

ZARZĄD MIASTA W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

KROSNO ODRZAŃSKIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XVII / 115 / 2000
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM W DNIU 30 SIERPNIA 2000 r

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I WPROWADZENIE

- Charakterystyka studium 3 str.
- Aspekty prawne i formalne 3 str.

II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Wstęp 5 str.
- Uwarunkowania zewnętrzne 5 str.
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego 7 str.
- Uwarunkowania środowiska kulturowego 20 str.
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne 34 str.
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną 38 str.
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze 53 str.
- Uwarunkowania strukturalne 70 str.
- Uwarunkowania formalno – prawne 71 str.
- Część graficzna (rysunki obrazujące zasoby i uwarunkowania w skali 1: 25 000 szt. 8) 73' str.

III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Cele przestrzenne 74 str.
- Główne funkcje i cele funkcjonalne 75 str.
- Sfera społeczno – gospodarcza 80 str.
- Infrastruktura techniczna 85 str.
- Problematyka komunikacyjna 96 str.
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego 100 str.
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego 105 str.
- Realizacja polityki przestrzennej 111 str.
- Część graficzna (rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania gminy w skali 1: 10 000 szt. 1 i w skali 1: 25 000 szt. 2 oraz rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania jednostek osadniczych w skali 1: 10 000 szt. 36) 115 str.

IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

- Uchwała Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie
- Uchwała Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.
- Wnioski do studium szt....
- Opinie właściwych organów szt.....

WPROWADZENIE

Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie, 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 w stan oczekiwany i te, które mają wywoływać 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 Miejską w Krośnie Odrzańskim, stanowi zobowiązanie własne samorządu do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.

Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystany również do promocji gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych.

Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej gminy Krosno Odrzańskie Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim podjęła uchwałę nr VI/ 38 / 99 z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.

**Zespół
autorski**

Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo Produkcyjnemu „KAPITOL” z Zielonej Góry.

Zespół autorski:

Projektanci: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż upr. 872 / 89
arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90

Współpraca

autorska: mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska
mgr inż. Anna Bazan – Krzywoszańska
mgr Jolanta Zdrzalik – Bułhak
dr Stanisław Kowalski
arch. Piotr Rogóż
mgr inż. Jan Łychmus

Współpraca: Henryka Kolańska
Irena Musiał

**Aspekty
formalne**

Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy, opracowania studialne, będące w dyspozycji administracji i instytucji lokalnych oraz wojewódzkich, w tym projekt strategii rozwoju województwa lubuskiego . Studium było konsultowane z radnymi samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 poprzedniego występowania rzeczywistych zjawisk, takich jak np. uwarunkowania strukturalne, cechy fizjograficzne, stan zainwestowania itp. Uwarunkowania wynikają z przepisów szcze - gólnych, z ponadlokalnych zadań publicznych, które władze są zobowiązane realizować, konfliktów społecznych i opinii użytkowników terenów.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne

Gmina usytuowana jest w środkowo – zachodniej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu krośnieńskiego, na pograniczu polsko – niemieckim.

Gmina i Miasto Krosno Odrzańskie zajmuje obszar 21.152 ha z centralnie położonym miastem Krosno Odrzańskie, tak w stosunku do własnego obszaru, jak i gmin sąsiednich, którymi są : Maszewo, Bytnica, Czerwieńsk, Dąbie, Bobrowice i Gubin.

Przebieg granicy administracyjnej gminy jest mocno zróżnicowany. W przypadku terenów na południe od rzeki Odry, w rejonie wsi Radnica i Chyże, ma miejsce kolizja funkcjonalna z racji utrudnionego dostępu do nich właścicieli gruntów.

Układ połączeń drogowych z przejściami granicznymi w Świecku i Słubicach oraz Sękowicach i Gubinie podnosi atrakcyjność położenia gminy. Niewielka odległość od Berlińskiej aglomeracji pozwala planować rozwój usług turystycznych.

Walory w postaci dobrej jakości połączeń drogowych oraz komunikacja wodna i kolejowa wraz z infrastrukturą na trasie z centralnej części Polski na zachód Europy, będą stanowić w przyszłości o rozwoju gospodarczym gminy.

- Uwarunkowania Społeczno - gospodarcze** Na przestrzeni wieków Krosno Odrzańskie stanowiło centrum ekonomiczne i administracyjne obszaru przygranicznego. Funkcje te miasto zachowało do dziś. Strefa oddziaływania miasta wykracza poza granice administracyjne gminy. Z racji pełnienia funkcji miasta powiatowego swoją siedzibę ma tu wiele instytucji administracyjnych, obsługujących mieszkańców gmin ościennych takich jak Bobrowice, Bytnica, Dąbie, Gubin, Maszewo oraz miasta Gubin. W tym ostatnim przypadku oddziaływanie jest mniejsze, z racji rangi i wielkości Gubina, który posiada własny rejon obsługi.
- Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe** Gmina położona jest w obrębie mezoregionów : Niecka Pliszki, Dolina Odry Środkowej, Pagórki Gubińsko – Zielonogórskie; Warunki przyrodnicze nie stanowią naturalnych granic gminy. Jedynym wyjątkiem jest niewielki odcinek, wzdłuż rzeki Odry i jeziora Jelita. Duże kompleksy leśne, przez które przebiega granica administracyjna gminy, stanowią barierę dla powiązań zewnętrznych. Poprzez całą Gminę Krosno Odrzańskie, na długości 28,5 km, przebiega rzeka Odra , która stanowi szlak żeglowny o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Występujące na terenie gminy dwa zbiorniki wód podziemnych, wykraczają swoim zasięgiem poza granice gminy. Na terenie gminy występują fragmenty Gryżyńskiego i Krzesińskiego Parku Krajobrazowego . W najbliższym otoczeniu gminy zachowało się wiele obiektów o dużej wartości kulturowej. Są one zlokalizowane w miastach takich jak : Gubin , Sulechów oraz na terenach wiejskich np. Dąbie, Bytnica, Bobrowice, Chlebowo, Kosierz, Grabin.
- Uwarunkowania techniczne** Gmina powiązana jest z otoczeniem:
- drogą krajową nr 275 z Zieloną Górą i przejściami granicznymi w Świecku i Słubicach,
 - drogą krajową nr 274 z przejściami granicznymi w Sękowicach i Gubinie,
 - szlakiem kolejowym o znaczeniu państwowym, „Śląsk – Porty”
 - szlakiem kolejowym, samorządowym Gubin – Czerwieńsk,

- liniami elektroenergetycznymi o znaczeniu regionalnym z elektrownią w Dychowie, GPZ Leśniów Wielki, GPZ Gubin, GPZ Świebodzin,
- liniami telekomunikacyjnymi (światłowodami) z Sulechowem, Bytnicą, Zieloną Górą.

Współpraca zagraniczna i krajowa

Gmina Krosno Odrzańskie współpracuje z zaprzyjaźnioną gminą partnerską Eemsmond w Holandii. Obie wymieniły między sobą listy intencyjne, dotyczące nawiązania współpracy. W obydwu gminach powstały Komitety ds. współpracy, których członkami są w większości radni. Dotychczasowy zakres współpracy obejmował wymiany mieszkańców obu gmin, organizację szkoleń grup zawodowych w Gminie Eemsmond, udział polskich przedsiębiorców i producentów w wystawach na terenie Holandii, wymianę kulturalną, w której uczestniczył m.in. szkolny zespół folklorystyczny POLANIE. Gmina czynnie uczestniczy w pracach Euroregionu Sprewa – Nysa – Bóbr. Należy do związku Miast Polskich i stowarzyszenia Gmin RP.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia i rzeźba terenu

Według regionalizacji fizyczno – geograficznej T. Bartkowskiego gmina Krosno Odrzańskie położona jest w obrębie makroregionu pojezierza Lubuskiego, na wysokości 40 – 95 m.

Na terenie gminy wyróżnić można idąc od północy większe lub mniejsze fragmenty następujących mezoregionów:

- Niecka Pliszki,
- Dolina Odry Środkowej,
- Pagórki Gubińsko – Zielonogórskie.

Wydzielone jednostki reprezentują obszary o ciekawym i stosunkowo żywym typie ukształtowania terenu. W obrębie gminy znajduje się niewielki południowy fragment Niecki Pliszki. Charakteryzuje się on bardzo urozmaiconą rzeźbą, która jest odbiciem plejstocenijskich procesów rzeźbotwórczych. Deniwelacje wahają się od 20 do 50 metrów. Jest to tzw. wyższy poziom sandrowy, pocięty rynnami glacialnymi i licznymi dolinkami erozyjnymi. Ten typ rzeźby występuje

od miejscowości Czetowice na północ od doliny rzeki Odry.

W obrębie tego mezoregionu wyróżniono następujące formy morfologiczne:

- równinę sandrową, tworzącą rozległą powierzchnię erozyjno – akumulacyjną tzw. Wyższego poziomu sandrowego, wyniesioną od ca 40m do 95m npm, silnie pociętą licznymi rynnami subglacjalnymi; W obrębie wyniesionego płaskowyżu dominują spadki do 3%, tylko w przydolinnych punktach skłonów lokalnie dochodzą do 15 %.
- rynny subglacjalne–długie o zmiennej szerokości (100–1500 m), zagłębieniu 5 – 30 m., generalnie o przebiegu w kierunku NW – SE i N – S; Profil poprzeczny jest identyczny z profilem doliny skrzynkowej. Formy te odcinają się kilkumetrowymi krawędziami od terenów przyległych. Dna rynien są płaskie, bardzo często podmokłe, częściowo wypełnione osadami organogenicznymi. Miejscami występują zespoły stawów i jezior.
- doliny boczne, formy o zróżnicowanej głębokości wcięcia (od kilku do kilkunastu metrów) i zmiennej długości. Wyróżniono dolinki wciosowe, skrzynkowe i nieckowate.

Obręb mezoregionu Doliny Odry Środkowej, związany z systemem teras rzeki Odry i Bobru, w sposób zdecydowany odcina się od mezoregionu Niecki Pliszki wysoką, prawie pionową krawędzią morfologiczną, o wysokości 5 – 60 m.

System terasowy rzeki Odry jest bardzo rozległy powierzchniowo i składa się z dwóch teras:

- terasy zalewowej, wyniesionej ca 2-6m nad lustro wody; raczej płaskiej, ciągnącej się po obu brzegach rzeki pasem o zmiennej szerokości, od kilkudziesięciu metrów do ca 1 km. Lokalnie występują tu liczne podmokłości i odcięte koryta rzeki, tzw. starorzecza.
- terasy nadzalewowej, wyniesionej 2 – 3 metrów ponad lustro wody w rzece i szerokości od kilkuset metrów, zamkniętej wałami przeciwpowodziowymi;

W granicach gminy zaznaczają się niewielkie fragmenty trzeciego mezoregionu tzw. Pagórków Gubińsko – Zielonogórskich. W ich

obrębie wyróżniono:

- wysoczyznę morenową falistą, plejstocieńską, o rozległej powierzchni, intensywnie zafalowanej charakterystycznymi wielkopromiennymi wzniesieniami. Całość położona jest w przedziale wysokościowym 50 – 75 m npm. Przeważają spadki poniżej 3 %.
- równinę sandrową, tzw. poziom niższy. Położona w przedziale wysokościowym 40 – 50 m npm. zajmuje bardzo rozległą, płaską powierzchnie, rozciętą nielicznymi płytkami nieckowatymi dolinami. Dominują tu spadki do 3 %.

Budowa geologiczna

Głębsze podłoże geologiczne budują trzeciorzędowe osady, wykształcone jako naprzemianległe, ułożone horyzontalnie – piaski, iły, mułki i węgle brunatne mioceńskiej formacji burowęglowej. Strop ich zalega na głębokości od 20 do 40 m ppt., zaś miąższość trzeciorzędu waha się od 100 do 120 m.

Powierzchniowe warstwy zbudowane są z czwartorzędowych osadów plejstocieńskich i holocenijskich. Seria ta, o średniej miąższości 20 – 40 m. zalega horyzontalnie, zaś samo wykształcenie frakcyjne osadów uwarunkowane jest genezą poszczególnych jednostek morfologicznych. Stąd w obrębie gminy wyróżnić można generalnie trzy rejony o różnym stylu płytkiej budowy. Należą do nich:

- wysoczyzna morenowa falista,
- równiny sandrowe,
- dolina Odry, Bobru oraz rynny subglacjalne.

Wysoczyzna plejstocieńska zajmuje południowo zachodnią część gminy od miejscowości Wężyska do południowej granicy gminy.

Zbudowana jest z naprzemianległych utworów sypkich (piaski o zróżnicowanej granulacji, żwir) . Udokumentowana miąższość tych osadów wynosi ca 20 m.

Równiny sandrowe (poziom wyższy i niższy) zajmują ca 50 % powierzchni gminy. Poziom wyższy położony jest pomiędzy północną granicą gminy a doliną Odry, niższy zaś zalega pomiędzy doliną Odry a wysoczyzną morenową.

Jednostka ta zbudowana jest generalnie z fluwioglacjalnych osadów

głównie piasków o zróżnicowanej granulacji (piaski drobne, średnie, pospółki, żwiry) przewarstwionych osadami spoistymi (gliny piaszczyste, gliny, gliny pylaste zwięzłe). Seria osadów spoistych miejscami zalega od powierzchni, tworząc bardzo nieregularne enklawy w serii gruntów niespoistych.

Dolina rzeki Odry, rzeki Bobru oraz rynny subglacjalne zajmują ca 35 – 40 % powierzchni gminy. Dno ich wypełniają osady pochodzenia rzeczno i organicznego. Duże powierzchnie den wypełniają mady piaszczyste, wykształcone jako piaski drobne, średnie i grube oraz pospółki i żwiry. Znaczne arealy den od powierzchni przykryte są madami gliniastymi. Są to gliny pylaste oraz gliny. Miąższość ich waha się od 1 – 1,5 m.

Osady organogeniczne, głównie torfy, o zróżnicowanej miąższości od 2 – 4,5 m , lokalnie więcej, podścielone są piaskami. Większe powierzchnie (kilkusetmetrowe) znajdują się pomiędzy Czarnowem a Wężyskami (dolina Odry), zaś mniejsze występują w rynnach subglacjalnych (okolice Czetowic).

Surowce mineralne

Do surowców mineralnych, których złoża kwalifikują się do eksploatacji na skalę przemysłową należą:

- złoża kruszywa naturalnego – Stary Raduszec; składa się ono z dwóch pól, o łącznych zasobach 2804 tys. m³. Jest to kruszywo naturalne o zawartości ziaren o frakcji 2,5 mm, odpowiednie dla budownictwa,
- złoża kruszywa naturalnego w rejonie Radnicy,
- złoża kruszywa naturalnego w rejonie Marcinowic- Osiecznicy.

Jakość powyższych dwóch złóż została określona na podstawie badań geologiczno – poszukiwawczych bez określenia zasobów. Na mniejszą skalę, dla celów lokalnych, eksploatowane jest kruszywo w sposób nieorganizowany przez kilka wyrobisk piasku i żwiru.

Zlokalizowane są one w Radnicy, Gostchorzu, Starym Raduszczu i Łochowicach.

Torfy występujące głównie w dolinie Odry (Czarnowo – Wężyska) oraz w rynnach subglacjalnych (Czetowice), o łącznej powierzchni ca 700 ha, należą do torfowisk typu niskiego. Średnia miąższość złóż to

1,5 m, stopień rozkładu zaś 35 %. Orientacyjne zasoby wynoszą 7000 tys. m³. Z uwagi na niską wartość energetyczną torfów, nie posiadają one większych perspektyw eksploatacyjnych i dlatego powinny być użytkowane jako łąki i pastwiska.

W rejonie wsi Retno zalegają złoża gazu i ropy nie eksploatowane.

Gleby

Na terenie gminy Krosno Odrzańskie dominują gleby wytworzone z piasków. Te wytworzone z glin zajmują mniejsze powierzchnie. Są to gleby 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 stałe lub okresowo wysokim poziomie wody gruntowej, wytworzyły się gleby torfowe, mułowo – torfowe i murszowo – mineralne, a w dolinach mady. Gleby pozadolinne zostały podzielone na pięć grup przydatności dla rozwoju i intensyfikacji rolnictwa. Do najbardziej przydatnych zaliczono gleby brunatne, wytworzone z glin lekkich i średnich oraz pyłów zwykłych. Są to gleby żyzne, o prawidłowych stosunkach powietrzno – wodnych. Gleby te III a – III b klasy gruntów ornych, kompleksu pszennego dobrego, są odpowiednie do uprawy: pszenicy, buraków cukrowych, cykorii, maku, słonecznika oleistego i lnu oleistego, rzepaku (ozimy i jary) konopii oraz wyki zielonej. Gleby odpowiednie do intensyfikacji rolnictwa – sadownictwa.

W drugiej grupie znalazły się gleby brunatne, wytworzone z glin lekkich i średnich, często pylastych całkowitych lub podścielonych pyłami. Są to gleby żyzne, ale wadliwe z uwagi na niekorzystne położenie na zboczach, narażone na zmywanie powierzchniowe. Zaliczane do IV a – IVb klasy gruntów ornych, kompleksu pszenicznego wadliwego, są przydatne dla uprawy: pszenicy, jęczmienia jarego, kukurydzy, prosa, ziemniaków, marchwi pastewnej, rzepy, gorczycy arepskiej, przelotu i lucerny. Możliwe jest wprowadzenie sadownictwa z utrzymaniem zadarniowej pokrywy glebowej.

W trzeciej grupie znajdują się gleby bielcowe i brunatne, wytworzone z piasków gliniastych lekkich i mocnych, płytko podścielonych glinami lekkimi i średnimi. Są to gleby żyzne, o prawidłowych stosunkach

powierzchniowo – wodnych. Zaliczone do IIIb – IV a klasy gruntów ornych, kompleksu żytniego bardzo dobrego. Są odpowiednie dla wszystkich upraw polowych. Szczególnie wskazana jest tu uprawa: jęczmienia browarnego i tytoni lekkich. Są one przydatne w intensyfikacji rolnictwa – sadownictwa.

Do czwartej grupy zaliczono gleby bielcowe i brunatne wyługowane, wytworzone z piasków gliniastych podścielonych głęboko, średnio głęboko glinami lekkimi. Są to gleby mało żyzne, o poprawnych stosunkach powierzchniowo – wodnych, zaliczone do III b – IV a klasy gruntów ornych. Gleby kompleksy żytniego słabego i żytniego dobrego są odpowiednie dla uprawy: żyta, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, prosa, ziemniaków, marchwi pastewnej, rzepy, gorczycy białej, maku, słonecznika oleistego, Inu oleistego i włókniastego, tytoni lekkich, peluszki, wyki kosmatej, łubinu żółtego, wąskolistnego i białego.

Do piątej grupy, najmniej przydatnych należą gleby bielcowe i brunatne wyługowane, a miejscami czarne ziemie, wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych lekkich, płytko i średnio głęboko podścielonych piaskami luźnymi. Są to gleby małożyźne i zbyt suche, V – VI klasy gruntów ornych, kompleksów żytniego słabego i bardzo słabego, przydatne dla upraw: ziemniaków, żyta, wyki kosmatej, łubinu żółtego, przelotu pospolitego.

W obniżeniach terenu, o stale lub okresowo wysokich poziomach wód gruntowych, wytworzyły się gleby hydrogeniczne. Wyróżniono tu gleby murszowo – mineralne, gleby torfowe i mułowo – torfowe.

Gleby murszowe wytworzyły się na piaskach luźnych, w warunkach okresowego nadmiaru uwilgotnienia. Są to gleby małożyźne, IV – V klasy użytków zielonych lub IV b – V klasy użytków rolnych. W użytkowaniu polowym są zaliczane do kompleksu przydatności rolniczej zbożowo – pastewnej, przydatnego do uprawy: żyta, owsa, ziemniaków, buraków pastewnych, marchwi pastewnej, roślin pastewnych.

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

Wśród gleb dolinnych wyróżniono cztery grupy przydatności dla rolnictwa.

W pierwszej, najbardziej przydatnej, znajdują się mady średnie, wytworzone z glin średnich całkowitych lub głęboko podścielonych piaskami. Są to gleby żyzne, o prawidłowych stosunkach powietrzno – wodnych, III a – III b klasy gruntów orných. Gleby te, kompleksu pszennego dobrego, są odpowiednie do uprawy: pszenicy, buraków cukrowych, cykorii, maku, słonecznika oleistego, Inu oleistego, konopi oraz wyki siewnej. Są to gleby odpowiednie do intensyfikacji rolnictwa – warzywnictwa.

W drugiej grupie znajdują się gleby żyzne, ale nadmiernie uwilgotnione. Są to mady średnie, ciężkie i bardzo ciężkie, wytworzone z glin średnich i ciężkich całkowitych lub głęboko podścielonych piaskami. Gleby te IV a – IV b klasy gruntów orných, kompleksu zbożowo – pastewnego mocnego są przydatne do uprawy: owsa, jęczmienia jarego, buraków pastewnych, brukwi, rzepy oraz motylkowych roślin pastewnych.

W trzeciej grupie znajdują się mady lekkie i średnie, wytworzone z glin lekkich i średnich, płytko i średnio – głęboko podścielonych piaskami. Są to gleby żyzne, zaliczane do IV a – IV b klasy gruntów orných, kompleksu żytniego słabego i żytniego dobrego, odpowiednie do uprawy: żyta, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, ziemniaków, marchwi pastewnej, rzepy, gorczycy białej i czarnej, słonecznika oleistego, Inu oleistego i włóknistego, tytoni lekkich, wyki kosmatej, łubinu żółtego, wąskolistnego i białego.

W czwartej grupie znajdują się mady lekkie i bardzo lekkie, wytworzone z piasków. Są to gleby małożyźne, zaliczone do V – VI klasy gruntów orných, kompleksów żytniego słabego i bardzo słabego, odpowiednie do uprawy: ziemniaków, żyta, wyki kosmatej, łubinu żółtego, przelotu pospolitego.

Wody powierzchniowe

Gmina w całości przynależy do zlewni rzeki Odry, która wraz z ujściowym odcinkiem rzeki Bóbr, stanowi oś hydrograficzną omawianego terenu.

Skanalizowana i obwałowana rzeka Odra płynie w granicach gminy na kierunku równoleżnikowym, wykorzystując odcinek Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej.

Lewoboczny, ujściowy odcinek rzeki Bóbr, w granicach gminy o przebiegu południkowym, w rejonie Raduszycy Starego uchodzi do Odry.

Poza wyżej wymienionymi rzekami sieć hydrograficzna gminy jest stosunkowo gęsta. Składają się na nią niewielkie, często bezimienne ciek, o niewielkim przepływie, płynące w licznych rynnach subglacialnych i w obrębie doliny rzeki Odry. Sieć tę uzupełniają liczne rowy melioracyjne oraz sztuczne kanały drenujące, głównie teren doliny Odry.

Do wód stojących zaliczyć można przepływowe jeziora i stawy sztuczne, zlokalizowane głównie w rynnach subglacialnych, a wykorzystywane jako zbiorniki hodowlane ryb.

Duże powierzchnie den doliny rzeki Odry i rynien subglacialnych zajmują torfowiska, będące również znacznym zbiornikiem wód stojących. Wody torfowiska są w swej masie statyczne. Jedyną częścią czynną torfowiska są warstwy powierzchniowe, z których odbywa się intensywne parowanie. Podobny proces zachodzi w licznych niewielkich, odciętych starorzeczach rzeki Odry.

Reżim hydrogeologiczny rzeki Odry związany jest z opadami atmosferycznymi w ciągu roku. Charakteryzuje się on podwyższonymi stanami wody na wiosnę (roztopy) i powolnym obniżaniem się stanów aż po jesień, z drugorzędną kulminacją w lipcu (opady letnie). Przy wodostanach katastrofalnych (655 cm) zalaniu podlegają tereny położone między lewobrzeżnym wałem, a wysokim prawym brzegiem. Zagrożone są wówczas tereny położone na prawym brzegu o powierzchni 959 ha (rejon Radnicy, Gostchorzy, Osiecznicy i Krosna Odrzańskiego). Na lewym brzegu zagrożone są tereny o powierzchni 214 ha, w sąsiedztwie Serbii, Strumienna i Czarnowa.

W obrębie rynien subglacialnych występuje duża ilość jezior i stawów. Łącznie ich powierzchnia wynosi ca 62 ha. Do większych zbiorników tego terenu zaliczyć należy: Staw Wielki, Staw Baszta, Staw Parzydło,

Staw Podgórny. Zlokalizowane są one w Rynnie Trzebiechowsko – Łochowieckiej.

Wody gruntowe

Charakter wód gruntowych wykazuje bardzo ścisły związek z litologią i rodzajem użytkowania występujących form morfologicznych. Generalnie wyróżniono wody gruntowe na obszarach pozadolinnych i w obrębie doliny rzeki Odry, Bobru i rynien subglacjalnych.

W obrębie terenów pozadolinnych, zbudowanych generalnie z gruntów przepuszczalnych (piaski) swobodny poziom zwierciadła występuje na głębokości 2 – 3 m. Na znacznej powierzchni , do głębokości 4,5 m wody gruntowej nie stwierdzono.

W strefie zalegania utworów trudoprzepuszczalnych (gliny) zwierciadło wody gruntowej nie tworzy jednolitego poziomu lecz pojawia się w postaci sączeń o zmiennej wydajności, przeważnie na głębokości 2,5 – 3,5m p.p.t. Miejscami jej występowania nie stwierdzono.

W obszarze doliny rzeki Odry i rzeki Bobru oraz rynien subglacjalnych woda gruntowa ma kontakt hydrauliczny z wodami płynącymi rzeki Odry i rzeki Bobru. Swobodne jej zwierciadło zalega w przepuszczalnych utworach aluwialnych (piaski) i organogenicznych (torfy) w przedziale głębokościowym między 0,8 a 1,2 m. Przy czym, w zależności od stanów wodonośnych w Odrze i Bobrze, wahania lustra wody dochodzą do 1,2 m.

Na terenie gminy występują dwa obszary głównych zbiorników wód podziemnych o wysokiej ochronie. Zbiornik nr 148 rozciągający się na północ od miasta i nr 149 na zachód od miasta.

Warunki klimatyczne

Obszar gminy, wg podziału W. Okołowicza na rejony klimatyczne Polski, przynależy do środkowej części Regionu Śląsko - Wielkopolskiego, z dominującym wpływem oceanicznym. Amplitudy temperatur są mniejsze od przeciętnych w Polsce. Zima łagodna i krótka, z nietrwałą szatą śnieżną, lato zaś wczesne i ciepłe.

Rejon ten charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla wegetacji roślin.

Krainę tą charakteryzują następujące średnie elementy klimatyczne:

- temperatura powietrza:

- a) w styczniu (- 1,0 °C)
- b) w lipcu 18 °C,
- liczba dni z temp. poniżej 0°C 30 – 50,
- liczba dni z przymrozkiem 100 – 110,
- okres wegetacyjny trwa 210 – 220 dni ;

Klimat lokalny

W granicach gminy z racji jej urzeźbienia oraz znacznych powierzchni wód otwartych, generalnie wydzielić można trzy typy klimatu:

- a) klimat terenów pozadolinnych,
- b) klimat rozległej doliny Odry i Bobru,
- c) klimat rejonu subglacjalnego;

Klimat terenów pozadolinnych jest zdecydowanie najkorzystniejszy dla osadnictwa. Obejmuje on najbardziej wzniesione partie gminy (rejon równin sandrowych i wysoczyzny morenowej). Nie obserwuje się tutaj zastoisk chłodnych mas powietrza, które spływają ku dolinie Odry i rynien subglacjalnych. Korzystnie prezentują się tu także warunki solarne, zwłaszcza w obrębie skłonów o wystawie południowej.

Klimat doliny Odry jest mało korzystny, z uwagi na znaczne podniesienie wartości wilgotności względnej, z tendencją do tworzenia się dłuższego zalegania przygruntowych mgieł. Warunki nawietrzania, jak i przewietrzania są dużo gorsze niż w strefie terenów pozadolinnych. Jednak z uwagi na znaczną rozległość formy są one przeciętne. Jest to rejon predysponowany do tworzenia się inwersji termicznych.

Klimat rynien subglacjalnych jest zdecydowanie niekorzystny. Z uwagi na głębokie wcięcie, jak i nieregularny przebieg form oraz występowanie dużych powierzchni ograniczonych i stojących wód otwartych, częstotliwość tworzenia się inwersji termicznych jest duża. Lokalnie też mogą powstawać tzw. „ mrozowiska” – większe zastoje chłodnego i wilgotnego powietrza. Stąd należy liczyć się ze wzrostem występowania mgieł i opadów, a zimą wydłużania się okresu z

przymrozkami. Strefa ta pozbawiona jest także dobrych warunków dla wymiany mas powietrza, która jest istotna ze względu na rozpraszanie się zanieczyszczeń. Występowanie zbiorników wodnych, na ogół z płytką wodą i połączi torfów, dodatkowo podnosi wilgotność powietrza, co nie jest korzystne z bio – klimatycznego punktu widzenia.

Szata roślinna

Lasy terenu opracowania pod względem przyrodniczo – leśnym położone są w III Krainie Wielkopolsko – Pomorskiej, 6 Dzielnicy Pojezierza Lubuskiego. Występowanie i rozmieszczenie siedlisk uwarunkowane jest typem, składem mechanicznym gleby i jej wilgotnością.

Gleby typu bielcowego, które zajmują 95 % powierzchni, są to gleby kwaśne, o wyraźnie zaznaczonym poziomie wymycia i namycia, najczęściej słabo lub średnio zbielcowane. Reprezentowane są przez trzy główne rodzaje gleb:

- bielcowe na piaskach słabogliniastych, luźnych, niekiedy z domieszką żwiru i kamieni, w większości średnio zbielcowane. Występują na nich siedliska boru suchego, boru świeżego i boru wilgotnego.
- bielcowe na piaskach gliniastych, lekkich, świeżych lub wilgotnych, z cienką warstwą kwaśnej próchnicy, w podłożu niekiedy występuje warstwowo glina lekka. Występują na nich siedliska boru mieszanego świeżego i boru mieszanego wilgotnego, które tworzą kępy na całym terenie.
- bielcowe na piaskach gliniastych mocnych i glinach lekkich z warstwą próchnicy kwaśnej, różnej grubości, w zależności od stopnia wilgotności. Występują kępowo na całym terenie, stanowiąc siedliska lasu mieszanego, lasu świeżego i lasu wilgotnego.

W podmokłych obniżeniach terenu, w pobliżu rzek i jezior występują gleby typu bagiennego torfowo – mineralne oraz murszowo – mineralne, zalegające przeważnie na piaskach luźnych. Występują tu olsy.

Ogólnie biorąc gleby tu występujące są mało zróżnicowane pod względem żyzności, należą do gleb średniożyźnych.

Najliczniejszymi i najważniejszymi pod względem gospodarczym gatunkami drzew na terenie gminy są:

- sosna – 94 % pow. leśnej,
- brzoza – 2,15 % pow. leśnej,
- dąb – 1,10 % pow. leśnej,
- buk – 0,51 % pow. leśnej,
- olsza – 0,71 pow. leśnej;

Sosna, stanowiąca główne tło drzewostanów, tworzy drzewostany lite rzadko mieszane z udziałem brzozy. W zależności od warunków siedliskowych wykazuje ona różny dynamizm wzrostu i rozwoju, oscylując między II, a V klasą bonitacji.

Z uwagi na słabą żyzność gleb i niską zdolność produkcyjną występujących tu siedlisk, wzrost tych drzewostanów jest stosunkowo niska.

Pod względem jakościowym występuje znaczne zróżnicowanie drzewostanów. Na najuboższych siedliskach boru suchego i boru wilgotnego jakość hodowlana, jak i techniczna jest bardzo słaba. Na siedliskach boru świeżego, mieszanego świeżego i lasu mieszanego jest na ogół dość dobra. Warstwa podszytu w zasadzie tu nie istnieje i ogranicza się do nielicznych przypadków.

Drugim po sośnie najliczniej reprezentowanym gatunkiem panującym jest brzoza. Są to przeważnie brzeźniaki II klasy wieku, pochodzenia naturalnego, powstałe w pierwszych latach po wojnie. Wyspowe występowania drzewostanów brzozowych, zarówno młodszych jak i starszych klas wieku w tak olbrzymim masywie sosnowym należy uznać za dodatni element biocenetyczny.

Dąb i buk łącznie zajmują 1,61 % powierzchni leśnej, tworząc drzewostany mieszane, również z udziałem sosny. Pozostałe gatunki drzew jak modrzew, grab, olsza, akacja, topola występują w niewielkiej ilości i nie mają większego znaczenia dla gospodarki leśnej.

W granicach gminy, we wschodniej części, leży niewielka część Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego. W jego skład wchodzi fragment doliny rzeki Gryżynki i jezioro Jelito. Są to tereny stanowiące 10 % całości Parku o urozmaiconym krajobrazie i miejscach występowania wielu rzadkich i ginących gatunków roślin i zwierząt.

Fauna

W rejonie Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego występuje wiele rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt. Należą do nich: bóbr i wydra, a pośród ptaków – gęgoł.

W okolicach Krosna Odrzańskiego regularnie gniazdują tracze, nurogęsi i czajki. Na skraju doliny Odry gniazduje wiele interesujących ptaków drapieżnych. Należą do nich przede wszystkim myszołowy, jastrzębie, kanie czarne i rude. Dość znaczącym dla świata zwierząt jest również obszar torfowisk, położony na północ od Morska i Gostchorza.

W licznie występujących na terenie gminy zbiornikach wodnych występują: karasie, liny, karpie, leszcze, ukleje, płocie i okonie. Łowione są również amury, węgorze, szczupaki i sandacze.

Do specyficznych elementów przyrody gminy Krosno Odrzańskie, odróżniających ją od innych gmin pasa przygranicznego, należą:

- różnorodność przyrody gminy i jej kontrastowość ekologiczna (od siedlisk podmokłych po murawy ciepłolubne),
- obecność i znaczne obszary obiektów przyrodniczych o randze regionalnej,
- obecność struktur przyrodniczych związanych z doliną rzeki Odry,
- rozległe kompleksy stawów rybnych z interesującą awifauną.

Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyróżnić następujące obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

- nie nadające się do bezpośredniego posadowienia budynków; do grupy tej należą torfy o zróżnicowanej miąższości, lokalnie przewarstwione piaskami. Tereny o tych właściwościach zajmują w większości północną część gminy wraz z ekosystemem łąkowym, wodnym i leśnym, obejmującym rynny glacialne i zespoły jezior, jak również sztucznych stawów połączonych kanałami,
- o ograniczonej nośności, mogące nadawać się do bezpośredniego posadowienia obiektów lekkich; do grupy tej zaliczone zostały gliny piaszczyste i pylaste, w stanie plastycznym lub miękkoplastycznym. Zalegają na powierzchni warstwą od 2,0 m, podścielone przeważnie piaskami. W skład terenów o tych właściwościach

wchodzą ekosystemy : wodny, łąkowy, glebowy a także częściowo leśny, związane z dolinami rzeki Odry i Bobru.

- tworzące dobre podłoże budowlane; W skład tej grupy zaliczono piaski drobne, średnie i gruboziarniste, a także pospółki i żwiry zalegające od powierzchni miąższą warstwę do głębokości 4,5 m. Tereny o tych właściwościach zajmują środkową część gminy, wchodzącą w skład Równiny Sandrowej.
- stanowiące bardzo dobre podłoże budowlane dla bezpiecznego posadowienia wszystkich rodzajów obiektów ; należą do nich piaski o zróżnicowanej granulacji (drobne, średnie i grube), a także pospółki i żwiry, lokalnie piaski gliniaste oraz pylaste. Zalegają one od powierzchni warstwą od 2,0 do 4,5 m. i głębiej. Tylko lokalnie podścielone, bądź przykryte są glinami.
- grunty średnioośne o zmieniających się parametrach geotechnicznych, w zależności od warunków zawilgocenia ; nadające się do posadowienia bezpośredniego obiektów budowlanych. W ich skład wchodzi gliny piaszczyste, gliny, gliny pylaste i gliny piaszczyste zwięzłe. Zalegają one od powierzchni warstwą od 3,0 do 10, 0 m., niekiedy podścielone są piaskami. Miejscami występują w podłożu na głębokości 1,5 – 4,0 m. i są przykryte piaskami. Gliny pozostają przeważnie w stanie twaroplastycznym.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny

Teren gminy stanowi centralną część historycznej ziemi krośnieńskiej , obejmując miasto i najbliższe obszary, położone na zachód i północ od niego. Już w okresie plemiennym Krosno było ośrodkiem nadgranicznego opola plemienia Dziadoszan z grodem usytuowanym w międzyrzeczu Odry i Bobru. W czasie formowania się wczesnopiastowskiego państwa wzmocniony gród plemienny stał się ważną wartownią graniczną na zachodnich rubieżach Polski. Stawił czoło niemieckim najazdom na Polskę w latach 1005, 1015 i 1109r. Gdy Bolesław Chrobry podzielił kraj na prowincje, Krosno zna-

lazło się w prowincji śląskiej. Mocą testamentu Bolesława Krzywoustego – tego w 1138 roku nastąpił rozpad jednolitego dotąd państwa na dzielnice. Śląsk i Ziemię Lubuską otrzymał najstarszy syn Krzywoustego – go, Władysław II. Położona na północno – zachodnich rubieżach Śląska kasztelnia krośnieńska graniczyła z terenami należącymi do Wielkopolski, Ziemi Lubuskiej i Dolnych Łużyc. Tutaj stykały się też granice czterech biskupstw: poznańskiego, wrocławskiego, lubuskiego i miśnieńskiego. Swary między synami Krzywoustego i wypędzenie z kraju Władysława II Wygnańca spowodowały najazd cesarza niemieckiego Fryderyka Rudobrodego, który zdobył niebroniony gród krośnieński. Innych, znaczących wydarzeń w Krośnie w XII wieku nie odnotowano. Dopiero za czasów Henryka Brodatego (1202 – 1238), który oprócz Śląska władał także Ziemią Lubuską i wschodnią częścią Dolnych Łużyc, Krosno stało się znowu ważnym punktem strategicznym i ośrodkiem administracyjno -gospodarczym. Gdy w roku 1229 zaistniało niemieckie zagrożenie Lubusza, tutaj przed odsieczą w 1230 r. koncentrował księżę swoje rycerstwo. W Krośnie znalazła schronienie księżna Jadwiga w czasie najazdu tatarskiego w 1241 r. Henryk Brodaty zreformował Krosno przestrzennie i nadał mu prawa magdeburskie. Przyczynił się również do rozwoju osadnictwa wiejskiego, które za jego czasów przybrało formę osad zwartych, rozplanowanych racjonalnie. Po Brodatym Śląskiem i Ziemią Lubuską władał jego syn Henryk Pobożny. Gdy w bitwie z Tatarami zginął pod Legnicą (1241 r.) , dziedzictwo objął najstarszy z jego synów, Bolesław Rogatka, a po wojnie domowej z braćmi, północną część Śląska, ze stolicą w Głogowie, otrzymał Konrad. Tak w połowie XIII wieku powstało księstwo głogowskie, w granicach którego znalazła się także kasztelnia krośnieńska. Graniczyła teraz z posiadłościami Brandenburgii, której w 1249 roku Rogatka sprzedał Ziemię Lubuską. W 1294 roku Henryk III Głogowski oddał w zastaw część księstwa, z kasztelanią krośnieńską, margrabiemu brandenburskiemu Waldemarowi. Po jego śmierci w 1319 roku obszar ten wrócił do księstwa. Kolejnymi panującymi nad Krosnem byli książęta głogowsko – żagańscy, tego samego imienia – Henryk IV, V, VI, VIII, IX i XI.

Książęta ci rezydowali w Żaganiu bądź Koźuchowie. Po śmierci Henryka XI, ożenionego z córką elektora brandenburskiego, Barbarą, Krosno stało się jej siedzibą wdowią, pod władztwem brandenburskim. Z taką sytuacją nie pogodził się bliski krewny zmarłego Henryka XI, Jan II Żagański, który o odzyskanie dziedzictwa walczył z Brandenburgią przez sześć lat (1476 – 1482). Pełnego sukcesu nie osiągnął, gdyż postanowieniem pokoju w Kamieńcu, Krosno pozostało przy Brandenburgii. Z nowo zdobytych terenów, do których należały także okręgi sulechowski i lubuski, utworzone zostało księstwo krośnieńskie. W 1518 roku nastąpiła unia personalna Brandenburgii z Prusami Królewskimi, a w pierwszej połowie XVIII wieku Brandenburgia stała się prowincją Królestwa Prus. Po wojnie z Austrią i przyłączeniu w 1740 roku Śląska do Prus, przeprowadzono reformę, dzieląc kraj na powiaty. Utworzony został powiat krośnieński, obejmujący zachodnią część dawnej kasztelani oraz część okręgu lubuskiego. Taki podział przetrwał do 1945 roku.

O osadnictwie wiejskim, na obszarze gminy, w okresie przed XIII wiekiem źródła pisane nie wspominają. Jego istnienie potwierdzają jednak zabytki archeologiczne, znalezione w rejonach Łochowic, Kamienia, Osiecznicy, Radnicy, Starego Raduszca, Sarbii i Strumienna. W większości wymienionych miejscowości wspomniane zabytki poświadczają istnienie ciągłości osadniczej od epok wczesnodziejowych, przez wczesne średniowiecze, do czasów obecnych. Pierwsze, utrwalone w dokumentach archiwalnych, wiadomości o istnieniu dóbr rycerskich pochodzą z roku 1202. Jako właściciele wsi w okolicach Krosna wymienieni zostali ówcześni kasztelanowie – miejscowy, o nieznanym imieniu oraz lubuski Wilczek. Ten ostatni, za zgodą Henryka Brodatego, przekazał swoje posiadłości Osiecznicę i Sarbię klasztorowi cystersów w Lubiążu. Nie były to uformowane wsie, lecz określone terytoria z rozproszonym osadnictwem w postaci źrebi, czyli rodzinnych gospodarstw domowych. Przekazy mówią o wyznaczeniu granic podarowanego terenu Sarbii metodą tak zwanego ujazdu, który przeprowadzono przy udziale świadków m.in. kasztelana żagańskiego, Stefana. Do innych nabytków lubiąskiego

klasztoru, zakupionych w 1259 roku, należały wsie Bielów i Struga. Struga było zawsze źrebem, połączonym przy scalaniu wsi z Bielowem lub Osiecznicą. W 1223 roku potwierdzona jest obecność Czarnowa, darowanego przez Henryka Brodatego klasztorowi cysterek w Trzebnicy. W Gostchorzu istniał dwuczłonowy gród, połączony funkcjonalnie z warownią krośnieńską. Związane z nim osadnictwo otwarte dało zapewne początek XIII – wiecznej wsi. Nie można wykluczyć, że źrebami były zanim w XIII wieku uformowane zostały w regularnie rozplanowane osady Brzózka, Czetowice, Nowy Raduszec i Wężyska.

Opanowanie, na początku XIII wieku wschodniej części Dolnych Łużyc, skłoniło Henryka Brodatego do działań, których celem było wzmocnienie gospodarcze terenów kasztelanii krośnieńskiej, graniczących z łużyckimi nabytkami. Temu celowi służyć miała lokacja Krosna, budowa zamku w tym mieście, nadania na rzecz klasztorów (przodujących wówczas w gospodarce rolnej), a także reformowanie osadnictwa wiejskiego. Z inicjatywy księcia, za pośrednictwem klasztorów i możliwych świeckich, zaczęto łączyć rozproszone gospodarstwa (źrebia) w większe jednostki – regularnie rozplanowane osady wiejskie. Wraz z tym, zreformowane wsie otrzymały nowe prawa, sprzyjające intensyfikacji upraw.

Stosunkowo gęste zaludnienie terenu pozwoliło wspomniane działania przeprowadzić, w znacznym zakresie, w oparciu o rodzinny żywioł etniczny. Odnosi się to do tych wsi, których pierwotna nazwa była polska, czyli do znakomitej ich większości. Trzeba zresztą pamiętać, że również te miejscowości, o których pierwsze wzmianki zawierają nazwę niemiecką, nie musiały powstawać dopiero w procesie kolonizacji. Świadczą o tym dwie wsie, wymienione w 1202 roku, jako „Ossechnice” (Osiecznica) i „Zrebie” (Sarbia), które w następnych XIII – wiecznych dokumentach noszą już niemieckie nazwy – Guntersberg i Munchendorf (wieś mnichów). Należy przypuszczać, że lokacja tych wsi oparta została na kolonistach. Można zakładać, że rodzinna ludność tych miejscowości przeniesiona została do sąsiednich, reformowanych i powiększonych

wsi sąsiednich. Podobnie było w przypadku Czarnowa, zapisanego w 1223 roku jako „Zarnowo”, a w późniejszych dokumentach już pod nazwą Neudorf. Henrykowska reforma wsi wsparta została kolonistami, ale polegała na lepszym zagospodarowaniu ziem już wykorzystywanych rolniczo, a nie w drodze trzebień lasów, jak to się działo w przypadku kolonizowania terenów w rejonach Kożuchowa, Szprotawy i Żagania, gdzie na karczunkach powstawały tzw. wsie leśnych łąnów – łańcuchówki.

Na terenie gminy Krosno nie ma łańcuchówek. Przeważają układy ulicowe (Bielów, Brzózka, Czyże, Marcinowice, Stary Raduszec, Strumiennie) i ulicowo – placowe (Czetowice, Gostchorze, Kamień, Radnica). Występują ponadto owalnice (Łochowice, Wężyska), rzędówki (Osiecznica, Sarbia) i wielodrożnice (Czarnowo, Nowy Raduszec). Pierwotnie plany wielodrożnic mogły być inne, lecz trudne są do odczytania. Skupiony kształt Nowego Raduszca nasuwa skojarzenie z okolicą, być może pierwotnym siodłem, czyli małym skupiskiem źrebi. W XIX i XX wieku w większości wsi ich plany uległy rozbudowie, ale pierwotne układy na ogół są czytelne. Pomijając osady folwarczne i przemysłową (Szlarka Radnicka) wszystkie, z wyjątkiem Chojny, powstały, bądź zostały zreorganizowane w XIII wieku. Chojna powstała w okresie tzw. drugiej kolonizacji, zainicjowanej przez Fryderyka II.

Przeważająca ilość wsi zlokalizowana jest w pobliżu rzek Odry i Bieli, głównie na krawędzi pradoliny Odry, gdzie występują żyzne gleby. Inne miejscowości usadowiły się opodal jezior. Znaczniejsze miejscowości położone są przy tranzytowych niegdyś traktach, prowadzących z Gubina do Poznania (Wężyska, Sarbia, Strumiennie, Stary Raduszec, Czyże, Gostchorze, Radnica) i z Wrocławia do Lubusza (Marcinowice, Osiecznica). Po zbudowaniu w 2 połowie XIX wieku linii kolejowej Gubin – Czerwieńsk, bezpośrednie połączenie, oprócz Krosna, otrzymały tylko Wężyska.

Z okresu komasacji gruntów i reformy przestrzennej wsi (XIII wiek) znamy tylko nielicznych przedstawicieli klasy feudałów. Pierwszym, wymienionym w dokumentach, jest kasztelan lubuski Wilczek, który w 1202 roku podarował swe dobra klasztorowi w Lubiążu. Kasztelan

krośnieński Konrad i jego synowie Otto i Stefan posiadali majątki poza terenem gminy, w Maszewie. Występuje jeszcze rycerz Jan, który w 1273 roku sprzedał Bielów lubiąskim cystersom. W kontekście tej transakcji wymieniony jest także inny rycerz imieniem Leonard. Tak więc Osiecznica i Sarbia należały do klasztoru w Lubiążu, Czarnowo do klasztoru w Trzebnicy, a pozostałe wsie były we władaniu miasta Krosna i domeny książęcej. Książęce włości były niekiedy przekazywane w lenno rodom rycerskim. W XV wieku i później spotykamy się z lennikami pochodzenia niemieckiego lub już zniemczonymi.

Sprowadzenie obcych kolonistów i zgermanizowanie warstwy szlacheckiej nie oznaczało wynarodowienia chłopstwa. Z przekazów źródłowych wynika, że ludność wiejska okolic Krosna długo trzymała się języka i obyczaju polskiego, aż po wiek XVIII. Również w budownictwie wiejskim dominowały domy drewniane, wznoszone w charakterystycznej dla wsi polskiej konstrukcji zrębowej. Dopiero w XIX – XX wieku zastąpiły je budynki murowane.

Miejscowości położone po prawej stronie Odry, należały do biskupstwa poznańskiego. Z racji władania Osiecznicą przez mnichów z Lubiąża, zbudowany tam kościół konsekrował w 1231 roku biskup wrocławski. Czynił to jednak za zgodą plebana kościoła św. Andrzeja w Krośnie, który z racji prawobrzeżnego położenia, podlegał kurii poznańskiej. W lewobrzeżnej Sarbii, gdzie kościół wyświęcano w 1226 roku, taka zgoda nie była potrzebna. Biskupstwo poznańskie utraciło te tereny na rzecz wrocławskiego, w pierwszej połowie XVI wieku, w związku z reformacją.

Zasoby środowiska kulturowego

Zakres rozpoznania zasobów dokonano pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki.

Założono, że dogłębna ocena może być przeprowadzona jedynie w ramach specjalistycznych studiów historyczno - urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich.

Dokonując oceny zasobów i ich walorów określono uwarunkowania, stosując następujące kryteria:

- ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych ewidencją zabytków,
- zasobów nie objętych ochroną prawną a wymagających ochrony ze względu na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- zasobów innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- atrakcyjność i krajobraz gminy.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta, do których zaliczyć należy:

- założenia urbanistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- zachowana zieleń urządzona,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne;

Obiekty wpisane do rejestru

Na terenie miasta i gminy prawną ochroną , poprzez wpisanie do rejestru zabytków objęto następujące obiekty i założenia :

Krosno Odrzańskie – zespół urbanistyczny Krosna , nr rej. 102,

- kościół parafialny (XIII w.), nr rej. 287,
- kościół św. Andrzeja, nr rej. 2936,
- zamek (XIII –XVI – XVII w.), nr rej. 82,
- mury obronne, nr rej. 288,
- spichlerz ul. Szkolna 1 ,nr rej. 3364,
- domy mieszkalne, ul. Chrobrego2 (nr rej. 2505), 14 (nr rej.2504), 15 (nr rej. 2503), 17 (nr rej. 2572),
- domy mieszkalne, ul. Grobla 47 (nr rej. 2937), 56 (nr rej. 2938),
- dom mieszkalny, pl. Wolności 5, nr rej. 2508,
- dom mieszkalny, pl. Prusa 12, nr rej. 752,

- dom mieszkalny, ul. Rybaki 2, nr rej. 573,
 - dom mieszkalny, ul. Szkolna 4 , nr rej. 750,
 - domy mieszkalne, ul. Walki Młodych 1(nr rej. 754), 3 (nr rej. 755), 5 (nr rej. 756), 7 (nr rej. 757) , 9 (nr rej. 758), 11 (nr rej. 759), 13 (nr rej.750), 15 (nr rej. 761), 17 (nr rej. 762), 19 (nr rej. 763), 21 (nr rej. 764), 25 (nr rej. 766), 27 (nr rej. 767), 29 (nr rej. 2509),dom mieszkalny, ul. Wąska 11 , nr rej. 773,
 - domy mieszkalne, ul. ZBOWID – u 10 (nr rej. 751), 14 (nr rej. 772) ,
 - domy mieszkalne, ul. Żeromskiego 10 (nr rej. 771) 14 (nr rej. 772);
- Czetowice - kościół filialny XVI w., nr rej. 464;
- Kamień - zespół pałacowo – parkowy, nr rej. 3335;
- Łochowice - kościół filialny (ok. 1820 r.), nr rej. 2129;
- Osiecznica - kościół filialny (1816 r.), nr rej. 739,
- pałacyk (II poł. XIX w.), nr rej. 471,
- dom mieszkalny nr 187, nr rej.2941;
- Radnica - dom mieszkalny, nr rej. 745;

Zasoby objęte ewidencją

Wśród zasobów objętych ewidencją, na terenie gminy , wyróżnić należy:

- Krosno Odrzańskie – cmentarz (XIX w.) zlikwidowany po 1945 r. , obecnie park,
- cmentarz (XIX w.) zlikwidowany po 1945 r. , zachowany drzewostan,
 - cmentarz (XIX w.) zlikwidowany po 1945 r., zachowany drzewostan;

Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy rozpoznano następujące obszary wykopalisk archeologicznych:

- Bielów - 9 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych nowożytnych;
- Brzózka - 6 stanowisk wczesnodziejowych średniowiecznych nowożytnych
- Czarnowo – 3 stanowiska wczesnodziejowe średniowieczne nowożytny;

Czetowice	-	9 stanowisk wczesnodziejowych średnio-wiecznych nowożytnych;
Gostchorze	-	26 stanowisk wczesnodziejowych średnio-wiecznych nowożytnych;
Krosno Odrzańskie	-	11 stanowisk wczesnodziejowych średnio-wiecznych nowożytnych;
Łochowice	-	7 stanowisk wczesnodziejowych średnio – wiecznych nowożytnych;
Morsko	-	1 stanowisko wczesnodziejowe średnio – wieczne nowożytne;
Nowy Raduszec	-	2 stanowiska wczesnodziejowe średnio – wieczne nowożytne;
Osiecznica	-	12 stanowisk wczesnodziejowych średnio-wiecznych nowożytnych;
Radnica	-	20 stanowisk wczesnodziejowych średnio-wiecznych nowożytnych;
Sarbia	-	10 stanowisk wczesnodziejowych średnio – wiecznych;
Strumienno	-	11 stanowisk wczesnodziejowych średnio – wiecznych nowożytnych;
Wężyska	-	10 stanowisk wczesnodziejowych średnio-wiecznych nowożytnych;

Teren miasta Krosna nasycony jest miejscami o szczególnym znaczeniu dla badań archeologicznych. Dotąd przebadane zostały grodziska w Krośnie i Gostchorzu. Ciągłe nierozpoznane pozostaje podgrodzie, obszar osady targowej, osady prawobrzeżnej oraz miasta lokacyjnego z zamkiem i miejscem po klasztorze dominikanów (pl. Wolności). Wartości kulturowe, z punktu widzenia archeologicznego, mają też XIII wieczne założenia wiejskie, zwłaszcza wcześniej udokumentowane (Sarbia, Osiecznica) i te , które zachowały pierwotne układy planu (Bielów, Czetowice, Łochowice, Radnica, Stary Raduszec). Także inne stanowiska ustalone na mapie Archeologicznego Zdjęcia Polski.

**Rozplanowanie
Przestrzenne**

Na terenie gminy występuje duże zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych wsi. Wśród układów przestrzennych wyróżnić należy:

plan geometryczny – Krosno Odrzańskie (I poł. XIII w.) plan częściowo zatarty po przemianach w II poł. XIII w. oraz XIX i XX w.,

owalnicę - Łachowice (XIII w.) historyczny plan wsi zachowany,

osadę folwarczną – Retno (XVI w.) w XIX w. obok folwarku powstała mała wieś – rzędówka,

ulicówkę - Bielów (XII – XIII w.) historyczne rozplanowanie zachowane,

- Brzózka (XIV w.) plan rozbudowany w XIX – XX w., część nowsza wydzielona,

- Chyże (XIV w.) ,

- Czarnowo (XII w.) plan rozbudowany w XIX – XX w., wielodrożnica z czytelnym planem ulicówki,

- Marcinowice (XIV w.) historyczne rozplanowanie zachowane,

- Stary Raduszec (XIII w.) plan rozwinięty w XIX w. w wielodrożnicę z czytelną w planie historyczną ulicówką,

- Strumienno (XIV w.) plan rozwinięty w XIX – XX w.,

- Wężyska (XIII w.) plan rozbudowany w XIX – XX w. w wielodrożnicę z czytelnym planem ulicówki,

układ ulicowo- zachowane,

placowy - Gostchorze (XIII – XIV w.) dawny plan zachowany, rozbudowany w XX w. o dwie ulice w kierunku północnym,

- Kamień (XIV – XV w.) historyczny plan zachowany, zaniedbany plac,

- Radnica (XIV w.) rozbudowa w wielodrożnicę w XIX - XX w., pierwotny plan wsi zachowany,

wielodrożnicę - Nowy Raduszec (XIV w.) plan rozwinięty w XIX – XX w.

rzędówkę - Chojna (XVIII w.) zachowany plan pierwotny,

- Osiecznica (XII w.) rozbudowa wsi w XIX w., powstanie odrębnej wielodrożnej enklawy na północ od starego założenia,
- Sarbia (XII w.) plan rozwinięty o poprzeczną ulicę w XIX – XX w., historyczne rozplanowanie zachowane;

Obiekty i założenia sakralne

Obiekty i założenia sakralne, na terenie gminy, reprezentowane są przez :

kościół - Czarnowo (1897 r.),

kościół filialne - Czetowice (XVI w. , wieża z 1654 r.),

- Łochowice (ok. 1820 r.),

- Osiecznica (1816 r.),

- Wężyska (1878 r.),

kościół parafialne - Krosno Odrzańskie (XIII w.) przebudowany w 1708 – 1729 r.,

- Radnica (XX w.),

kościół pomocniczy - Krosno Odrzańskie (1887 r.) wybudowany na miejscu starszego;

Krosno Odrzańskie :

kościół parafialny – jego dzisiejszy stan pochodzi z lat przebudowy (1708 – 1729), kościół murowany z kamienia i cegły, trzynawowy, halowy; Wnętrze nakryte sklepieniem kolebkowo – krzyżowym, wsparte na ciężkich kolumnach, pozbawione zabytkowego wyposażenia. Widoczna z daleka czterokondygnacyjna wieża kościelna zwieńczona jest barokowym hełmem o konstrukcji stalowej. Elewację wieży zdobią gzymsy, pilastry, w niższych partiach boniowanie.

Obiekty rezydencjonalne

Obiekty rezydencjonalne reprezentowane są przez:

dwór - Osiecznica (I poł. XIX w.),

- Wężyska (pocz. XIX w.),

pałac - Kamień (1 ćw. XX w.),

pałacyk - Osiecznica (II poł. XIX w.),

- zamek - Krosno Odrzańskie (XIII – XIV – XVII w.)
zniszczony w 1945 roku, obecnie w ruinie;

Krosno Odrzańskie:

ruiny zamku krośnieńskiego_z fragmentami_muru z czasów Henryka Brodatego. W XIV i XV wieku zamek został przebudowany i powiększony, jego zarys widoczny jest do dziś. Około 1510 r . została zakończona renesansowa przebudowa zamku.

Założenia folwarczne

Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne:

- Czetowice - (pocz. XX w.) – zachowane budynki gospodar –
cze nie użytkowane,
- Kamień - (ok. poł. XIX w.) – spichlerz i czworak,
- Krosno Odrzańskie - (XVIII – XIX w.), w części rozebrany po 1945
zachowany spichlerz, nie użytkowany,
- Łochowice - (pocz. XIX w.) część budynków z II poł. XIX w.),
6 budynków mieszkalnych i gospodarczych w
złym stanie technicznym,
- Morsko - (kon. XIX w.) zachowane dwa budynki
inwentarskie,
- Osiecznica - (II poł. XIX w.), na miejscu starych budynków
postawiono po 1945 roku współczesne budynki
przemysłowe, zachowany jeden budynek gos –
darczy z 1 ćw. XX w. w dobrym stanie,
- Retno - (II poł. XIX w.) część budynków z pocz. XX w.,
- Wężyska - (pocz. XIX w.) zachowana oficyna i czworaki w
złym stanie ,
- Retno - powstało jako folwark, w dobrach Sarbii, zapew –
ne w XV lub XVI wieku. Przy folwarku wyrosła z
czasem niewielka osada mieszkalna na planie
rzędówki. Był tu niegdyś także dwór, po którym
pozostał zaniedbany park krajobrazowy. Dwa
zespoły folwarczne pochodzą z 2 poł. XIX w.

Zabudowa Mieszkaniowa	<p>Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa występuje w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy zwartej, otwartej - Bielów (1 ćw. XX w.), Brzózka (2 poł.XIX w.), Chyże (przełom XIX i XX w.), Czarnowo (1 ćw. XX w.), Czetowice (koniec XIX w.i1ćw. XX w.), Gostchorze (od poł XIX w.), Kamień (1ćw.XX w.) ,Łochowice (1 ćw. XX w.), Marcinowice (1 ćw. XX w.), Nowy Raduszec (od poł.XIXw.), Osiecznica (kon. XIX – 1 ćw. XX w.), Radnica (głównie z 1 ćw. XX w. nieliczne obiekty starsze), Stary Raduszec (przewaga domów z ok. poł. XIX w.), Strumienno (przełom XIX i XX w.) w części zabudowa rozproszona, Wężyska (k. XIX i 1 ćw. XX w.), - zabudowa rozluźniona - Chojna (XVIII w.), - zabudowa rozproszona - Gnilec (2 poł. XIXw.), Morsko (2 poł. XX w) Sarbia (XIX – XX w.) - zabudowa zwarta - Retno (pocz. XX w.), - zabudowa wielorodzinna, dwukondygnacyjna, o spadzistych dachach- Szklarka Radnicka (1 ćw. XX w.); <p>Krosno Odrzańskie:</p> <p>resztki zabudowy mieszkaniowej staromiejskiej, głównie przy ul. Walki Młodych i Pocztowej, wzniesione w końcu XVII w. Noszą niekiedy cechy stylistyczne klasycyzmu. Natomiast na skarpie nadodrzańskiej, fasadowo do ul. Bolesława Chrobrego, zachowało się wiele domów i willi z okresu eklektyzmu (druga połowa XIX w.) i secesji z pocz. XX w.</p>						
Obiekty i urządzenia techniczne	<p>Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej , na terenie gminy reprezentowane są przez:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">trafostacje</td> <td>- Czarnowo (1921 r.), Sarbia (pocz. XX w.),</td> </tr> <tr> <td>rzeźnię</td> <td>- Krosno Odrzańskie (4 ćw. XIX w.),</td> </tr> <tr> <td>młyn</td> <td>- Krosno Odrzańskie (pocz. XX w.), Osiecznica (1 ćw. XX w.),</td> </tr> </table>	trafostacje	- Czarnowo (1921 r.), Sarbia (pocz. XX w.),	rzeźnię	- Krosno Odrzańskie (4 ćw. XIX w.),	młyn	- Krosno Odrzańskie (pocz. XX w.), Osiecznica (1 ćw. XX w.),
trafostacje	- Czarnowo (1921 r.), Sarbia (pocz. XX w.),						
rzeźnię	- Krosno Odrzańskie (4 ćw. XIX w.),						
młyn	- Krosno Odrzańskie (pocz. XX w.), Osiecznica (1 ćw. XX w.),						

- wieżę ciśnień - Krosno Odrzańskie (pocz. XX w.),
- elektrownię wodną - Nowy Raduszec (1 ćw. XX w.),
- gorzelnię - Osiecznica (2 poł. XIXw .);

Obiekty użyteczności publicznej

Wśród obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy wyróżnić należy:

- remizy strażackie - Bielów (pocz. XX w.), Brzózka (1 ćw. XIX w.)
Czarnowo (1 ćw. XX w.),Czetowice (k. XIX w.),
Sarbia (2 poł. XIX w.),
- szkoły - Brzózka (pocz. XX w.), Czarnowo (pocz. XX w.),
Krosno Odrzańskie (ok. 1880 r. i ok. 1930 r.),
Osiecznica (pocz. XX w.),
- pocztę - Krosno Odrzańskie (ok. 1920 r.),
- dworce kolejowe - Krosno Odrzańskie (ok. 1930 r.),Szklarka
Radnicka (1 ćw. XX w.), Wężyska (1 ćw. XX w.);

Cmentarze

Z założeń cmentarnych o wartościach historycznych zachowały się:

- Osiecznica - (XIX w.) – użytkowany,
- Radnica - z nową kaplicą , na miejscu starego z XIX w.,
- Wężyska - (XIX w.) ,

Założenia parkowe

Na terenie gminy wyróżnić należy następujące założenia parkowe:

- Kamień - park przy pałacu (ok. poł. XIX w.),
- Krosno Odrzańskie- teren zlikwidowanego po 1945 roku cmentarza,
- Osiecznica - park założony ok. poł.XIX w.,
- Retno - park dworski założony w XIX w.;

Tak parki dworskie, jak i cmentarze zostały po roku 1945 mocno zdegradowane przez zapuszczenie. Do najlepiej zachowanych należą parki w Osiecznicy (1 poł. XIX w.) i Kamieniu (ok. poł. XIX w.). Mniejsze i mocno zaniedbane znajdują się w Czetowicach, Łochowicach, Retnie i Wężyskach. Brzózkę zdobi aleja wysadzana wzdłuż głównej ulicy.

Cmentarze, pozbawione nagrobków, zachowały się jako enklawy wy – sokiej, lecz zaniedbanej zieleni.

prezentują się te , które sąsiadują z nowymi kwaterami , bądź służą nadal celom grzebalnym (Krosno, Radnica, Wężyska).

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne	Aktualny stan użytkowania terenów , poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych.
Strefy usługowe	<p>Na terenie miasta brak jest wykształconego obszaru skoncentrowanej lokalizacji usług ponadpodstawowych. Dawne historyczne centrum miasta nie zostało odbudowane po zniszczeniach wojennych z 1945 r. Zlokalizowane na starym mieście usługi tylko wybiórczo zaspakajają potrzeby mieszkańców.</p> <p>Funkcję centrum miasta częściowo przejęły tereny położone wzdłuż ulicy WOP, Poznańskiej i Bolesława Chrobrego. Usługi rozmieszczone są przypadkowo, bez wiodącej myśli przestrzennej i funkcjonalnej. W strefie tej występuje duży program mieszkaniowy, natomiast niedostateczna jest ilość miejsc postojowych, co w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się osób pieszych i pojazdów.</p> <p>W żadnej ze wsi gminy Krosno Odrzańskie nie wykształcił się obszar koncentracji usług. Są one w większości przypadkowo rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach / szkoły, placówki zdrowia, boiska sportowe itp. /. Obiekty usługowe usytuowane są na wydzielonych działkach lub wbudowane w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.</p> <p>Ograniczona koncentracja usług ma miejsce w przypadku wsi Brzózka, Czarnowo, Gostchorze, Osiecznica, Radnica, Wężyska. Dla mieszkańców wsi: Chojna, Chyże, Marcinowice, Morsko, Nowy Raduszec, Retno, Sarbia dużym utrudnieniem jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsca zamieszkania. Program usług jest skromny i w ograniczonym zakresie zaspakaja lokalne potrzeby mieszkańców.</p>

Strefy mieszkalnictwa

Na terenach wiejskich dominuje zabudowa jednorodzinna która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakteryzuje się ona siedliskami zagospodarowanymi budynkami 1 – 2 kondygnacyjnymi, zwieńczonymi spadzistymi ceramicznymi dachami, dużymi obiektami gospodarczymi na zapleczu siedlisk. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych i dróg lokalnych. Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują w miejscowościach Brzózka, Czetowice, Marcinowice, Osiecznica, Retno, Wężyska. Zespoły budownictwa wielorodzinnego na terenach wiejskich występują tylko w Osiecznicy, Szklarce Radnickiej, Starym Raduszczu, Wężyskach. Architektura nowego budownictwa rażąco odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi. Są to obiekty o płaskich dachach i zunifikowanym wystroju architektonicznym.

Na terenie miasta wyraźnie można określić strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Ta pierwsza głównie reprezentowana jest przez zespoły nowej zabudowy w rejonie ulic ; Poznańskiej, Piastów, Kościuszki, Moniuszki, Metalowców w północnej części miasta oraz przez starą historyczną zabudowę w rejonie ulic ; Pionierów, B. Chrobrego, WOP i na starym mieście. Zespoły nowej zabudowy posiadają zróżnicowaną skalę budynków i wystrój architektoniczny, trudno tu się doszukać jakichś zasad, którymi kierowano się przy zagospodarowywaniu tych terenów. Architektura tych zespołów nie podnosi estetyki miasta. Natomiast obiekty „stare” posiadają charakterystyczną indywidualną architekturę, są 2 – 3 kondygnacyjne, zwieńczone dachami spadzistymi, często na zapleczu posiadają ogrody..

Duży procent powierzchni miasta zajmują tereny budownictwa mieszkaniowego w postaci domów o wys. 1 – 2 kondygnacji. Większości są to domy nowe zlokalizowane na osiedlu B. Chrobrego i częściowo na osiedlu Piastów i w północnej części miasta na jego obrzeżu. Nowe zespoły cechują małe powierzchnie działek, brak usług towarzyszących i zieleni osiedlowej. Architektura budynków jest w większości mało estetyczna.

Strefy wytwórczości

W Krośnie Odrzańskim, zakłady produkcyjne, składy i magazyny ulokowały się w południowej i zachodniej części miasta oraz częściowo na starym mieście. Obiekty i urządzenia nie stanowią większego źródła uciążliwości dla mieszkańców. Sposób zagospodarowania tych terenów cechuje chaos przestrzenny i różnorodność mało ciekawej architektury. Pozytywnym wyjątkiem jest Zakład Płyt Piłśniowych S.A.

Na terenie gminy w miejscowościach : Czarnowo, Czetowice, Gostchorze, Kamień, Łochowice, Morsko, Osiecznica, Retno, Stary Raduszec, Wężysko istnieją zespoły dawnych gospodarstw wielkotowarowych i hodowlanych. Zajmują one duże obszary , ich zabudowa w większości przypadków znajduje się w złym stanie technicznym. Część z nich stanowi wartość historyczną /dawne folwarki w Czetowicach, Kamieniu, Łochowicach, Morsku, Osiecznicy, Retnie i Wężyskach /. Na terenie miejscowości Bielów , Gostchorze, Radnica, Szklarka Radnicka funkcjonują zakłady związane z produkcją budowlaną i hodowlą. W Czetowicach i Osiecznicy prowadzona jest działalność w zakresie hodowli ryb. A w rejonie wsi Gostchorze i Stary Raduszec eksploatowane są złoża kruszyw.

Strefy rekreacyjne

Duży udział powierzchni zieleni nie urządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenie Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego w rejonie wsi Szklarka Radnicka. Strefy rekreacyjne występują wokół jezior Cisek , Gibiel i Moczydło.

Zieleń urządzona w mieście to park Tysiąclecia oraz tereny zieleni publicznej o niewielkich powierzchniach, swobodnie zlokalizowane, bez wzajemnych powiązań w formie ciągów ekologicznych. Park Tysiąclecia jest dobrze utrzymany i stanowi na znacznej powierzchni strefę rekreacyjną. Duże powierzchnie zajmują ogrody działkowe w rejonie ulic Działkowej, Kościuszki, Armii Czerwonej, Obrońców Stalingradu, Czubińskiej oraz ogrody przydomowe na północnej skarpie wzdłuż rzeki Odry od Marcinowic do Chyże.

Na terenie gminy zieleń urządzoną reprezentują parki podworskie w miejscowościach Czetowice, Kamień, Osiecznica, Retno i Wężyska.

Parki te zatraciły swój pierwotny charakter, są zdewastowane, wymagają uporządkowania i właściwej opieki.

Obiekty i urządzenia sportowe to głównie boiska sportowe w Krośnie Odrzańskim, Osiecznicy, Radnicy, Starym Raduszczu i Wężyskach oraz place sportowe w Bielowie, Brzózce, Czarnowie, Czetowicach, Nowym Raduszczu, Sarbii i Szklarce Radnickiej. Jedynie boisko w Krośnie Odrzańskim posiada zaplecze socjalne i duży zespół usług towarzyszących. Program sportowy uzupełniają skromne ośrodki jeździeckie w Kamieniu i Morsku.

Strefy usług komunalnych

Najważniejszy dla funkcjonowania miasta obiekt komunalny tj. ujęcie wody znajdują się poza terenami zabudowanymi i nie powoduje ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów sąsiednich. Oczyszczalnia ścieków, pomimo że znajduje się w rejonie zabudowanym nie stanowi uciążliwości dla otoczenia ze względu na zastosowaną technologię urządzeń.

Cmentarz komunalny usytuowany jest w oddaleniu od terenów zainwestowanych i posiada możliwości dalszej rozbudowy.

Na terenie gminy ujęcia wody i cmentarze znajdują się w większości przypadków na obrzeżach miejscowości i mają zachowane strefy ochronne. Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku małych oczyszczalni ścieków w Wężyskach i Brzózce.

Dawne wiejskie wysypiska śmieci zlokalizowane były poza terenami zainwestowanymi, nie spełniały warunków stawianych tego typu obiektom. Funkcjonujące wysypisko śmieci w Łochowicach jest usytuowane zbyt blisko wsi i docelowo powinno ulec likwidacji.

Strefy specjalne

Na terenie gminy występują tereny specjalne użytkowane przez wojsko w postaci :

- czterech zespołów zamkniętych (koszary) w północnej części Krosna Odrzańskiego i ośrodka rekreacyjnego w rejonie wsi Łochowice,
- dwóch obszarów poligonowych wzdłuż rzeki Odry w rejonie wsi Osiecznica, Retno, Sarbia, Czetowice,

- dwóch obszarów poligonowych w rejonie Krosna Odrzańskiego, Łochowic, Kamienia i Morska.

Tereny zamknięte posiadają uporządkowaną strukturę przestrzenną, pełną infrastrukturę techniczną i są zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem. Obszary poligonowe są użytkowane również zgodnie z przeznaczeniem w postaci nieużytków, łąk i lasów, posiadają ograniczoną infrastrukturę.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy istnieją ujęcia wody oraz sieci wodociągowe:

zakładowe, wiejskie oraz miejskie będące w administracji Urzędu Miasta i Gminy. Wodociągi posiada 12 wsi w tym:

- 6 będących własnością gminy w administracji zleconej,
- 4 będących własnością gminy w administracji ZGKiM,
- 2 zakładowe

Z wody wodociągowej na terenie miasta korzysta 100%, a na terenie gminy 70% gospodarstw domowych.

Część ludności gminy zaopatruje się w wodę z indywidualnych studni kopanych. Wydajność poszczególnych studni waha się od 1-6 m³/d

Osiecznica :

- Ujęcie wody : Ujęcie wiejskie, składa się z dwóch otworów studziennych (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 55.0 m³/h, depresji $s=2.4\text{m}$, promieniu lejki depresji $R=130\text{m}$. Stacja Uzdatniania Wody leży na terenie przyległym do ujęcia, wydajność stacji wodociągowej wynosi 36.3m³/h. W dniu 6.10 1998r decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze zatwierdzona została dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki dla ustanowienia stref ochronnych ujęcia wody podziemnej w Osiecznicy. Strefę ochrony bezpośredniej stanowi teren ogrodzony i użytkowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Strefa ochrony pośredniej zewnętrzna na wysokości ujęcia posiada szerokość 578.5m i długość 600m.

Strefa ochrony pośredniej wewnętrzna na wysokości ujęcia posiada szerokość 64.0m i długość 69.0m.

- Sieć wodociągowa: Sieć wodociągowa wiejska wykonana jest z rur PCW w zakresie średnic \varnothing 160-90 mm oraz azbestowo - cementowych i żeliwnych o średnicy \varnothing 110mm. Łączna długość sieci wodociągowej na terenie wsi wynosi 9210mb.

Czetowice - Bielów:

- Ujęcia wody: Ujęcie wiejskie położone na gruntach wsi Czetowice, składa się z dwóch otworów studziennych, (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 42.6 m³/h, depresji s=11m, promieniu lejki depresji R=105m. Stacja Uzdatniania Wody leży na terenie wsi, wydajność stacji wodociągowej wynosi 10m³/h. Strefa ochrony bezpośredniej - teren o promieniu 10m wokół każdej studni.

Strefa ochrony pośredniej – teren o promieniu 70m od granicy strefy ochrony bezpośredniej.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg wiejski, na terenie wsi wykonany jest z rur z PVC o średnicy 90mm. Rurociąg dosyłowy z Czetowic ułożony jest wzdłuż drogi z rur z PVC o średnicy \varnothing 90mm. Sieć wodociągowa na terenie Bielowa wykonana z rur z PVC o średnicy \varnothing 90mm.

Długość sieci wodociągowej wynosi 3440mb.

Wężyska:

- Ujęcia wody: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 64.0m³/h, depresji s=2m, promieniu lejki depresji R=112m. W chwili obecnej czynna jest tylko jedna studnia. Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych. Stacja Uzdatniania Wody leży na terenie ujęcia, wydajność stacji wodociągowej wynosi 38.7m³/h. Strefę ochrony bezpośredniej stanowi wygradzony siatką teren. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg wykonany jest z rur z PCV w zakresie średnic \varnothing 110-90mm.

Długość sieci wodociągowej wynosi 7124mb.

Retno:

- Ujęcia wody: Ujęcie zakładowe, składa się z dwóch otworów studziennych (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 18.0m³/h, promieniu leja depresji R=55.0m. Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych. Stacja Uzdatniania Wody leży w odległości 80m od ujęcia, wydajność stacji wodociągowej wynosi 10m³/h. Strefę ochrony bezpośredniej stanowi wygradzony siatką teren. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg wykonany z rur z PCW w zakresie średnic Ø110-80mm. Długość sieci wodociągowej wynosi 2300mb. Na potrzeby przeciwpożarowe zainstalowane są hydranty p-poż oraz zbiornik p-poż o pojemności 100m³ (obecnie nieczynny).

Szklarka Radnicka I:

- Ujęcia wody: Ujęcie wiejskie, składa się z trzech otworów studziennych (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 15.0m³/h, promieniu leja depresji R=26m. Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych ze względu na dobrą jakość wody surowej nie jest ona podawana procesowi uzdatniania.

Strefa ochrony bezpośredniej – teren o promieniu 10m wokół studni.

Strefa ochrony pośredniej – teren o promieniu 70m od terenu ochrony bezpośredniej.

- Sieć wodociągowa: Stary wodociąg ponemiecki, wykonany jest z rur stalowych ocynkowanych o średnicy Ø80mm. Długość sieci wodociągowej wynosi 514mb.

Szklarka Radnicka II:

- Ujęcia wody: Ujęcie wiejskie, składa się z jednego otworu studziennego (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości 6.0m³/h, depresji s=0.9m, promieniu leja depresji R=25.0m. Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych. Na terenie ujęcia zlokalizowana jest Stacja Uzdatniania Wody, wydajność stacji wodociągowej wynosi 4.5m³/h. Strefa ochrony bezpośredniej – teren o promieniu 10m wokół studni.

Strefa ochrony pośredniej – teren o promieniu 80m od terenu ochrony bezpośredniej.

- Sieć wodociągowa: Stary wodociąg poniemiecki, wykonany jest z rur stalowych ocynkowanych o średnicy $\varnothing 80\text{mm}$. Długość sieci wodociągowej wynosi 686mb.

Gostchorze – Radnica:

- Ujęcia wody: Ujęcie położone na gruntach wsi Gostchorze, składa się z dwóch otworów studziennych (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości $60.0\text{m}^3/\text{h}$, depresji $s=3.5\text{m}$, promieniu leja depresji $R=300\text{m}$. Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowana jest Stacja Uzdatniania Wody. Jakość wody okresowo jest kontrolowana przez terenowe służby sanitarno-epidemiologiczne.

Strefę ochrony bezpośredniej stanowi cały ogrodzony teren.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg na terenie obu wsi wykonany jest jako sieć otwarta rozgałęźna z rur z PVC w zakresie średnic 160-90mm. Na sieci zainstalowano hydranty p-poż. Rurociąg przesyłowy do Radnicy wykonany jest z rury z PVC $\varnothing 160\text{mm}$

Czarnowo:

- Ujęcia wody: Ujęcie wiejskie, składa się z trzech otworów studziennych (z utworów czwartorzędowych), o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kategorii „B” w ilości $30.0\text{m}^3/\text{h}$, promieniu leja depresji $R=156\text{m}$. Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych. Na terenie ujęcia zlokalizowana jest Stacja Uzdatniania Wody.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg wiejski na terenie wsi wykonany jest z rur PVC. Na sieci zainstalowano hydranty p-poż. Długość sieci wodociągowej wynosi 5400mb.

Brzózka:

- Ujęcia wody: Ujęcie zakładowe, będące w administracji Nadleśnictwa Brzózka, składa się z 2 otworów studziennych, (z utworów czwartorzędowych). Woda używana jest do celów socjalno – bytowych i gospodarczych samego Nadleśnictwa oraz

budynków mieszkalnych należących do Nadleśnictwa.

Kamień:

- Ujęcia wody: Wieś zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie Krosna Odrzańskiego.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg na terenie wsi oraz rurociągi dosyłowe wykonane z rur PVC o średnicy 90mm. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 2105mb.

Łochowice:

- Ujęcia wody: Wieś zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie Krosna Odrzańskiego.

- Sieć wodociągowa: Sieć wodociągowa wykonana z rur z PVC w zakresie średnic \varnothing 110-90mm. Rurociąg przesyłowy z Krosna Odrzańskiego wykonany jest z rur z PVC o średnicy \varnothing 110mm. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 4774mb.

Marcinowice:

- Ujęcia wody: Wieś zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie Krosna Odrzańskiego.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg na terenie wsi oraz rurociąg dosyłowy wykonany jest z rur PVC o średnicy 90mm. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 3449mb.

Stary Raduszec:

- Ujęcia wody: Wieś zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie Krosna Odrzańskiego.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg na terenie wsi oraz rurociąg dosyłowy wykonany jest z rur PVC o średnicy 90mm.

Chyże:

- Ujęcia wody: Wieś zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie Krosna Odrzańskiego.

- Sieć wodociągowa: Wodociąg na terenie wsi oraz rurociąg dosyłowy wykonany jest z rur PVC o średnicy 90mm.

Krosno Odrzańskie:

- Ujęcia wody: Źródłem zaopatrzenia miasta oraz pięciu przyległych wsi w wodę jest ujęcie zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta. Ujęcie usytuowane zostało na terenach lasów komunalnych

położonych pomiędzy ul. Gubińską a obwodnicą Krosna.

Ujęcie składa się z 7 studni wierconych, aktualnie eksploatowane są 4 studnie, z których woda włączana jest do sieci bez uzdatniania. Studnie Nr 1-4 zlokalizowane są we wspólnej strefie ochronnej, natomiast studnie Nr 8 i 9 zlokalizowane są w odległości 500m od pozostałych. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kat" B", które wynoszą $Q_{\text{eksp}}=580\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s=3.0\text{m}$ oraz długości leja 1000m. Na terenie ujęcia istnieje wybudowana przed 1945r. Stacja Uzdatniania Wody (napowietrzanie wody). Woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Jakość wody jest systematycznie badana przez terenową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Krośnie Odrzańskim. Pobierana przy pomocy pomp głębinowych, podlega chlorowaniu i jest tłoczona magistralami do miasta.

W prawobrzeżnej części miasta woda dostarczana jest do odbiorców poprzez strefową stację zasilania (hydrofornie) usytuowaną przy ul. Parkowej.

Hydrofornia współpracuje ze stacją pomp oraz dwoma terenowymi zbiornikami wyrównawczymi o pojemności 1000m³ każdy.

Strefy ochronne - Strefa ochrony bezpośredniej - studnie Nr 1-4 posiadają wspólną strefę ochrony bezpośredniej, studnie Nr 5 i 6 posiadają wydzielone strefy o wymiarach w rzucie 11.0 x 14.0 m

- Strefa ochrony pośredniej – pas terenu 90m od poszczególnych studni.

- Sieć wodociągowa: Woda ze studni głębinowych za pomocą pomp tłoczona jest w sieć wodociągową, studnie eksploatowane są naprzemiennie w zależności od aktualnego zapotrzebowania wody w mieście. Wtoczona w sieć woda dopływa najpierw do odbiorców w lewobrzeżnej części miasta, następnie za pomocą dwóch niezależnych rurociągów podwieszonych pod mostem na rz. Odrze woda dopływa do 1000m³ każdy. Sieć wodociągowa na terenie miasta wykonana została jako sieć mieszana pierścieniowo – rozgałęźna - otwarta. Sieć w 90% wykonana jest z rur żeliwnych w zakresie średnic $\varnothing 300-100\text{mm}$. W rejonach o mniej istotnym znaczeniu sieć wykonana została z rur PVC. Hydrofornia współpracuje ze stacją pomp oraz dwoma terenowymi zbiornikami wyrównawczymi o pojemności średnic $\varnothing 200-100\text{mm}$, oraz

niewielkiej ilości rur azbestocementowych o średnicy $\varnothing 80\text{mm}$. Na sieci usytuowane są podziemne hydranty przeciwpożarowe.

Pozostałe miejscowości nie posiadają własnych wodociągów, mieszkańcy zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych.

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. Należy wymienić ujęcia w :

- Wężyskach,
- Starym Raduszczu,
- Łochowicach,
- Brzózce,
- Morsku,

W chwili obecnej ujęcia wiejskie nie posiadają aktualnych opracowań, w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych jedynym wyjątkiem jest ujęcie w Osiecznicy. 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).

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy brak jest, z wyjątkiem miasta Krosno Odrzańskie, zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Znajdują się jedynie małe lokalne, zakładowe oczyszczalnie ścieków bez znaczenia strategicznego. Oczyszczalnie obecnie w złym stanie technicznym, nie spełniające w pełni swojego zadania, znajdują się w:

Szklarce Radnickiej, Wężyskach, Brzózce. W pozostałych miejscowościach gminy 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. Kanalizacją sanitarną objętych jest na terenie miasta 76% a na terenie gminy 0.08% gospodarstw domowych.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy wynosi 1.2 km.

Miasto Krosno Odrzańskie posiada kanalizację systemu ogólnospławnego i systemu rozdzielczego:

- długość kanalizacji ogólnospławnej – 17100m,
- długość kanalizacji ściekowej – 7000m,
- długość kanalizacji deszczowej – 6100m.

Sieć rozdzielcza znajduje się na osiedlu Piastów oraz na terenie osiedla Chrobrego. W innych częściach miasta ten rodzaj kanalizacji występuje sporadycznie. Na terenie Starego Miasta znajduje się tylko kanalizacja ogólnospławna. Południowa część miasta nie posiada kanalizacji z wyjątkiem terenów Zakładu Płyt Pilśniowych. Zakłady te posiadają mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię typu REKO i oczyszczają ścieki bytowo – gospodarcze, natomiast ścieki przemysłowe oczyszczane są w odrębnej oczyszczalni.

Na terenie miasta w rejonie ul. Metalowców znajduje się przepompownia ścieków.

Do tej pory miasto posiadało miejską przestarzałą oczyszczalnię ścieków typu mechanicznego przy ul. Wiejskiej, o przepustowości 1760m³/d, około 50% - 60% ścieków miejskich odprowadzanych było do tej oczyszczalni. Na terenie miasta istnieją jeszcze dwie oczyszczalnie mechaniczne ale mają charakter lokalny obsługują tereny wojskowe.

Pozostałe ścieki były podczyszczane w indywidualnych osadnikach przydomowych typu „szambo” i odprowadzane do kanalizacji ogólnospławnej lub bezpośrednio do rz. Odry, oraz wywożone na wylewisko ścieków.

W chwili obecnej dobiega końca budowa nowej oczyszczalni ścieków przy ul. Wiejskiej, oraz przebudowywana jest kanalizacja na terenie miasta. W przyszłości kanalizacją ma być obsłużony cały teren miasta oraz pięć przyległych wsi: Łochowice, Marcinowice, Kamień, Stary Raduszec, Chyże, oraz jako szósta alternatywnie wieś Gostchorze.

Usuwanie odpadów

Wysypisko odpadów komunalnych dla miasta znajduje się 0.2km o od m. Łochowice, na terenach wyrobiska po kruszywie naturalnym. Ogólna powierzchnia pola składowego wynosi 4.5ha. Jest ono w większej części wyeksploatowane.

Odpady z terenów wsi wywożone są okresowo w zależności od możliwości uzyskania transportu jednostek uspołeczniionych. Z wysypisk odpadów komunalnych korzysta łącznie 80% gospodarstw domowych.

Zaopatrzenie w gaz i ciepło

Obecnie miasto nie posiada centralnego systemu grzewczego.

Istniejące obiekty są ogrzewane z osiedlowych i lokalnych indywidualnych kotłowni.

Na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu 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. Na terenie miasta wyróżnić można kotłownie:

- Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Jana Matejki 3a – moc 1300kW,
- Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej przy ul. Piastów 18 – moc 3000kW,
- Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Poznańskiej 19 – moc 1270kW,
- FMIUG „Kromet – Spomasz” przy ul. Pocztovej 30 – moc 1414kW,
- LOSG przy ul. Poprzecznej 1 – moc 2150kW,
- Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przy ul. Pułaskiego 30 – moc 1960kW,
- Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przy ul. Kościuszki – moc 2940kW,
- Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przy ul. Pułaskiego 5 – moc 3000kW,

Przez teren gminy nie przebiega żaden odcinek gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Żadna miejscowość gminy nie posiada gazu ziemnego, odbiorcy korzystają jedynie z gazu bezprzewodowego propan-butan. Obszar gminy objęty jest gazyfikacją bezprzewodową. Miasto Krosno Odrzańskie nie jest również podłączone do systemu gazu ziemnego.

Odbiorcy komunalno - bytowi korzystają z gazu bezprzewodowego propan-butan.

Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przy ul. Pułaskiego 30 – moc 1960kW.

Zaopatrzenie w energię

Źródła energii elektrycznej.

Gmina Krosno zaopatrywana jest w energię elektryczną z **elektryczną** systemu elektroenergetycznego liniami WN – 110 kV z GPZ „Leśniów Wielki” linia 1-9-13 dł. 18.31 km, z GPZ „Dychów „ linia 1-9-03 dł. 5.233 km, oraz z elektrowni wodnej nad rz. Bóbr w m. Stary Raduszec z której to energia oddawana jest do sieci na napięciu 15 kV. Linie te zasilają GPZ „Krosno” – stacja 110/15 kV z dwoma transformatorami o mocy 16 MVA każdy.

W Krośnie Odrzańskim znajduje się rozdzielnia sieciowa RS „Kościuszki”, która zasilana jest z GPZ „Krosno” linią AFL-240mm² prowadzoną na słupach WN 110 kV (pracuje czasowo na napięciu 15 kV). Rozdzielnia ta planowana jest jako przyszły GPZ a wyżej wymieniona linia zasilająca przejdzie na napięcie 110 KV. Ponadto przez teren gminy przebiegają dwie linie 110 kV które nie są powiązane z lokalnym systemem. Są to linie relacji : elektrownia Dychów –GPZ Świebodzin, GPZ Bytnica, GPZ Leśniów Wielki.

Rozsył energii elektrycznej

Rozsył energii elektrycznej odbywa się liniami SN 15 kV. W prze – ważającej części są to linie napowietrzne, jedynie w m. Krosno Odrzańskie w zabudowie miejskiej – linie kablowe.

Sieci SN -15 kV mają również powiązania z GPZ w Gubinie i z GPZ w Budziechowie.

Ciągi główne przesyłu energii elektrycznej wykonane są liniami SN 15 kV o przekrojach AFL-70 mm² i AFL – 50 mm². Odgałęzienia zasilające stację w terenie wykonane są liniami AFL – 35 mm² i AFL – 25 mm².

Dystrybucja energii elektrycznej. Do odbiorców energia dostarczana jest ze stacji transformatorowych SN 15/0.4 kV – w terenie słupowych i wieżowych oraz w mieście Krosno Odrzańskie również ze stacji miejskich.

Dystrybucja energii elektrycznej do odbiorców odbywa się siecią rozdzielczą nn-04kV w przeważającej mierze napowietrzną wykonaną liniami AL. – 70 (50) (35) mm².

Telekomunikacja Abonenci z terenu miasta i gminy obsługiwani są z central telefonicznych w Krośnie Odrzańskim, Radnicy, Wężyskach i Osiecznicy. Centrala w Krośnie Odrzańskim współpracuje w układzie nadrzędnym z centrami wiejskimi.

Liczba przyłączonych abonentów telefonicznych w 1998 roku wyniosła 269. Największa liczba abonentów występuje w Krośnie Odrzańskim - 3561. Wskaźnik telefonizacji w Krośnie Odrzańskim wynosił w 1998 r. 197 na 1000 mieszkańców a w grudniu 1999 r. wzrósł do 235 na 1000 mieszkańców. W Wężyskach znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej. Istnieje możliwość korzystania z sieci „POLPAGER” poprzez wykorzystanie radiowych nadajników UKF. Ponadto funkcjonują systemy radiotelefonicznej łączności niepublicznej (PKP, Lasy Państwowe, wojsko).

Przez teren gminy przebiegają światłowodowe linie kablowe relacji Krosno Odrzańskie – Szklarka Radnicka, - Sulechów, Krosno Odrzańskie – Łochowice – Bytnica i Krosno Odrzańskie – Dąbie – Zielona Góra.

Na terenie gminy funkcjonują Urzędy Pocztowe w Krośnie Odrzańskim, Osiecznicy, Radnicy i Wężyskach.

Cmentarze Czynne cmentarze Komunalne zlokalizowane są w Krośnie Odrzańskim o pow. 6.0 ha, w Wężyskach o pow. 2,2 ha i Radnicy o pow. 1.49 ha . Ich stan utrzymania jest zadawalający. Natomiast ślady nieczynnych cmentarzy znajdują się w Brzózce, Chojnie, Czetowicach, w Czarnowie, Łochowicach, Nowym Raduszycu, Osiecznicy, Retnie, Sarbii i są mocno zaniedbane.

Układ komunikacyjny System komunikacyjny gminy tworzą sieci dróg kołowych, kolejowych, wodnych i pieszych.

Komunikacja kołowa

Przez teren gminy przebiegają dwie drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych:

- nr 274 granica państwa – Gubin – Połupin – droga nr 275,
- nr 255 granica państwa – Słubice – Krosno Odrzańskie – Zielona Góra;

Drogi utrzymane są w dobrym stanie technicznym, skrzyżowania z innymi drogami są jednopoziomowe, jezdnie są utwardzone z nawierzchnią asfaltową. Obserwuje się na nich duże obciążenie ruchem ciężarowym. Droga nr 275 przebiega przez Krosno Odrzańskie, co w konsekwencji powoduje poważne kolizje funkcjonalne i stanowi uciążliwość dla mieszkańców. Na mniejszą skalę uciążliwe są przebiegi tych dróg przez Osiecznicę i Brzóżkę.

Na terenie gminy funkcjonują dwie drogi o znaczeniu wojewódzkim:

- nr 276 Krosno Odrzańskie – Szklarka Radnicka – Świebodzin,
- nr 278 Szklarka Radnicka – Nietkowice – Sulechów.

Stan techniczny tych dróg jest dobry, a obciążenie ruchem średnie. Na trasie nr 276 występuje kolizja funkcji, na skrzyżowaniu jednopoziomowym ze szlakiem kolejowym o znaczeniu państwowym Czerwieńsk – Rzepin.

Drogi o znaczeniu powiatowym to ciągi w relacji:

- 49104 Maszewo – Osiecznica,
- 49105 Osiecznica – Budachów,
- 49116 Krosno Odrzańskie – Strumienno – Wężyska,
- 49117 Wężyska – Chlebowo – Kosarzyn,
- 49140 Szklarka Radnicka – Grabin,
- 49143 Krosno Odrzańskie – Czetowice,
- 1353 stacja kolejowa Krosno Odrzańskie do drogi nr 275,
- 1338 stacja kolejowa Budachów – Skórzyn do drogi nr 275,
- 1339 stacja kolejowa Bytnica – Krosno Odrzańskie,
- ulice w Krośnie Odrzańskim (ul. 40 – lecia, Armii Czerwonej, Działkowa, Gubińska, Kościuszki, Metalowców, Piastów, Puławskiego, Wojska Polskiego);

Wszystkie drogi są utwardzone. Nie wszystkie jednak posiadają wymagane parametry techniczne.

Układ dróg kołowych uzupełniają drogi gminne:

- 4917001 Struga – Czetowice – Skórzyn,
- 4917002 Głębokie – Radnica,
- 4917003 Bielów – Osiecznica – Marcinowice,
- 4917004 Osiecznica – Łochowice,
- 4917005 Krosno Odrzańskie – Łochowice,
- 4917006 Krosno Odrzańskie – Gostchorze,
- 4917007 droga nr 138 – Czarnowo,
- 4917008 Stary Raduszec – Nowy Raduszec – Strumiennie,
- 4917009 Wężyska – Brzózka,
- 49170010 Wężyska – Nowy Raduszec,
- 49170011 Nowy Raduszec – Dychów,
- 49170012 Nowy Raduszec – Brzózka,
- 49170013 Nowy Raduszec – Sarbia,
- 49170014 Brzózka – Czarnowo,
- 49170015 droga nr 275 – Marcinowice,
- 49170016 Brzózka – Kołatka – Bronków;

Potrzeby użytkowników dróg zaspokajane są przez infrastrukturę reprezentowaną przez:

- dworzec autobusowy w Krośnie Odrzańskim,
- przystanki autobusowe we wszystkich wsiach,
- trzy stacje paliw w Krośnie Odrzańskim;

Obsługę techniczną samochodów zapewniają zakłady w Krośnie Odrzańskim.

Komunikacja kolejowa

Sieci komunikacji kolejowej stanowią linie o znaczeniu:

- państwowym, w relacji Czerwieńsk – Szklarka Radnicka Rzepin,
- samorządowym w relacjach : Czerwieńsk - Krosno Odrzańskie – Gubin i Krosno Odrzańskie – Lubsko.

Linia kolejowa o znaczeniu państwowym posiada charakter gospodarczy i międzyregionalny, na której przewozi się dużo ładunków, szlaku z którego korzystają duże grupy pasażerów w przejazdach między kilkoma województwami. Szlak ten jest zelektryfikowany. Liczącą się linią, o znaczeniu wojewódzkim jest szlak kolejowy z Czerwieńska do Gubina. Druga linia z Krosna Odrzańskiego do Lubka

nie jest użytkowana, tory są w złym stanie technicznym. Obie linie są jednotorowe.

Na terenie gminy znajduje się stacja kolejowa w Krośnie Odrzańskim, która posiada bocznice oraz przystanki kolejowe w Szklarce Radnickiej, Wężyskach, Brzózce. W tym ostatnim przypadku przystanek jest nieczynny. Pozostałe przystanki posiadają bocznice kolejowe.

Komunikacja wodna

Przez teren gminy przepływają rzeki Odra i Bóbr. Rzeka Odra stanowi szlak żeglowny o znaczeniu międzynarodowym i krajowym. W Krośnie Odrzańskim znajduje się port rzeczny, przeznaczony dla załadunku towarów masowych. Nie jest on jednak w pełni wykorzystywany z uwagi na stan techniczny obiektu. Stopień przydatności rzeki Odry dla żeglowności jest ograniczony z uwagi na nie uregulowane problemy tj. występujące płyčizny i niezadowalający stan urządzeń technicznych. W Krośnie Odrzańskim znajduje się również prowizoryczna przystań dla statków spacerowych. Rzeka Odra stanowi również szlak kajakowy.

Nie żeglowną jest rzeka Bóbr z uwagi na zaporę , tamę przy elektrowni wodnej w Starym Raduszczu.

Komunikację kołową przez rzekę Odrę i jej starorzecze zapewniają trzy mosty w Krośnie Odrzańskim, przez rzekę Bóbr – dwa mosty, w Starym Raduszczu i koło Brzózki.

Komunikację kolejową przez rzekę Bóbr zapewnia most w Starym Raduszczu.

Komunikacja piesza

Na terenie gminy wytworzone są następujące szlaki piesze:

- Krosno Odrzańskie – Kamień – Morsko – Łochowice – Struga,
- Krosno Odrzańskie – Bielów – Struga i dalej do Bytnicy,
- Krosno Odrzańskie – Nowy Zagór i dalej do Dychowa,
- Szklarka Radnicka – Grabin i dalej do Gryżyny,
- Czetowice – Skórzyn i dalej do Cybinki;

Ponadto istnieje ścieżka dydaktyczna Osiecznica – jezioro Moczydło.

Komunikacja rowerowa

Na terenie miasta i gminy brak jest ścieżek rowerowych.

Komunikacja specjalna

Sieć komunikacji specjalnej tworzą „uzgodnione” drogi dla wojskowych pojazdów gaśnicowych w rejonie wsi Czarnowo, Sarbia, Retno, Brzózka, Osiecznica, Skórzyn zbiegające się na poligonie wodnym „Biała Góra”, oraz „uzgodnione” drogi uzupełniające związane z przemieszczaniem się wojska w rejonie wsi Bielów, Łochowice, i miasta Krosno Odrzańskie.

Komunikację kolejową przez rzekę Bóbr zapewnia most w Starym Raduszczu.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO - GOSPODARCZE

Demografia

Charakterystyka stanu istniejącego.

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

TABELA NR 1

Jednostki podziału terytorialnego i ludność

rok	Powierzchnia w km ²	ludność				kobiety na 100 mężczyzn
		ogółem	mężczyźni	kobiety	na 1 km ²	
1999						
gmina	210	19831	9841	9990	94,3	
miasta	8,11	13280	6537	6537	1644	
wsie	202,2	6551	3304	3304	32	
Poprzednie lata						
1997						
gmina	212	19586	9816	9770	92	100
1996						
gmina	212	19639	9846	9793	93	99
1994						
gmina	212	19400	9736	9664	92	99
1993						
gmina	212	19235	9571	9664	91	101
1991						
gmina	212	19023	9506	9517	90	100
1990						
gmina	212	19003	9508	9495	89,6	
1982						
gmina	212,1	17642	8715	8927	83,2	

W ciągu ostatnich dziesięciu lat liczebność populacji gminy zwiększyła się o 828 osób, co stanowi 4,36% w stosunku do roku 1990.

Zauważyć należy, iż początek lat dziewięćdziesiątych przyniósł znaczne załamanie krzywej dynamiki wzrostu liczebności populacji

tego obszaru. Koniec lat dziewięćdziesiątych wiąże się z ponownym wzrostem liczby ludności. Niewielki spadek odnotowuje się jedynie w 1997 roku (stanowił on 53 osoