
- obiekty i zespoły o charakterze rezydencjonalnym,
- założenia folwarczne,
- rodzaje zabudowy mieszkaniowej,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne,
- cmentarze,
- zachowaną zielenią urządzoną,
- miejsca pamięci.

Obiekty wpisane do rejestru Na terenie gminy Przewóz ochroną prawną, poprzez wpisanie do rejestru zabytków, objęto następujące obiekty i założenia urbanistyczne:

Lipna	- kościół filialny (1807r.),
Piotrów	- kościół filialny otoczony murem (II poł. XIII w.),
Przewóz	- kościół parafialny (XIII w.), - plebania (I poł. XIX w.),
Straszów	- kościół (XIII w.), - dwór (pocz. XIX w.);

Najstarszymi zabytkami architektury tego terenu są XIII- wieczne kościoły w Przewozie , Piotrowie i Straszowie (obiekt zaniedbany). Z tego samego okresu pochodzi wieża zamkowa w Przewozie.

Obiekty
objęte
ewidencją

Ewidencją, w poszczególnych miejscowościach gminy Przewóz, objęte zostały następujące założenia:

Dobrochów	- cmentarz leśny (XIX w.),
Mielno	- cmentarz leśny (XIX w.),
Piotrów	- cmentarz przykościelny (od XIII w.),
Przewóz	- cmentarz wiejski (XIX w.), - cmentarz leśny (XIX w.),
Sanice	- cmentarz wiejski (XIX w.),
Sobolice	- cmentarz wiejski (XIX w.), - cmentarz leśny (XIX w.),
Straszów	- cmentarz przykościelny (od XIII w.);

Założenia, dla
których
wykonane
zostało studium
historyczno –
urbanistyczne

Przewóz

- plan miejski, geometryczny
(XIII w. / 1311 r.);

Obiekty ,dla

Straszów

- kościół (XIII w.);

których
wykonana
została dokumentacja
historyczna

Stanowiska archeologiczne Do miejscowości , w których wymienia się stanowiska archeologiczne zaliczyć należy:

Bucze	- 4 stanowiska wczesnodziejowe średniowieczne nowożytne,
Dobrzyń	- 1 stanowisko wczesnodziejowe średniowieczne,
Lipna	- 8 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych nowożytnych,
Potok	- 1 stanowisko średniowieczne nowożytne,
Przewóz	- 12 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych nowożytnych,
Sanice	- 5 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych nowożytnych,
Sobolice	- 2 stanowiska wczesnodziejowe średniowieczne nowożytne,
Straszów	- 5 stanowisk średniowiecznych nowożytnych;

Z ustaleń Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz literatury przedmiotu wynika, że w 6 miejscowościach natrafiono na ślady osadnictwa wczesnodziejowego, w 8 – średniowiecznego. Ogółem udokumentowane zostały 43 stanowiska archeologiczne.

Ruralistyka Na terenach przynależnych do gminy Przewóz wyróżnia się kilka rodzajów rozplanowania układów zabudowy.

Zaliczyć do nich należy:

bez określonego planu – Jamno, Potok,
 łańcuchówkę - Mielno, Piotrow (rozbudowa planu w XVIII
 – XX w.), Straszów,
 osady folwarczne bez wyraźnego planu – Dąbrowa Łużycka,
 plany miejskie, geometryczne – Przewóz (układ zatarty po
 1945 r.),
 ulicówkę - Bucze (plan częściowo zatarty), Sobolice,
 Włochów,
 rzędówkę - Lipna,
 wielodrożnicę - Dobrochów, Dobrzyń, Sanice
 (wielodrożnica z czytelnym planem
 pierwotnej ulicówki),

Założenia o
 charakterze
 rezydencjo –
 nalnym

Wśród założeń o pełniących funkcje rezydencji wyróżnić
 należy:

Lipna - pałac (XVIII w.),
 Przewóz - zamek książęcy (XIII w.),
 Sanice - dwór (koniec XIX w.),
 Sobolice - pałac (koniec XIX w.),
 Straszów - dwór (pocz. XIX w.);

Obiekty i
 założenia
 obronne

Przewóz - zamek książęcy (XIII w.) ,
 - mury obronne (XIV w.);

Obiekty i
 założenia

Do obiektów sakralnych na terenie gminy zaliczyć należy:

sakralne	Lipna	- kościół filialny (1807r.),
	Piotrów	- kościół filialny otoczony murem (II poł. XIII w.),
	Przewóz	- kościół parafialny (XIII w.),
	Sobolice	- kościół filialny (pocz. XX w.),
	Straszów	- kościół (XIII w.), - kościół (1990 r.);
Założenia folwarczne	Dąbrowa Łużycka (XIX – XX w.) , Lipna (koniec XIX w.), Mielno (koniec XIX w.) , Piotrów (koniec XIX w.), Straszów (XIX – XX w.);	
Zabudowa mieszkalna	Na terenie gminy Przewóz zachowały się następujące typy zabudowy: zabudowa rozproszona – Bucze, Dąbrowa Łużycka, Jamno, Piotrów, zabudowa rozluźniona - Dobrzyń, zabudowa rozluźniona kalenicowa – Dobrochów, Potok, zabudowa rozproszona kalenicowa – Mielno, Straszów, zabudowa zwarta, kalenicowa i szczytowa – Lipna, Sanice, Sobolice, Włochów, zabudowa zwarta parterowa i piętrowa – Przewóz;	
Obiekty użyteczności publicznej	Wśród obiektów użyteczności publicznej wyróżniono:	
	dworce kolejowe	- Przewóz,
	leśniczówki	- Jamno,
	parki	– Lipna, Sobolice,
	plebanie	– Lipna, Przewóz, Sanice,
	szkoły	– Lipna, Przewóz,

	zajazd	– Sobolice;
Obiekty i urządzenia techniczne	fabryka	- Sanice (obiekt rozebrany po 1945r., zachowany jedynie komin);
Cmentarze	Z założeń cmentarnych przedstawiających wartości historyczne wyróżnić należy:	
	cmentarze leśne	- Dobrochów, Mielno, Przewóz, Sobolice,
	cmentarze przykościelne	- Piotrów, Straszów,
	cmentarze wiejskie	- Lipna, Przewóz, Sanice, Sobolice;
Zachowana zielen	parki podworskie	- Lipna, Sobolice;
Miejsca pamięci narodowej	tablica pamiątkowa II Armii WP – Bucze;	

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne	Dotychczasowy stan użytkowania terenów , poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych.
Strefy obszar	W żadnej ze wsi gminy Przewóz nie wykształcił się usługowe skoncentrowanej lokalizacji usług ponad podstawowych . Są one w większości przypadków rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach (szkoły, przedszkola, placówki zdrowia, boiska sportowe itp.). Obiekty usługowe usytuowane są na wydzielonych działkach lub w

postaci usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Organizowanej koncentracji usług można się doszukać w przypadku wsi Przewóz, Dąbrowa Łużycka, Lipna. Dla wielu mieszkańców wsi (Mielno, Piotrów, Straszów, Dobrochów, Lipna) uciążliwością jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsc zamieszkania. Przyczyną tego stanu są układy osadnicze, charakteryzujące się wydłużonymi ulicówkami lub rozproszoną, na dużym obszarze, zabudową.

W przypadku wsi: Sobolice, Sanice, Dobrzyń, Bucze, Potok, Włochów, program usług jest skromny i tylko w części zaspokaja lokalne potrzeby mieszkańców.

Strefa mieszkalnictwa

Na terenie gminy dominuje zabudowa jednorodzinna, która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakteryzuje się ona siedliskami zagospodarowanymi, budynkami 1 – 2 kondygnacyjnymi, zwieńczonymi spadzistymi ceramicznymi dachami. Na tyłach działek usytuowane są duże obiekty gospodarcze. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych i dróg lokalnych.

Zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały zrealizowane w Przewozie, Potoku, Piotrowie, Lipnej. Architektura tych budynków rażąco odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi. Są to obiekty wielokondygnacyjne z płaskimi dachami, o zunifikowanym wystroju architektonicznym.

Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują w Przewozie, Potoku. Podobnie jak w przypadku zabudowy wielorodzinnej wystrój architektoniczny tych zespołów nie nawiązuje do wyglądu obiektów posiadających metrykę historyczną. Największe zasoby mieszkaniowe występują we wsiach Przewóz, Lipna, Piotrów, Straszów. Najmniejsze zasoby

występują we wsiach Jamno, Dobrzyń, Włochów, Bucze, Sobolice.

**Strefy
wytwórczości**

Na terenie gminy funkcjonują większe zakłady produkcyjne i magazynowe w miejscowościach : Przewóz (2) , Lipna (1) , Sanice (1) , Sobolice (1) , Bucze (1) , Mielno (1) . W strukturze przestrzennej wyróżniają się obszary zajęte przez dawne wielkotowarowe gospodarstwa specjalizujące się w produkcji rolniczej, hodowlanej i obsługi rolnictwa w Piotrowie, Straszowie, Dąbrowie Łużyckiej, Lipnej, Dobrzyniu, Przewozie. W większości przypadków obiekty znajdują się w złym stanie technicznym, a sposób zagospodarowania działek nie odpowiada wymogom sanitarnym i ochrony środowiska. Część z nich znajduje się pośród zabudowy mieszkaniowej i powoduje uciążliwości dla mieszkańców. W tych gospodarstwach kontynuowany jest proces przekształceń własnościowych i rodzaju prowadzonej działalności.

**Strefy
rekreacyjne**

Duży udział powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Zieleń urządzoną reprezentują parki podworskie w Lipnie, i Sobolicach, gdzie założenia są względnie zachowane. Małe parki można spotkać w Przewozie i Straszowie. We wszystkich tych kompleksach dominuje drzewostan liściasty (lipy, dęby, klony, buki). Jedynie park w Sobolicach jest dobrze utrzymany. Obiekty i urządzenia sportowe to głównie boiska, które znajdują się w Przewozie, Potoku, Straszowie, Dąbrowie Łużyckiej, Włochowie, Sanicach, Dobrochowie i Lipnie. Nie posiadają one zapleczy socjalnych. Program sportowy uzupełniają boiska szkolne i place zabaw. Strefy rekreacyjne obejmują niewielkie obszary i rozmieszczone są dość swobodnie w jednostkach osadniczych.

Strefy

Najważniejsze dla funkcjonowania poszczególnych wsi

usług komunalnych urządzenia komunalne , w postaci ujęć wodnych, pomimo że znajdują się w większości przypadków w zabudowie mieszkaniowej nie ograniczają możliwości rozwojowych tych jednostek.

Istniejące oczyszczalnie ścieków w Piotrowie i Lipnej znajdują się na wydzielonych działkach byłych zakładów rolniczych i hodowlanych, w dużej odległości od zabudowy mieszkaniowej.

Analogicznie kształtuje się sytuacja w przypadku tymczasowych nieurządzonych wysypisk śmieci w Straszowie i Lipnej, które nie posiadają ustalonej strefy uciążliwości.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę Ujęcia wody:

Piotrów: Ujęcie składa się z trzech otworów studziennych, eksploatowane są tylko dwie. Łączne, zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wynoszą 17.5m³/h w tym:

- Folwark Dymnica-7,5m³/h,
- Były PGR-10m³/h.

Woda tłoczona jest do dwóch zbiorników o pojemności 150m³ każdy, a następnie jest uzdatniana.

Założono strefę ochrony :

- bezpośredniej – 8-10m wokół studni,
- pośredniej – nie wyznaczono z uwagi na izolację ciągłą warstwą nieprzepuszczalną o miąższości 2.0m.

Mielno: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, o zatwierdzonych zasobach w ilości 17 m³/h przy s= 12.2m. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania. Założona strefa ochrony bezpośredniej działka o wymiarach 20x20m., założona strefa ochrony pośredniej 50x60m.

Bucze: Ujęcie składa się z jednego otworu studziennego, wykonanego dla elektrowni wodnej. Wydajność studni wynosi 6m³/h, dopuszczalna wydajność studni wynosi 24m³/h.

Lipna: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, o zatwierdzonych zasobach w ilości 18 m³/h. Woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania, stacja wodociągowa wyposażona jest tylko w hydrofory i zbiornik wyrównawczy o pojemności 150m³. Założono strefy ochrony :

- bezpośredniej – w granicach ogrodzenia,
- pośredniej – Teren o promieniu 100m.

Potok: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, wykonanych dla wojska o wydajności 24m³/h. Jedna studnia działa a druga przeznaczona jest do renowacji. Pozwolenie na pobór wody wynosi 42m³/h. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania.

Straszów: Ujęcie składa się z jednego otworu studziennego, wykonanego dla byłego PGR-u.. Zatwierdzone zasoby studni wynoszą 24,7m³/h. Woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Terenem ochrony bezpośredniej objęty jest teren o wymiarach 80x10m.

Dąbrowa Łużycka: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, o zatwierdzonych zasobach w ilości 39 m³/h.

Wydajność studni wynosi:

$Q_1 = 72 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $s = 0.8 \text{ m}$,

$Q_1 = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ przy $s = 0.7 \text{ m}$.

Woda poddawana jest procesowi uzdatniania. Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Włochów, Dobrochów, Straszów.

Przewóz: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, o zatwierdzonych zasobach w ilości 25m³/h i 47m³/h. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania.

Oprócz wyżej wymienionych ujęć, na terenie gminy znajduje się szereg studni nie powiązanych ze zorganizowanym systemem ujmowania i dostarczania wody. Studnie te mogą służyć jako ujęcia rezerwowe, w razie awarii wodociągów.

Sieć wodociągowa:

Na terenie gminy sieć wodociagową posiada 6 wsi.

Wodociąg grupowy:

Dąbrowa Łużycka – Włochów – Dobrochów - Straszów. Sieć wodociagowa, zasilana z ujęcia w Dąbrowie Łużyckiej. Na terenie ujęcia jest zlokalizowana Stacja Uzdatniania Wody. Wodociąg wykonany z rur PVC w zakresie średnic 160-80mm.

Wodociągi indywidualne:

Przewóz. Komunalna sieć wodociagowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wieś posiada Stację Uzdatniania Wody.

Lipna. Komunalna sieć wodociagowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wieś posiada Stację wodociagową wyposażoną tylko w hydrofory i zbiornik wyrównawczy o pojemności 150m³. Woda w stanie surowym wtłaczana jest do sieci. Długość sieci ulicznej wynosi ok. 7000m. Liczba hydrantów p.poż. wynosi 28sztuk.

Wodociągi zakładowe:

Piotrów. Wodociąg wykonany dla PGR. Długość sieci ulicznej wynosi ok. 2400m. Brak informacji na temat lokalizacji sieci wodociagowej oraz materiału z jakiego jest wykonana.

Mielno. Wodociąg wykonany dla PGR. Długość sieci ulicznej wynosi ok. 1100m. Brak informacji na temat lokalizacji sieci wodociagowej oraz materiału z jakiego jest wykonana.

Straszów. Wodociąg wykonany dla PGR. Długość sieci ulicznej wynosi ok. 800m. Brak informacji na temat lokalizacji sieci wodociagowej oraz materiału z jakiego jest wykonana.

Potok. Wodociąg wykonany dla wojska. Długość sieci ulicznej wynosi ok. 3000m. Liczba hydrantów p.poż. wynosi 28sztuk. Brak informacji na temat lokalizacji sieci wodociagowej oraz materiału z jakiego jest wykonana.

W pozostałych miejscowościach gminy brak jest obecnie sieci wodociagowych. Mieszkańcy zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych. Okresowo w niektórych studniach brakuje wody.

We wszystkich wsiach na terenie gminy wykonane są studnie z których woda pobierana jest przy pomocy pomp ręcznych. Studnie te stanowią podstawę zaopatrzenia w wodę w okresach awarii. Na terenie gminy wykonanych jest ogółem 371 studni. W Przewozie większą wydajność posiadają studnie w: szkole, przychodni, piekarni, Urzędzie Gminy, lecznicy zwierząt. Studnie te stanowią podstawę zaopatrzenia w wodę, a we wsiach objętych zbiorowym zaopatrzeniem eksploatowane są w okresach awarii i zachowane są w pełnej sprawności technicznej ze względów specjalnych.

Badania jakości wody w eksploatowanych studniach były prowadzone przez Terenową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Żarach. Badania jakości wody w poszczególnych wsiach prowadzone są wyrywkowo, w przeważającej większości woda nie odpowiada przepisom z uwagi na dopuszczalne zawartości związków azotowych i czynniki bakteriologiczne, a także w niektórych przypadkach nieprawidłowe wartości współczynnika pH. Przekroczenie normatywnych składników jakościowych wody pobieranej do

celów konsumpcyjnych, spowodowane jest przede wszystkim nieprawidłową lokalizacją zbiorników na nieczystości płynne.

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy Przewóz, brak jest zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest, z wyjątkiem wsi Przewóz, systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków. Ścieki odprowadzane są do najbliższych cieków bez oczyszczania, bądź gromadzone w bezodpływowych zbiornikach, a następnie wywożone w nieznane miejsca. Ścieki deszczowe z istniejących dróg odprowadzane są powierzchniowo do najbliższych cieków. We wsi Przewóz wybudowana jest, mechaniczno-biologiczna

oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 349m³/h. Założono strefę ochrony sanitarnej o szerokości 150m. wokół ogrodzenia. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Nysa Łużycka. Obecnie na terenie wsi wybudowany jest tylko odcinek kanalizacji sanitarnej z rur PVC od targowiska, przejścia granicznego do oczyszczalni. Wieś posiada również kanalizację deszczową odprowadzającą wody deszczowe z centrum, poprzez osadnik wprowadzane są do rzeki Nysa Łużycka. Na terenach Agencji Rolnej Skarbu Państwa, we wsiach Piotrów i Lipna, znajdują się rozpoczęte budowy oczyszczalni ścieków dla byłych PGR. Budowy tych oczyszczalni zostały wstrzymane ze względu na brak środków finansowych. We wsi Potok na terenach wojskowych wybudowana jest kanalizacja ściekowa, odprowadzająca ścieki poprzez osadnik Imhoffa do Nysy Łużyckiej.

**Gospodarka
odpadami**

Na terenie gminy Przewóz brak jest zorganizowanego systemu gospodarki odpadami. Odpady z terenów wsi wywożone są okresowo w zależności od możliwości uzyskania transportu jednostek uspołecznionych, również gromadzone są na nielegalnych składowiskach we wsi Straszów i wsi Lipna, które nie posiadają pozwoleń na eksploatację, nie spełniają norm w zakresie ochrony środowiska. Nie są również wyznaczone strefy ochrony sanitarnej, oraz nie są zabezpieczone wody gruntowe przed skażeniami.

**Zaopatrzenie
w gaz**

Przez teren gminy nie przebiega żaden odcinek gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Po roku 2000 w planach rozwoju gazyfikacji nie przewiduje się zmiany w sytuacji zaopatrzenia w gaz ziemny. Obszar gminy objęty jest gazyfikacją bezprzewodową.

Zaopatrzenie

Na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu

w ciepło ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe gospodarstwa rolne z których, zasilane w ciepło były własne obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. W chwili obecnej większość tych kotłowni nie jest użytkowana, o ich stanie technicznym brak konkretnych informacji. Pozostali mieszkańcy posiadają ogrzewanie z własnych lokalnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Wyróżnić można kotłownie:

- | | |
|----------|--|
| -Lipna | -szkoła podstawowa, |
| -Piotrów | -spółdzielnia mieszkaniowa „Nasz Dom”, |
| -Potok | -Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, |
| -Przewóz | -bloki mieszkaniowe, -przejście graniczne. |

Zaopatrzenie w energię elektryczną Zasilanie w energię elektryczną gminy Przewóz odbywa się z GPZ BRONOWICE (WN / SN 110 / 20 kV), oraz z rozdzielni sieciowej (SN-20 kV) RS WYMIARKI. Obydwa punkty zasilania znajdują się poza gminą Przewóz. Przez teren gminy nie przebiegają linie WN (110 kV).

Rozsył energii elektrycznej odbywa się liniami napowietrznymi SN-20 kV następującymi ciągami:

- L-838 typu 3xAFI-70mm² relacji: Bronowice ⇔ Przewóz przez m. Potok,
L-839 typu 3xAFI-50mm² relacji: RS Wymiarki ⇔ Przewóz przez m. Lipna,
L-840 typu 3xAFI-70mm² relacji: RS Wymiarki ⇔ Przewóz przez m. Straszów.

Energia elektryczna do odbiorców przesyłana jest liniami nn-0,4 kV ze stacji transformatorowych SN/nn 20,0/0,4 kV. Są to głównie stacje wieżowe oraz słupowe. Moc zainstalowanych

transformatorów w stacjach SN/nn waha się od 20 do 100 kVA. Jedynie w m. Piotrów oraz Potok zainstalowane są jednostki o większej mocy – odpowiednio – 630 i 250 kVA.

Na terenie gminy przewóz funkcjonują na rzece Nysa Łużycka następujące źródła energii odnawialnej tj. elektrownie wodne. Zlokalizowane są one w następujących miejscowościach:

- Przysieka – elektrownia o mocy 770 kW,
- Bucze – elektrownia o mocy 600 kW,
- Sobolice – elektrownia o mocy 600 kW.

Telekomunikacja Na terenie gminy Urząd Pocztowo – Telekomunikacyjny Znajduje się w Przewozie. Stan telefonizowania obrazuje liczba 505 abonentów telefonicznych w 1999 r. Wskaźnik ilości telefonów na 1000 mieszkańców wynosił 145,4. Stan ten należy uznać za niezadowalający, porównując wskaźnik dla województwa lubuskiego 103,1 w 1998 r. Istnieje również system radiotelefonicznej łączności nieublicznej (PKP, Lasy Państwowe, wojsko). Poprzez teren gminy przebiega jedna linia kablowa, światłowodowa w relacji CA Żary – CSAD Przewóz wzdłuż drogi krajowej Żary - Przewóz, zapewniająca relację międzymiastową, międzynarodową i wewnątrzmiejscową.

Komunikacja kołowa Sieć dróg kołowych tworzy:

- droga krajowa (Dz.U. Woj. Zielonogórskiego nr 160 z 1998 r. poz. 1071) Żary – Przewóz, nr 284, długości 8,5 km,
- droga wojewódzka (Dz.U. Woj. Zielonogórskiego nr 160 z 1998 r. poz. 1071) Łęknica – Przewóz – Gozdnicza, nr 350, długości 20,9 km,
- drogi powiatowe (Dz.U. Woj. Zielonogórskiego nr 30 z 1986 r. poz. 151)
Czaple – Dobrochów, nr 49541,
Marcinów – Mielno, nr 49540,

- Dobrochów – Wymiarki, nr 49542,
Przewóz – Piotrów, nr 49516,
Dobrzyń – Sobolice, nr 49543,
- drogi gminne (Dz.U. Woj. Zielonogórskiego nr 7 z 1986 r.)
Przewóz – Włochów, nr 4929003,
Bucze – droga nr 350, nr 4929005,
Bucze – Lipna – Mała Lipna – Sobolice 4929006,
Lipna – Lipna Mała – Sanice, nr 4929007,
Lipna – Jamno, nr 4929004,
Piotrów – Gradów, nr 4929010,
O łącznej długości 33,0 km.
- drogi zakładowe
Lipna – Wymiarki,
Przewóz – Dąbrowa Łużycka,
Włochów – Piotrów,
Jamno – Przewóz,
Dąbrowa Łużycka – Siemieradz,
Dąbrowa Łużycka – Piotrów,
Przysieka – Krasówka;

Wskaźnik gęstości sieci drogowej jest niski i wynosi 35,2 km / 100 km². Drogi utwardzone stanowią 66 %. Nieutwardzonych jest 29,0 km dróg gminnych i drogi zakładowe. Stan techniczny drogi krajowej jest dobry, drogi wojewódzkiej średni. W Przewozie funkcjonuje przejście graniczne obsługujące ruch pojazdów osobowych. Ponadto w Przewozie znajdują się cztery stacje benzynowe i duży parking przy targowisku.

Na terenie gminy brak obiektów związanych z zapleczem technicznym. Komunikację zbiorową zapewniają autobusy, które docierają do wszystkich miejscowości.

Komunikacja kolejowa

Na terenie gminy znajduje się linia kolejowa o znaczeniu państwowym relacji Wymiarki – Przewóz – Sanice z odgałęzieniem Przewóz – Potok. Linia ta posiada znaczenie

strategiczne ze względów obronnych. Do niedawna była wykorzystywana do przewozów towarowych, głównie drewna ze składnicy w Lipnie i towarów z zakładów w Przewozie. Ponadto pełniła rolę obsługi ruchu pasażerskiego. W Przewozie znajdują się obiekty i urządzenia dawnej stacji kolejowej. W Bucze, Lipnie, Sanicach znajdowały się przystanki kolejowe. Linie są jednotorowe, utrzymane w średnim stanie technicznym.

Komunikacja wodna

Nysa Łużycka nie jest rzeką żeglowną. W Przewozie znajduje się most zapewniający przejazd samochodów osobowych przez rzekę do miejscowości Podrosche.

W przeszłości funkcjonowało połączenie komunikacyjne miejscowości Sobolice – Lodenau, Bucze – Klein Priebus, Pechern – droga nr 350.

Pomiędzy Sobolicami a Ungust w terenie są ślady nasypu kolejowego z mostem przez Nysę Łużycką.

Na rzece występują progi w rejonie wsi Sobolice, Sanice, Przewóz, Potok.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO - GOSPODARCZE

Demografia

Charakterystyka stanu istniejącego.

Zmiany wielkości liczby ludności gminy Przewóz w wybranych latach kształtowały się w sposób następujący:

Tabela nr 1

Jednostki podziały terytorialnego i ludność.

rok	Powierzchnia w km ²	ludność				kobiety na 100 mężczyzn
		ogółem	mężczyźni	kobiety	na 1 km ²	
1998						
gmina	178	3464	1713	1751	19	101
Poprzednie lata						
1997						
gmina	178	3482	1731	1751	20	101
1996						
gmina	178	3494	1745	1749	20	100

1994						
gmina	178	3423	1725	1698	19	98
1993						
gmina	178	3429	1709	1720	19	101
1991						
gmina	178	3346	1678	1668	19	99
1981						
gmina	178	3189	1610	1579		

W ciągu ostatnich dziesięciu lat liczebność populacji gminy wzrosła o 136 osób, co stanowi 4,06 % w stosunku do roku 1991.

Zauważyć należy, iż początek lat dziewięćdziesiątych przyniósł znaczny wzrost krzywej dynamiki wzrostu liczebności populacji tego obszaru. Rok 1993 wiąże się z nieznacznym zahamowaniem wzrostu liczby ludności lecz późniejsze lata przynoszą ponowny wzrost tego wskaźnika. Przyrost ten nie jest duży, wynosi 2,07 % w stosunku do roku 1994. Nie przekroczył on 100 osób w okresie dwóch lat. Rok 1998 wiąże się ze spadkiem liczby ludności, o 72 osoby, w stosunku do roku 1996. Obecna sytuacja, z demograficznego punktu widzenia, wydaje się wzbudzać zagrożenie. Liczba ludności na terenie gminy sukcesywnie maleje. Jest to wynikiem zaistniałej, na tym terenie sytuacji gospodarczej. Sytuacja ta uległaby gruntownej przemianie w przypadku powstania na tym terenie dodatkowych miejsc pracy, przy równoczesnym stworzeniu korzystnych dla poszczególnych grup ludności warunków mieszkaniowych. Cechy biologiczne populacji gminy świadczą o ustabilizowanej sytuacji. Fakt ten potwierdza między innymi odnotowany stosunek liczby kobiet do liczby mężczyzn. Od kilku lat utrzymuje się on na stałym poziomie. Liczba kobiet przewyższa liczbę mężczyzn i oscyluje między 101 a 99 kobietami na 100 mężczyzn.

Tabela nr 2

Migracje ludności.

rok	napływy			odpływy			saldo migracji
	zameldowania na pobyt stały			wymeldowania z pobytu stałego			
	ogółem	miast	ze wsi	ogółem	do miast	na wieś	
1997							
gmina	38	9	27	58	37	21	-20
1996							
gmina	41	27	14	67	48	19	-26
1994							
gmina	46	24	22	74	55	18	-28
1993							
gmina	68	43	23	72	45	27	-4
1991							
gmina	63	31	32	93	64	28	-30
1990							
gmina	71	39	32	123	92	30	-52

W gminie Przewóz, w przeciągu ostatnich dziesięciu lat, doszło do poważnych, z punktu widzenia demografii, zmian. A mianowicie od około 10 lat sukcesywnie wzrasta ujemne saldo migracji. Jedynie rok 1993 wykazuje odstępstwo od tej reguły. Wskaźnik salda migracji przybrał wartości zbliżające się do zera. Niepokojącym jest fakt, iż wskaźnik ten stale maleje.

Obserwowane na tym terenie migracje ludności, powodujące odpływ populacji zmniejszają potencjał w wieku produkcyjnym. Wzrost liczby społeczeństwa stwarzałby większe szanse na odmłodzenie populacji gminy, te zaś dają większe możliwości na rozwój i wzrost znaczenia, tego ośrodka, wśród sąsiednich gmin.

Podobnie, jak na terenie całego kraju przyrost naturalny jest dość nieustabilizowany. Krzywa przyrostu podnosiła się do roku 1994, by potem opaść. W roku 1997 odnotowuje się spadek tego wskaźnika aż o 39 %, przy jednoczesnym wzroście liczby zgonów, co znacznie wpłynęło na wskaźnik przyrostu naturalnego. Sytuacja tego typu związana jest przede wszystkim z preferowanym przez społeczeństwo modelem życia, jak również zaistniałą sytuacją ekonomiczną.

Tabela nr 3

Ruch naturalny ludności.

rok	urodzenia żywe	zgony		przyrost naturalny	małżeństwa
		ogółem	w tym niemowląt		
1997					
gmina	39	34		5	18
1996					
gmina	62	30		32	25
1994					
gmina	64	27	2	37	24
1993					
gmina	58	33		25	18
1991					
gmina	60	38	1	22	30
1990					
gmina	57	21	2	36	24

Zatrudnienie

Porównując dane dotyczące pracujących w gospodarce nieuspołecznionej odnotować należy ogólną tendencję do spadku tej liczby praktycznie we wszystkich gałęziach produkcji. Fakt ten odzwierciedla ogólną tendencję gospodarki na terenie naszego kraju. Przy spadku liczby przedsiębiorstw państwowych, wzrasta rozwój gałęzi prywatnej. W części przypadków proces ten wiąże się z prywatyzacją i przekształceniami formy prawnej istniejących jednostek.

Dochodzi również do powstawania nowych przedsiębiorstw. Obrazują to tabele przedstawiające ilość jednostek działających w systemie Regon oraz ich charakterystykę według form prawnych. Dane te mówią jednoznacznie o zwiększeniu się liczby działalności gospodarczych w grupie inwestycji prywatnych. Wiążą się one, na tym terenie, głównie z handlem przygranicznym.

Problem bezrobocia, tak jak większości rejonów Polski, staje się nadrzędnym również w gminie Przewóz. Należy zauważyć, iż ciągły wzrost liczby bezrobotnych na danym terenie zmniejsza jego atrakcyjność dla potencjalnych przyszłych mieszkańców. Niepokojącym jest fakt, iż wciąż powiększa się liczba kobiet zgłaszających się do Urzędu Pracy. W 1998 roku odnotowano 290 bezrobotnych, w tym 218 kobiety, czyli ok.

75 % ogółu zarejestrowanych. Jest to dowodem na zanik w tym rejonie działalności związanych z typowymi zawodami uprawianymi przez kobiety.

Na terenie gminy działa w 1999 roku 293 podmioty gospodarcze.

Tabela nr 4

Pracujący w gospodarce narodowej.

rok	ogółem	w tym			handel	rolnictwo (łowiectwo i handel)
		przemysł	budowni- ctwo	transport łączność		
1997						
gmina	277	28		8	23	86
1996						
gmina	286	35	7	8	24	87
1993						
gmina	456	13	18	12		71
1991						
gmina	457	4	35	2	14	178
1990						
gmina	418					

Tabela nr 5

Jednostki zarejestrowane w systemie Regon.

rok	ogółem	sektor publiczny		sektor prywatny
		razem	w tym komunalne	
1999				
gmina	293			
1997				
gmina	253	9	8	244
1996				
gmina	206	10	9	196
1994				
gmina	85	10	5	75

Tabela nr 6

Jednostki zarejestrowane w systemie Regon wg form prawnych.

rok	ogółem	w tym		
		spółki prawa handlowego	spółki cywilne	osoby fizyczne prowadzące działalność gospod. (bez spółek cywilnych)
1999	293			
1997	253	8	5	227
1996	206	5	2	187

Tabela nr 7

Bezrobocie.

rok	bezrobotni		stopa bezrob. w %	bezrobotni		wyłączeni z ewidencji
	ogółem	w tym kobiety		z prawem do zasiłku	nowo zare- jestrowani	
1999						
gmina	290	218				
1997						
gmina	148	110	8,5	67	510	631
1996						
gmina	211	130	12,1	126		
1994						
gmina	260	157	14,8	99		

Mieszkalnictwo

Charakterystykę zasobów mieszkaniowych, ich wielkości oraz podstawowe standardy powierzchniowe przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Zasoby mieszkaniowe.

rok	mieszkania	izby	pow. użytkowa mieszkań w tys. m2	przeciętna		
				powierzchnia użytkowa w m2 / osobę	liczba osób na mieszkanie	izbę
1997						
gmina	874	3632	64,5	18,6	3,98	0,96
1996						
gmina	874	3632	64,5	18,5	3,99	0,96
1994						
gmina	873	3626	64,4	18,8	3,91	0,94
1993						
gmina	873	3626	64,4	18,8	3,92	0,94
1991						
gmina	868	3603	64,0	19,1	3,86	0,93
1990						
gmina	868	3603	64,0	19,1	3,86	0,93

Generalnie warunki mieszkaniowe pod względem standardów powierzchniowych przedstawiają się korzystnie na tle wielkości średnich w kraju. Wyraża się to :

- średnią wielkością mieszkania, mierzoną zarówno liczbą izb, jak i powierzchnią użytkową,

- mniejszym zagęszczeniem mieszkań, mierzonym zarówno liczbą osób na izbę, jak i wielkością powierzchni użytkowej, przypadającej na jednego mieszkańca.

W 1994 roku średnia liczba osób na mieszkanie wynosiła 3,91, podczas gdy w 1997 roku na mieszkanie przypadało 3,98 osoby. Świadczy to o wyraźnym zahamowaniu tempa przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych, które nie nadążyło za przyrostem indywidualnych gospodarstw domowych. Procesy te ilustruje zestawienie porównawcze liczby nowo zawieranych małżeństw i liczby nowo powstających mieszkań. W tej sytuacji zazwyczaj dochodzi do pogorszenia standardu mieszkaniowego. Fakt ten pośrednio wpływa również na kształtowanie się deficytu mieszkaniowego.

Stosunek deficytu mieszkaniowego do średniej liczby osób na jedno mieszkanie oraz przeciętnej wielkości gospodarstw domowych przy jednoczesnej obserwacji ilości nowo zawieranych małżeństw jest najprostszym i najwygodniejszym do stosowania wskaźnikiem przy kształtowaniu długofalowych prognoz rozwoju mieszkalnictwa. Dlatego też może być pośrednio powiązany z najbliższą prognozą demograficzną (dotyczącą dynamiki wzrostu liczby ludności na tym terenie). Liczba gospodarstw domowych bezpośrednio określa „pożądany” popyt na mieszkania (bez uwzględnienia ludności oczekującej na mieszkania). Konfrontacje wskaźnika przeciętnej liczebności gospodarstwa domowego, jak również ilości zawieranych małżeństw ujawnia deficyt mieszkaniowych. Jednak dokładne określenie zapotrzebowania na mieszkania jest dość trudne. Wiąże się to między innymi ze zjawiskiem o charakterze cywilizacyjno – obyczajowym. W związku z czym otrzymane wyniki są tylko przybliżeniem, bardziej lub mniej dokładnym, stanu rzeczywistego. Spotykane często porównanie przyrostu zasobów mieszkaniowych do liczby zawieranych małżeństw nie oznacza bowiem rzeczywistego przyrostu gospodarstw domowych. Wśród tych przybliżeń nie należy również pomijać

gospodarstw „niepełnych”, tworzonych przez osoby samotne lub związki nieformalne.

Mieszkalnictwo należy do terenochłonnych funkcji przez co istotnie wpływa na kształtowanie się układu funkcjonalno – przestrzennego ośrodków osadniczych. Korzystnie oceniony obecny wskaźnik powierzchni mieszkaniowej, przypadającej na jednego mieszkańca, wynoszący w 1997 roku 18,6 m², znacznie odbiega od standardów europejskich (gdzie wskaźnik ten przybiera wartości bliskie 30 m² na osobę).

Tabela nr 9

Abonenci telefoniczni.

	1998	1993	1991	1990
abonenci telefoniczni	275	120	120	118

w liczbach bezwzględnych

Pod względem standardów technicznych, tj. wyposażenia zasobów mieszkaniowych w podstawowe urządzenia komunalne gmina Przewóz, biorąc pod uwagę sieć wodociagową, klasuje się na dość niskiej pozycji wśród gmin o podobnym charakterze. Podobną sytuację obserwuje się przy porównaniu danych dotyczących kanalizacji (liczby połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych , w tym również wielorodzinnych oczyszczalni ścieków) dla gmin byłego województwa zielonogórskiego na rok 1997, Przewóz znacznie odbiega od pozostałych gmin.

Usługi
socjalne

Za usługi socjalne uznaje się w tym opracowaniu aktywności i związane z nimi obiekty , które utrzymywane są lub też dotowane ze środków budżetowych. Należą do nich usługi z grup:

- a) ochrona zdrowia i opieka społeczna
- b) oświata i wychowanie oraz nauka
- c) kultura
- d) sport i rekreacja.

- a) ochrona zdrowia i opieka społeczna
- b) oświata i wychowanie oraz nauka
- c) kultura
- d) sport i rekreacja.

Wymienione usługi często posiadają układ hierarchiczny, związany z zasięgiem oddziaływania. W tym przypadku można mówić o ośrodkach o znaczeniu gminnym. Jednak położenie gminy w pobliżu hierarchicznie silniejszego ośrodka, jakim są Żary, powoduje naturalne zawężenie zarówno zasięgu oddziaływania w sensie przestrzennym, jak również asortymentu proponowanych usług. W związku z czym naturalnym staje się, iż sytuacja tego typu wymusza rozwój usług o znaczeniu podstawowym i zaspokajającym potrzeby na poziomie gminnym, a jednocześnie może stanowić impuls do rozwoju usług o charakterze wyspecjalizowanym i unikalnym na poziomie regionu.

Usługi socjalne niezależnie od ich hierarchii stanowią istotny element wyposażenia ośrodka osadniczego. Mają one duży wpływ na standard zamieszkiwania w danym rejonie. Z punktu widzenia rozmieszczenia w przestrzeni niektóre z usług przedstawiają charakter sieciowy, a lokalizacja poszczególnych obiektów z danej grupy wiąże się z szeregiem uwarunkowań przestrzennych np. sieć szkół podstawowych. Pozostałe, o charakterze nie sieciowym nie są tak zdeterminowane lokalizacyjnie.

Zdrowie i
opieka
społeczna

Na terenie gminy działa jedna placówek służby zdrowia. Jest nią Przewozie, współpracuje on z Żarami. Ośrodek ten zatrudnia dwóch lekarzy.

Gmina nie posiada na swoim terenie żadnego żłobka.

Wychowanie przedszkolne w gminie realizuje 1 oddział, przyjmujących łącznie 30 dzieci (w Przewozie). Dla porównania w roku 1990 na terenie gminy działało 6 placówek, które

roku 1994 liczba placówek wychowania przedszkolnego spadła do 3, a liczba obsługiwanych dzieci do 75. Obecny stan wiąże się z zaistniałą sytuacją demograficzną, obserwowaną na terenie całego kraju.

Oddziały przedszkolne dla sześciolatków, działające przy szkołach podstawowych, mają swoje siedziby w następujących miejscowościach :

- 1) Lipna – 15 dzieci,
- 2) Piotrów – 18 dzieci,
- 3) Przewóz – 24 dzieci,

Na terenie gminy na bazę oświatową składają się 3 szkoły podstawowe, jak również 1 gimnazjum. W wymienionych szkołach uczy się obecnie w 27 oddziałach 484 uczniów pod opieką 44 nauczycieli. Szkoły podstawowe znajdują się w następujących miejscowościach:

- 1) Lipna – 39 uczniów, placówka składa się z 3 oddziałów, do których uczęszczają dzieci klas 1 – 4,
- 2) Piotrów – 90 uczniów, placówka składa się z 3 oddziałów, do których uczęszczają dzieci klas 1 – 4,
- 3) Przewóz – 295 uczniów, placówka składa się z 16 oddziałów, do których uczęszczają dzieci klas 1 – 8;

Gimnazjum gminne działa na terenie miejscowości Przewóz. W jego skład wchodzi 3 oddziały, obsługujące 60 dzieci.

Kultura,
sport i
wypoczynek

Na terenie gminy Przewóz działają następujące obiekty związane z rozwojem kultury, sportu i wypoczynku:

- Gminny Ośrodek Kultury w Przewozie, w którym ma swoją siedzibę Biblioteka Gminna ,
- świetlice i kluby istnieją w następujących miejscowościach: Sanice, Bucze, Mielno, Włochów, Lipna, Straszów, Piotrów, Dobrochów,

Aktualnie na terenie gminy działają 3 boiska sportowych (Przewóz, Piotrów, Lipna) będące pod opieką gminy .

W skład kalendarza imprez kulturalnych gminy wchodzi „Palenie Czarownic” oraz turniej piłki nożnej o puchar wójta.

W dalszym rozwoju gminy, dążyć należy do utrzymania istniejącej obecnie bazy przynajmniej na dotychczasowym poziomie. Istnieje też potencjalna możliwość rozwoju placówek i imprez kulturalnych wyższego rzędu przy ścisłej współpracy z ośrodkiem żarskim.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie gruntami

W strukturze władania gruntami, w gminie dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych, które łącznie zajmują 15468 ha tj. 86,74 % terenów, w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi 2353 ha, lasów 11729 ha. Grunty własności komunalnej stanowią tylko ha tj. % powierzchni. Rolnicy indywidualni gospodarują na 2100 ha tj. 11,78 % powierzchni gminy.

Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- do 1,0 do 2,0 ha 115 gospodarstw,
- od 2,0 do 5,0 ha 65 gospodarstwa,
- od 5,0 do 10,0 ha 32 gospodarstw,
- od 10,0 do 15,0 ha 10 gospodarstwa,
- powyżej 15,0 ha 21 gospodarstwa ;

Zjawisko przejmowania gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne występuje w średniej skali. Głównie w rejonie wsi Piotrów, Dobrochów, Straszów, Mielno, Lipna. Najwyższą klasę bonitacyjną posiadają grunty orne stanowiące własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Niewielki jest udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 14 ha, co stanowi ok. 0,08 % powierzchni gminy.

Bilans
terenów

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 178,3 km². Użytki rolne zajmują 4494 ha, w tym grunty orne 3073 ha, łąki 785 ha, pastwiska 629 ha, sady 7 ha.

Użytki leśne występują na powierzchni 12298 ha. Grunty zabudowane stanowią 203 ha. Tereny komunikacji 1241 ha, w tym drogi 588 ha. Wody występują na 187 ha.

UWARUNKOWANIA FORMALNO – PRAWNE

Organizacja
gminy

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 178,3 km². Siedziba organów samorządowych gminy mieści się w Przewozie.

W skład gminy wchodzi:

- wsie sołeckie: Przewóz, Mielno, Piotrów, Straszów, Dobrochów, Dąbrowa Łużycka, Włochów, Sanice, Sobolice, Lipna, Bucze, Dobrochów,
- wsie : Potok, Dobrzyń ,
- osada Jamno;

Organami gminy są:

- Rada Gminy w Przewozie, jako władza ustawodawcza,
- Zarząd Gminy w Przewozie, jako organ wykonawczy;

Plany
miejscowe

Istotnymi materiałami wyjściowymi do sporządzenia „studium” są aktualnie obowiązujące plany miejscowe. Wśród nich wymienić należy:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz, uchwalony uchwałą nr VII / 30 / 90

Gminnej Rady Narodowej w Przewozie z dnia 19. 01. 1990 r. , zmienioną uchwałami Rady Gminy w Przewozie nr XXXIII / 173 / 94 z dnia 31.12.1994 r. i nr XIII / 69 / 95 z dnia 24. 07. 1995 r. ;

Podstawowym dokumentem, w oparciu o który prowadzona jest polityka przestrzenna na terenie gminy, jest miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz. Został on opracowany według zasad wynikających z wymogów ustawy o planowaniu przestrzennym sprzed 1994 roku, w której nie w pełni były poszanowane prawa właścicieli gruntów. Redakcja uchwały dotyczącej tego planu, w swej treści nie odpowiada ponadto zasadom obecnie obowiązującym. Stąd, oceniając jego przydatność przy rozstrzyganiu spraw w trybie decyzji administracyjnych jest ograniczona i może być negatywnie oceniana przez zainteresowanych wnioskodawców. W świetle aktualnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym plan ten traci ważność z końcem 2001 roku. Przeprowadzone zmiany wyżej wymienionego planu odnosiły się do niewielkich obszarów gminy. Ich treść pozwalała na rozstrzygnięcia spraw szczegółowych. Nie zostały one jeszcze zrealizowane za wyjątkiem bazaru w Przewozie. Mając na uwadze wielkość gminy i ilość jednostek osadniczych odnosi się wrażenie, że ilość posiadanych planów miejscowych jest zbyt mała. Nie dla wszystkich terenów wykonano plany, których opracowanie jest wymogiem ustawowym.

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

- poprawa funkcjonalno – przestrzennej struktury, w tym podniesienia ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania oraz wzmocnienie powiązań z regionem, krajem i zagranicą,
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego oraz jego racjonalnego kształtowania,
- stworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i życia na wysokim poziomie, w tym poprawę standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku,
- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- wypracowanie docelowej wizji przestrzennej,
- wdrożenie polityki przestrzennej poprzez koordynację planowania miejscowego, ustalenia narzędzi pozwalających na wdrożenie tej polityki;

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy , to jest tworzenie tak zwanej wizji ich rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia. Określona polityka przestrzenna jest przełożeniem wizji rozwojowej, zawartej w kierunku rozwoju przestrzennego, na język konkretnych działań, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Jest działalnością zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości.

GLÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne	Aby gmina rozwijała się w sposób właściwy należy wykorzystać jej zasoby poprzez: - rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego, - wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym i zwierzęcym, - wzrost aktywności działalności leśnej w ramach działań związanych z przetwórstwem naturalnych zasobów, - rozwinięcie turystycznych walorów terenów, uwzględniając duży procent zalesienia i atrakcyjność miejsc, - stworzenie miejsc wymiany towarów i ewentualnie usług w powiązaniu ze szlakami komunikacji kolejowej i kołowej;
Obszary strategiczne	Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju gminy oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców: - ze względu na rozwój usług ponadpodstawowych w centrum Przewozu i na obszarze przejść granicznych, - ze względu na rozwój gospodarczy gminy, do predysponowanych na strefy wytwórcze zaliczyć należy tereny w Przewozie, Mielnie, przy drodze łączącej autostradę z Przewozem oraz przy drodze wojewódzkiej pomiędzy Dobrzyniem a Lipną i w Sanicach, przy przejściu granicznym, - ze względu na rozwój gospodarczy gminy tereny złóż surowców naturalnych, - ze względu na rozwój gospodarczy gminy dawne zakłady rolne i hodowlane we wsiach Piotrów, Straszów, Dąbrowa Łużycka, Lipna, Dobrzyń, Przewóz, Mielno, po ich przekształceniu, - ze względu na fakt, iż stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania, obszary w Przewozie,

- ze względu na rozwój rekreacji tereny w rejonie wsi Sobolice , Sanice, Przewóz zrekultywowane tereny powyrobiskowe, obszary zbiorników wodnych małych retencji (stawy rybne),
- ze względu na potrzeby kształtowania krajobrazu teren doliny Nysy Łużyckiej, łącznie ze skarpą,
- ze względu na potrzebę rozbudowy systemu transportowego, nowa trasa kołowa wokół Przewozu i nowe przejścia graniczne w Sanicach (kolejowe) i kołowe w Przewozie,
- ze względu na potrzebę gospodarki komunalnej, budowa grupowych systemów wodociągowych i kanalizacyjnych, nowych linii energetycznych średniego napięcia ;

Strefy
polityki
przestrzennej

Do realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju gminy, przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju, wydzielono strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów,
- uwarunkowań rozwoju,
- zapotrzebowania na określone typy użytkowania terenów,
- enklaw osadnictwa wiejskiego, obejmujących tereny zainwestowania wszystkich wsi, przysiółków i tereny przewidziane do ewentualnej zabudowy,
- terenów rolniczych, otaczających obszary zainwestowane.

W granicach tych stref wydzielono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i użytkowania, w tym:

- mieszkalnictwa,
- usług,
- wytwórczości,
- rekreacji i ciągów ekologicznych, rolnicze;

Określono główne kierunki działań w określonych strefach i wskazano, jakie formy użytkowania powinny przeważać na wydzielonych obszarach.

Strefa miejska	Strefa miejska obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach administracyjnych miast Gozdnica , Łęknica i stanowi jedynie granicę terenów objętych opracowaniem.
Strefa osadniczo rolnicza	Strefa osadniczo – rolnicza obejmuje wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami rolniczymi i zielenią, nie stanowiącą dużych kompleksów. Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania, polegające na : - w zakresie osadnictwa, porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, - usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej, - tworzeniu komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę, usługi publiczne i mieszkalnictwo samorządowe, - intensyfikacji rozwoju gminy poprzez wyznaczenie terenów pod strefy wytwórczości i mieszkalnictwa, - określeniu kierunków i zasad zagospodarowania terenu, z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych, prowadzeniu gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałającej erozji gleb i obejmującej rekultywację terenów zniszczonych, w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną, z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych,

- ochronie istniejących ciągów ekologicznych, przecinających te strefy głównie w postaci dolin wzdłuż cieków wodnych, z zachowaniem terenów zadrzewionych;

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej, wzdłuż drogi krajowej nr 284 i drogi wojewódzkiej nr 350, jako terenów ofertowych, związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej przy zespole kolejowym w Przewozie,
- istniejącego osadnictwa wiejskiego (usług, działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku) przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym doliny Nysy Łużyckiej,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- eksploatacji zasobów lokalnych złóż kopalin,
- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie wsi Lipna, Sobolice, Sanice, Dobrzyń;

Strefa
kompleksów
leśnych

Strefa kompleksów leśnych obejmuje znaczne obszary wraz z ciekami wodnymi i polami śródleśnymi.

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej;

Zasady polityki przestrzennej, obejmują między innymi zachowanie istniejących lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony, jako lasów:

- glebochronnych,
- glebochronnych trwale uszkodzonych przez przemysł,
- wodochronnych,
- wodochronnych, stanowiące ostoje zwierząt podlegające ochronie gatunkowej,
- wodochronnych, trwale uszkodzonych przez przemysł,
- wodochronnych, stanowiących cenne elementy rodzimej przyrody,
- o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa państwa,
- użytków ekologicznych („ Salamandra ”, „ Wrzosiec ” , „ Rosiczka ”);

Ponadto należy stopniowo zamieniać strukturę gatunkową lasów, w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność poznawczą lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników.

Penetracja tej strefy powinna się odbywać na podstawie przyjętych zasad:

- tras edukacji ekologicznej,
- tras ścieżek rowerowych,
- tras ścieżek konnych;

W stosunku do tej strefy nie wyznaczono obszarów polityki przestrzennej lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano tereny, wymagające podjęcia określonych działań.

Konieczne jest współdziałanie z właścicielami lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów dla celów turystyki i rekreacji.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne Gmina Przewóz podejmuje dynamiczne kroki w celu poprawy warunków życiowych mieszkańców. W chwili obecnej w rozbudowie są sieci wodociągowe, w przyszłości, po uzyskaniu odpowiednich środków, planowane jest uporządkowanie gospodarki ściekami poprzez budowę systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków. Możliwości realizacji takich zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy. Celem nadrzędnym jest budowa oczyszczalni ścieków oraz budowa systemu kanalizacji łączących ze sobą zespoły jednostek osadniczych, w celu poprawy warunków bytowych gminy, oraz ochrony wód rzeki Nysa Łużycka. Należy wykonać opracowania określające wymiary stref ochrony dla ujęć wód podziemnych. Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz 504).

Zaopatrzenie w wodę Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy tylko w stopniu częściowym zaspakaja potrzeby jej mieszkańców. Celowe jest , aby system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu, oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodociągów ,oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę. Proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

Dąbrowa Łużycka, Dobrochów, Włochów, Straszów z ujęciem wody w Dąbrowie Łużyckiej. Proponuje się podłączenie do tego układu:

-wsi Piotrów-rurociągiem przesyłowym ze wsi Dobrochów,

-wsi Mielno- rurociągiem przesyłowym ze wsi Piotrów.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, oraz budowę sieci rozdzielczej we wsiach podłączanych do tego systemu. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 64.7 m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 39m³/h, więc należy wystąpić o zwiększenie zasobów wód podziemnych, oraz rozbudować stację wodociągową do wydajności ok. 65 m³/h.

Przewóz, z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Proponuje się podłączenie do tego układu wsi Bucze. Wodociąg na terenie wsi Przewóz, pozostawia się bez zmian. Proponuje się jedynie rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz budowę rurociągu przesyłowego i sieci rozdzielczej na terenie wsi Bucze. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 30 m³/h. Zasoby ujęcia wynoszące 72m³/h pokryją z nadwyżką zapotrzebowanie wody w perspektywie.

Lipna, Jamno, Sanice, Sobolice, Dobrzyń z nowym ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi Sobolice lub Sanice. Konieczność poszukiwań nowego ujęcia wody, jest podyktowana złą jakością wody istniejącego ujęcia w Lipnie, nie spełniającą Normy Polskiej w zakresie dopuszczalnych zawartości azotanów, zbyt małymi zasobami, oraz zakładaną lokalizacją oczyszczalni ścieków w miejscu już rozpoczętej budowy.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 40m³/h. Po zlokalizowaniu nowego ujęcia należy wystąpić o zatwierdzenie zasobów wód podziemnych w ilości ok. 40m³/h. Zakłada się budowę rurociągów przesyłowych na trasie: Sobolice, Sanice, Dobrzyń, Lipna, Jamno, oraz budowę sieci rozdzielczych na terenach tych wsi.

Wodociągi indywidualne:

Potok z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Istniejący wodociąg wykonany dla wojska, należy rozbudować na teren

całej wsi. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego wodociągu wyniesie 21.0 m³/h. Wydajność ujęcia wynosząca 24m³/h, jest wystarczająca na pokrycie potrzeb w perspektywie. Należy wystąpić o zatwierdzenie zasobów wód ujęcia w kategorii „B”.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia wód ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy, oraz niewykorzystanych ujęć zakładowych w: Piotrowie, Mielnie, Bucze, Straszowie. Proponuje się również, we wszystkich ujęciach wiejskich wykonywać monitoring wód podziemnych tzn.:

- prowadzić stały rejestr poboru wody;
- wykonywać pomiary statycznego i dynamicznego zwierciadła wody,
- badać skład fizyko-chemiczny wody surowej.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, zróżnicowany skład fizyko-chemiczny wody w różnych ujęciach włączonych do wspólnej sieci, niedostateczna ochrona ujęć wodnych, oraz stan prawno-własnościowy przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami. W niniejszym opracowaniu trasy rurociągów oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka ściekami

Najważniejsze kierunki działań w zakresie gospodarki ściekami to stworzenie systemu , który uporządkuje obecny stan i zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko, szczególnie w strefie rzeki Nysa Łużycka. Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków, obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci

w systemach półrozdzielczych i rozdzielczych, zrzut oczyszczonych ścieków do istniejących rzek i strumieni.

Proponuje się:

-budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Piotrów, Mielno układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni we wsi Piotrów. Zakłada się lokalizację oczyszczalni w miejscu rozpoczętej budowy oczyszczalni należącej do Agencji Rolnej Skarbu Państwa. Wymagana przepustowość w perspektywie to ok. 150m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rów melioracyjny wpadający do cieku Brusienica a następnie rzeka Sródka mająca wylot do rzeki Nysa Łużycka.

-budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Dąbrowa Łużycka, Włochów, Dobrochów układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Dobrochów. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Alternatywnie proponuje się dowóz ścieków ze wsi: Straszów. Wymagana przepustowość w perspektywie to ok. 100m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rów mający wylot do rzeki Gąsiniec.

-budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Straszów układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni zakładanej na terenie wsi. Alternatywnie proponuje się dowóz ścieków z terenów tej wsi do oczyszczalni zakładanej we wsi Dobrochów. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Wymagana przepustowość w perspektywie to ok. 30m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie ciek wpadający do rzeki Przełęk.

-budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Dobrzyn, Sanice, Sobolice układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni zakładanej we wsi Sanice. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Wymagana przepustowość w perspektywie to ok. 100m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Żółty Potok

mający wylot do rzeki Nysa Łużycka. Alternatywnie proponuje się dowóz ścieków ze wsi Sobolice bez podłączania jej do tego systemu.

-budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Lipna Łużycka, Jamno układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Lipna Łużycka.. Zakłada się lokalizację oczyszczalni w miejscu rozpoczętej budowy oczyszczalni należącej do Agencji Rolnej Skarbu Państwa. Wymagana przepustowość w perspektywie to ok.150m³/d. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie ciek Świerczynka mająca wylot do rzeki Nysa Łużycka.

-budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Przewóz, Bucze, Potok układem grawitacyjno-tłocznym do istniejącej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni zlokalizowanej na terenie wsi Przewóz. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Nysa Łużycka.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową.

Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności w zlewni rzeki Nysa Łużycka. Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi, oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie.

Alternatywnym rozwiązaniem gospodarki wodno ściekowej może być propozycja oparta na projekcie „Niemiecko-polskiego rozwiązania problemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z obszaru po obu stronach Nysy Łużyckiej od miejscowości Lodenau-Sobolice do miejscowości Pechern-

Przesieka". Projekt modelowy obejmuje koncepcje wspólnego odprowadzania i oczyszczania ścieków z miejscowości nadgranicznych, Niemiec i Polski położonych bezpośrednio nad Nysą Łużycką, w obrębie Freistaat Sachsen (Wolne Państwo Saksonia). Na terenie Niemiec koncepcja wspólnego odprowadzania ścieków obejmuje miejscowości: Pechern, Werdeck, Podrosche, Klein Priebus, Steinbach, Lodenau.

Na terenie Polski koncepcja wspólnego odprowadzania ścieków obejmuje miejscowości: Przesieka, Potok, Przewóz, Bucze, Sanice, Sobolice.

Przewiduje się, że po stronie polskiej i niemieckiej działać będą po jednej oczyszczalni ścieków, które oprócz ścieków z własnej zlewni przyjmować będą i oczyszczają ścieki z sąsiedniego kraju w odpowiednim stosunku ilościowym.

Zakłada się że do oczyszczalni w Przewozie tłoczone będą ścieki z miejscowości polskich:

- Przewóz,
- Potok,
- Bucze,

z miejscowości niemieckich:

- Pechern,
- Werdeck,
- Podrosche,
- Klein Priebus.

Po stronie Niemiec oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w miejscowości Rothenburg. Na tą oczyszczalnię odprowadzane są ścieki z miejscowości niemieckich:

- Steinbach,
- Lodenau,

Na tą oczyszczalnię zakłada się odprowadzanie ścieków z miejscowości Polskich:

- Sanice,
- Sobolice, układem tłocznym.

Dla miejscowości Sanice, Sobolice przewiduje się zaopatrzenie w wodę do picia ze strony niemieckiej.

Realizacja takich zamierzeń wymaga ścisłej współpracy władz zwierzchnich (urzędów centralnych). Szczególnie stworzone powinny zostać podstawy prawne zarówno użytkownikowi oczyszczalni w Rothenbergu wobec dostawców ścieków z terytorium polskiego jak również użytkownikowi oczyszczalni w Przewozie wobec dostawców ścieków z terytorium Niemiec w zakresie: interesów gospodarki wodnej, zagadnień wodno prawnych, zagadnień organizacyjnych, warunków finansowych. Powyższe zagadnienia obok innych warunków, które należy uwzględnić, muszą zostać ocenione przez komisje ekspertów i szczegółowo wyjaśnione.

Wartości z bilansu ścieków, na podstawie których zakładano przepustowość oczyszczalni, mają charakter szacunkowy i dla potrzeb projektów koncepcyjnych i budowlanych należy je uściślić oraz uaktualnić. W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych. Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi, oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy w możliwie szybkim terminie powinna zostać uregulowana. W ciągu najbliższych pięciu lat odpady stałe będą składowane na wysypisku w Straszowie. Należy zabezpieczyć wody gruntowe przed zanieczyszczeniem, wyznaczyć strefy ochrony sanitarnej oraz wystąpić o pozwolenie na eksploatację. Wysypisko w Lipnej jest przewidziane do likwidacji. W perspektywie zakłada się

składowanie odpadów na nowo wybudowanym wysypisku powiatowym na terenie gminy Żary w okolicach wsi Marszów. Realizacja takich zamierzeń wymaga ścisłej współpracy władz zainteresowanych gmin. Szczególnie stworzone powinny zostać podstawy prawne właścicielowi wysypiska w Marszowie wobec dostawców odpadów z terenów gminy Przewóz, w zakresie: interesów gospodarki odpadami, zagadnień organizacyjnych, warunków finansowych.

Zaopatrzenie
w gaz

Obszar gminy Przewóz w perspektywie, nie przewidziany jest do objęcia gazyfikacją przewodową. Zgodnie z założeniami utrzymuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w gaz bezprzewodowy.

Zaopatrzenie
w ciepło

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego. Obiekty większych zakładów przemysłowych, oraz przyległe do nich obiekty ogrzewane będą z kotłowni lokalnych. Pozostali mieszkańcy ogrzewani będą z indywidualnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Wzrastające wymogi ochrony środowiska wymuszają na użytkownikach rezygnację z węgla jako głównego źródła ciepła i wybór bardziej proekologicznego paliwa. Zakłada się modernizację istniejących kotłowni, oraz przejście na paliwo ekologicznie czyste. Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Zaopatrzenie
w energię

Ponieważ punkty zasilania (GPZ Bronowice oraz RS Wymiarki) posiadają wystarczające rezerwy mocy (ok. 8 – 12 MVA), a

elektryczną

linie przesyłowe SN – 20 kV mają wystarczającą przepustowość, nie planuje się znaczących inwestycji związanych z budową nowych ciągów przesyłowych energii elektrycznej.

Rozwój przemysłu, usług, mieszkalnictwa oraz gospodarka wodno – ściekowa gminy Przewóz wymagać będzie modernizacji i rozbudowy systemu energetycznego w zakresie modernizacji istniejących stacji,, wymianie istniejących jednostek transformatorowych na większe – do 250 kVA (obecnie w stacjach zainstalowane są jednostki o mocy do 100 kVA). Natomiast w rejonach zwiększonego zaopatrzenia na energię elektryczną przewiduje się budowę nowych stacji – głównie słupowych, uproszczonych, typu STSRu – 20 / 250, zasilanych liniami napowietrznymi.

Na obszarach, gdzie budowa linii napowietrznych SN i słupowych stacji nie może mieć zastosowania ze względu na sposób zabudowy, przewiduje się stosowanie kompaktowych stacji z rozdzielnicami SN w izolacji razowej SF6, zasilanych liniami kablowymi z istniejących ciągów linii napowietrznych.

Rozwój usług i wytwórczości w m. Przewóz, Sanice, tereny w rejonie Dobrzyń, Lipna, Mielno, Sobolice, Straszów wymagać będą budowy nowych stacji transformatorowych.

Również planowane obiekty związane z gospodarką wodno – ściekową (oczyszczalnie ścieków, przepompownie, ujęcia wody) planowane w m. Sanice, Lipna, Straszów, Dobrochów wymagać będą budowy nowych stacji transformatorowych, Modernizacji istniejących, bądź budowy nowych stacji wymaga przewidziany rozwój budownictwa mieszkaniowego w m. Przewóz w kierunku Dobrochów oraz wzdłuż drogi na Potok oraz w Sobolicach przy drodze na Sanice, jak również w Straszowie.

W Sobolicach, w rejonie stawów rybnych oraz w Sanicach i Przewozie planuje się tereny rekreacyjne, gdzie energia elektryczna będzie podstawowym medium energetycznym.

Bezpośrednia dystrybucja energii elektrycznej do odbiorników odbywać się będzie na napięciu 0,4 kV, a moc przesyłana będzie głównie izolowanymi napowietrznymi liniami typu As x Sn 4 x 70. W obszarach , gdzie linie napowietrzne nie mogą mieć zastosowania, przewiduje się linie kablowe.

Telekomunikacja Obecny stan obsługi sieci telekomunikacyjnej nie zaspokaja oczekiwanych potrzeb. Poprawy tej sytuacji będzie można oczekiwać po realizacji programu budowy obiektów telekomunikacyjnych typu „ ONU ”. Rejon wsi Mielno predysponowany jest do budowy masztu telefonii komórkowej. Należy dążyć do skablowania linii telefonicznych na terenach zainwestowanych i wzdłuż tras komunikacyjnych. Istniejący światłowód przewiduje się do adaptacji.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele Generalnie cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów.

Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:

- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno – użytkowych,
- zapewnienie powiązania układu komunikacyjnego gmin z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian;

Komunikacja kołowa Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy istniejącej drodze krajowej nr 284, przy uwzględnieniu realizacji przejścia granicznego w Przewozie , dla obsługi pojazdów ciężarowych i osobowych oraz „ węzła ” na autostradzie

A – 12, w rejonie wsi Rusocice , Drozdów (12 km od Przewozu),

- wzmocnienie powiązań w skali rejonu poprzez modernizację drogi wojewódzkiej nr 350 , która w sieci dróg krajowych będzie pełniła funkcję „rokadową” , obsługując gminy wzdłuż granicy państwa od Świnoujścia do Zgorzelca,
- likwidacji kolizji funkcjonalnych w Przewozie , poprzez usprawnienie układu komunikacyjnego (budowa obwodnicy i nowego przejścia granicznego),
- usprawnienie przejazdu na drodze nr 350 poprzez korektę jej przebiegu na odcinku Bucze – Lipna i ulic w Przewozie,
- zachowania istniejącej sieci komunikacyjnej bez potrzeby budowy nowych dróg;

Komunikacja
kolejowa

Istniejąca sieć kolejowa nie będzie odgrywała tej roli , co w przeszłości. Jej pozostawienie jest wynikiem decyzji administracyjnej, według której została zaliczona do linii kolejowych o znaczeniu państwowym, strategicznym, ze względów obronnych. Ponadto planowana była budowa kolejowego przejścia granicznego w Sanicach, spowoduje zwiększenie obciążenia tej linii, z uwagi na przewóz towarów w relacji międzynarodowej.

Nie można wykluczyć, że uruchomiona zostanie stacja kolejowa w Przewozie, jako miejsce przeładunku towarów z racji skrzyżowania drogi kolejowej z „rokadową” oraz jako miejsce odpraw celnych. Tereny w północnej części Przewozu oraz w rejonie Lipna posiadają możliwość zbocznicowania i stanowić mogą atrakcyjną ofertę dla inwestorów poszukujących tego typu lokalizacji. Nie można wykluczyć, że tereny przy przystanku kolejowym w Sanicach mogą być lokalnymi ofertami dla inwestycji.

Utrzymanie istniejącej linii kolejowej to również alternatywny środek transportu dla istniejącej i przyszłej działalności

gospodarczej oraz szansa uruchomienia ruchu pasażerskiego, w tym turystycznego, z racji ciążenia do aglomeracji Berlina.

Komunikacja lotnicza Bliskie sąsiedztwo lotniska w Rothenburg (Niemcy) zapewni możliwość lotów transportowych i cargo. Będzie miało ograniczony wpływ na życie gospodarcze w gminie Przewóz.

Komunikacja wodna Przepływająca przez gminę rzeka Nysa Łużycka nie ma znaczenia transportowego, z racji okresowo niskiego poziomu przepływu wód oraz progów i innych urządzeń technicznych np. elektrownii wodnych . Może jednak pełnić rolę turystyczną (szlak kajakowy), z chwilą wejścia Polski do wspólnej Europy. Może posiadać znaczenie gospodarcze, związane z wytwarzaniem energii elektrycznej.

Komunikacja rowerowa Dla zapewnienia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się wybudowanie tras rowerowych, związanych z rekreacją i krajoznawstwem, o znaczeniu:

a) regionalnym :

- trasa Łęknica – rezerwat „Nad Młyńską Strugą” – Przewóz – rezerwat „Żurawie Bagno” – Lipna - Sobolice – Pieńsk ,
- trasa Nowe Czaple – Włochów – Straszów – Wymiarki,

b) lokalnym:

- trasa Przewóz – Straszów – Mielno – Piotrów – Dobrochów – Przewóz,
- trasa Przewóz – Lipna – rezerwat „Żurawie Bagno” – Gozdnicza ,
- trasa Przewóz – Sobolice – Lipna – Wymiarki – Straszów – Przewóz;

Prawidłowa obsługa tych tras wymaga:

- budowy wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo – rowerowych,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych,
- uruchomienia wypożyczalni rowerów i punktów napraw, budowy miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym w atrakcyjnych krajobrazowo miejscach;

Komunikacja
piesza

Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to :

- powiększenie obszarów dominacji ruchu pieszego,
- stworzenie bezpiecznych tras dla dzieci dochodzących do szkół i przedszkola,
- wytyczenie ścieżek krajoznawczych w gminie;
-

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko
przyrodnicze

Jako podstawę planowania przyjęto zasady ekorozwoju , czyli trwałego i zróżnicowanego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem jest stworzenie przestrzennych ram realizacji polityki przestrzennej.

Powiązanie
z otoczeniem

Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią uwzględnione zostały przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem. Gmina bowiem, jako sztuczny twór administracyjny, usytuowana jest w szerszym tle przyrodniczym.

Rozpatrując te aspekty, stwierdzić należy:

- występowanie na terenie gminy dwóch stref chronionego krajobrazu, o łącznej powierzchni 6800,0 ha, będących fragmentem systemu o znaczeniu regionalnym, który w przeważającej części tworzą kompleksy leśne,
- występowanie na terenie gminy powierzchni leśnych stanowiących fragmenty dużych systemów o znaczeniu

regionalnym, proponowanych do objęcia strefą chronionego krajobrazu (rejon wsi Słubice),

- występowania korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych , w tym doliny rzeki Nysa Łużycka;

Prawna
ochrona
środowiska

Obszary chronione stanowią uwarunkowania, które w różnym stopniu ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione , na podstawie przepisów szczególnych, dla których obligatoryjnie muszą być sporządzone „plany ochrony”.

Ustalenia tych planów będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- obszary chronionego krajobrazu (istniejące i projektowane),
- obszary chronione tj. lasy glebochronne, lasy glebochronne trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu, lasy wodochronne, lasy wodochronne trwale uszkodzone na skutek działania przemysłu, lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej, lasy wodochronne stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody, lasy mające szczególne znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, użytki ekologiczne, jak również:
- rezerwat „ Żurawie Bagno”,
- rezerwat „ Nad Młyńską Strugą”,
- projektowany rezerwat „Torfowisko Bucze”.
- drzewostan czasowo chroniony < 40 lat;

Prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również:

- pomniki przyrody (nr 50, 187, 618, 619, 620, 621, 661, 662, 663, 665, 866, 864),
- parki podworskie;

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak :

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni > 0,5 ha, klasy IV o powierzchni > 1,0 ha, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin, kruszywa i pospółki „Przewóz”, „Bucze”, „Dobrzyń – Sanice” i węgla brunatnego „Mosty”,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków podworskich, w miejscowościach Sobolice i Lipna;

Tereny dopuszczone do zabudowy Dopuszcza się zagospodarowanie wraz z zabudowaniami na terenach, gdzie obowiązują ograniczenia prawne, ale przy spełnieniu warunków postawionych przez właściwe organy:

- gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne, które stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska właściwego organu,
- tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu zgody na jego wycinkę;

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to bogactwa naturalne, takie jak: lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby terenu i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne.

Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy duże znaczenie ma utrzymanie ekosystemu zlewni rzeki Nysa Łużycka i płatów ekologicznych tj. rozległych form przestrzennych, składających się głównie z lasów,

zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych. Zagrożeniem dla funkcjonowania tych obszarów jest mono kultura, gdzie dominuje drzewostan iglasty, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku. Istotne jest utrzymanie zasobów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących na terenach wiejskich.

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo poprzez odbudowę inwestycyjną rowów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w obszarach wytwarzających świeże powietrze i w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzenia nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- uporządkowanie dotychczasowej gospodarki odpadami poprzez likwidację istniejących wysypisk i wywóz nieczystości na urządzone wysypisko koło Marszowa,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie),
- odbudowanie i budowa zbiorników małej retencji;

Zasadne jest aby wyrobiska pokopalniane zagospodarowane były w kierunku leśnym , po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą lub jako oczka wodne.

Konieczny jest zakaz lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności mogących mieć negatywny wpływ na wody podziemne, na terenie „Zbiornika Wód Podziemnych”.

Tereny wykluczone z zabudowy	Wykluczone spod zabudowy są tereny objęte prawną ochroną środowiska i podlegające ochronie, które wyszczególniono wcześniej.
Nadzwyczajne zagrożenia	Potencjalne źródło zagrożeń stanowi szlak komunikacji kolejowej Jankowa Żagańska – Przewóz – Potok - Sanice , z racji przewożonych materiałów związanych z funkcjonowaniem jednostek ochrony pogranicza . Ponadto zagrożeniem są powodzie rzeki Nysa Łużycka. Niezbędna jest likwidacja zanieczyszczeń koryta rzeki, jako barier spływu wód.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele	Do trwałych elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej zaliczyć należy zasoby dziedzictwa kulturowego. Dlatego właśnie powinny być one brane pod uwagę jako część systemu zagospodarowania przestrzeni. Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową: - ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego, - rehabilitacja i nadanie obiektom o wartości kulturowej nowej funkcji, - kształtowanie ładu przestrzennego, przy zachowaniu właściwego, z góry ustalonego, wizerunku gminy.
Zadania	Jako działania mające na celu realizację zadań związanych z ochroną dziedzictwa i wartości kulturowych, przy jednoczesnej opiece nad wizerunkiem przestrzeni o podobnych wartościach, wyróżnić należy:

- ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- rozszerzenie listy zasobów objętych ochroną prawną o te, które przedstawiają wartość ze względu na przynależność do grupy o znaczeniu kulturowym oraz mogące wpłynąć na dalszy rozwój przestrzenny ,
- poprawę stanu i funkcjonowania obiektów oraz założeń wchodzących w skład środowiska kulturowego, a przez to podwyższenie jakości życia mieszkańców np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, jak również rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości o znaczeniu kulturowym np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizację występujących zagrożeń i czynników je wywołujących.

Strefy polityki
przestrzennej

Kierunki ochrony środowiska kulturowego określono przez wyodrębnienie stref polityki przestrzennej i zasobów objętych ochroną prawną. Przy określeniu stref, o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu, uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź też charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.

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

- stref konserwatorskich,
- rejestru zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ewidencji, z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,

- zbioru kart ewidencyjnych z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.

Ponadto system stref ochronnych dziedzictwa kulturowego, na które składają się strefy „A”, „B”, „E”, „K”, „W”. Dla nich ustalono indywidualne kierunki polityki przestrzennej.

Strefa „A”
ochrony
konserwato-
rskiej

Ochroną o najwyższym stopniu objęty jest obszar centralnej części Przewozu, wyznaczony strefą „A” tj. pełnej ochrony konserwatorskiej. Sposób ochrony tej strefy jest określony w stosownej decyzji administracyjnej. Obowiązuje pełna ochrona zasobów konserwatorskich i rozplanowania urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno – remontowych, zarówno w fazie projektowej, jak i realizacyjnej, wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.

Strefa „B” -
ochrony
konserwatorskiej.

Dla strefy „B” charakterystyczne są działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. W strefie tej dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej, w uzgodnieniu z właściwymi organami. W obszarze tym możliwa jest również restauracja i modernizacja obiektów, przedstawiających wartość kulturową, z możliwością dostosowania ich do zaistniałych potrzeb funkcjonalnych. W skład strefy „B” – ochrony konserwatorskiej, na terenie gminy Przewóz, proponuje się włączyć następujące założenia:
Dobrochów – zabudowa zwarta rozluźniona, kalenicowa
(4 ćw. XIX w. – 1 ćw. XX w.),
Dobrzyń – zabudowa rozluźniona (ok. poł. XIX w.),
Lipna – zabudowa zwarta kalenicowa i szczytowa
(I poł. XIX w., II poł. XIX w.- pocz. XX w.),
Piotrów - zabudowa rozproszona (4 ćw. XIX w. –
1 ćw. XX w.),
Sobolice – zabudowa zwarta szczytowa i kalenicowa

(kon. XIX w. I 1 ćw. XX w.);

Strefa „E” -
ochrony
ekspozycji

Ochronę ekspozycji układu , bądź też obiektu o wartości kulturowej osiągnięto poprzez określenie granic strefy „ E ” . Obszar jaki zajmuje stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektu zabytkowego.

W strefie tej obowiązują ściśle zasady, dotyczące gabarytów nowo powstających obiektów lub też zakaz ich powstawania w danym miejscu. Należy bowiem zachować strefy ekspozycji danego obiektu przedstawiającego wartość historyczną.

Do strefy „E” – ochrony ekspozycji proponuje się włączyć:

- Lipna – pałac (XVIII w.) - ekspozycja
południowo -zachodnia,
- kościół filialny (1807r.) – ekspozycja północno i
południowo – zachodnia,
Piotrów - kościół filialny otoczony murem (II poł.
XIII w.) – ekspozycja południowo – wschodnia i
zachodnia,
Przewóz - kościół parafialny (XIII w.) – ekspozycja
północno – wschodnia,
Sanice - dwór (kon. XIXw.)
Sobolice - pałac (kon. XIX w.)
Straszów - dwór (pocz. XIXw.);

Strefa „K” -
ochrony
krajobrazu

Strefa „ K ” obejmuje tereny integralnie związane z zespołem zabytkowym , znajdujące się w jego ścisłym sąsiedztwie.

W skład działań w tym obszarze wchodzi:

- restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,
- ochrona krajobrazu związanego przestrzennie z obiektem przedstawiającym wartość historyczną,

- likwidacja elementów dysharmonizujących otoczenie obiektu objętego opieką konserwatorską,
- w przypadku miejscowości, określenie nieprzekraczalnych gabarytów, jak również sposobu kształtowania bryły obiektów nowopowstających;

W skład strefy „K” powinny wejść następujące obiekty:

- | | |
|----------|-------------------|
| Lipna | - park (XIX w.) |
| Sobolice | - park (XIX w.); |

Strefa „W”

Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „ W ”. Określona ona została w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na wyznaczonych obszarach należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakresem realizacji inwestycji w tej strefie.

Rejestr zabytków

Bezwzględnej ochronie prawnej podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego.

Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną prawną to:

- | | |
|----------|--|
| Lipna | - kościół filialny (1807r.), |
| Piotrów | - kościół filialny otoczony murem
(II poł. XIII w.), |
| Przewóz | - kościół parafialny (XIII w.),
- plebania (I poł. XIX w.), |
| Straszów | - kościół (XIII w.),
- dwór (pocz. XIX w.); |

Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi się odbywać według wytycznych konserwatorskich, specjalistycznych projektów opracowanych przez wykonawców

posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.

Zasoby objęte ewidencją Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się obiekty wyszczególnione w ewidencji tj:

Dobrochów	- cmentarz leśny (XIX w.),
Mielno	- cmentarz leśny (XIX w.),
Piotrów	- cmentarz przykościelny (od XIII w.),
Przewóz	- cmentarz wiejski (XIX w.), - cmentarz leśny (XIX w.),
Sanice	- cmentarz wiejski (XIX w.),
Sobolice	- cmentarz wiejski (XIX w.), - cmentarz leśny (XIX w.),
Straszów	- cmentarz przykościelny (od XIII w.);

Zasoby przeznaczone do zewidencjonowania Na listę obiektów , zespołów i układów przestrzennych proponowanych do objęcia ewidencją składają się:

Lipna	- pałac (XVIII w.) - plebania (1808 r.) - cmentarz wiejski (XIX w.)
Mielno	- folwark (koniec XIX w.)
Piotrów	- folwark (koniec XIX w.)
Sanice	- dwór (koniec XIX w.)
Sobolice	- pałac (koniec XIX w.) - park (XIX w.)

Wszelka działalność inwestycyjna na terenach wyżej wymienionych obiektów powinna się odbywać zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich .

Obiekty przewidziane do wpisania w rejestr zabytków	Do obiektów i założeń przewidzianych do wpisania w rejestr zabytków zaliczono:	
	Lipna	- pałac (XVIII w.), - plebania (1808 r.),
	Przewóz	- plan miejski, geometryczny (XIII w. / 1311 r.), - mury obronne (XIV w.), - zabudowa zwarta, kalenicowa i szczytowa (domy z I poł. XVIII w.),
	Sanice	- dwór (koniec XIX w.),
	Sobolice	- pałac (koniec XIX w.);
Plany miejscowe	Przeprowadzona analiza uwarunkowań oraz zadań polityki kształtowania przestrzeni gminy Przewóz, wskazuje na potrzebę opracowania planów miejscowych obejmujących obszary o wartościach historycznych i kulturowych z uwzględnieniem zagadnień rewaloryzacji i kształtowania krajobrazu kulturowego.	

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe	Kontynuacją realizacji studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane plany miejscowe. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami należy kierować się następującymi zasadami: - wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe, rezerwatów przyrody, - potrzeby transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach (obszary kierunków zabudowy), - potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, - potrzeby przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
-----------------	--

- wykazanie terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- potrzeby zabezpieczania terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzania ścieków i zaopatrzenia w wodę),
- uwarunkowaniami ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem planu ogólnego gminy, który wymaga stosownych zmian;

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywanych planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów, tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Wskazane jest również stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej bez potrzeby opracowywania planów miejscowych na terenach z dostępem do ulicy (drogi) publicznej na zasadzie kontynuacji istniejącej zabudowy.

Wnioski
do planów
nadrzędnych

Spośród elementów przyszłej struktury funkcjonalno przestrzennej gminy jako składowe strategii i planu przestrzennego województwa lubuskiego wymienić należy:

- system przyrodniczych terenów chronionych (lasy ochronne, obszary chronionego krajobrazu, obszary kopalin, rezerваты przyrody) ,
- system ochronny dóbr kultury,
- podstawowy układ komunikacyjny, w tym projektowane kolejowe i drogowe przejścia graniczne,
- układ linii energetycznych średniego napięcia,
- system grupowy odprowadzania i neutralizacji ścieków z całej gminy,
- system grupowy zaopatrzenia w wodę,

- sieć światłowodów;

Własność
a planowane
zagospodaro-
wanie

Ustala się kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględniania własności gruntów.

- obszary do realizacji celów publicznych należy w miarę możliwości wyznaczyć na gruntach komunalnych lub będących własnością Skarbu Państwa,
- rozrzucone przestrzennie małe działki, będące własnością komunalną, należy w zależności od sytuacji włączyć do większego zespołu gruntów,
- na obszarze przemieszczania gruntów o własności komunalnej i Skarbu Państwa należy dążyć, na drodze współpracy „gminy” i instytucji państwowych, do tworzenia zasobów, dla których można prowadzić skuteczną gospodarkę przestrzenną;

Należy dążyć do tworzenia zasobów gruntów komunalnych w obszarach rozwoju, z wyprzedzeniem w stosunku do etapu rozwoju przestrzennego gminy oraz uregulowania statusu prawnego tych gruntów. Należy rozważyć możliwość przygotowania wspólnych zasobów gruntów z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Polityka tworzenia zasobów gruntów powinna być prowadzona w odniesieniu do wielu obszarów jednocześnie, tak aby uniknąć spekulacji. W polityce kształtowania wielkości podaży należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.

Aktywizacja
rozwoju

Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności, gdzie gmina przejmuje na siebie obowiązek skoordynowania ze sobą następujących poczynań, prowadzących do zagospodarowania określonego obszaru:

- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i

umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami,

- utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów np. agencja komunalna,
- przygotowanie techniczne terenów, to znaczy uzbrojenie i budowa ulic,
- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi,
- sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę;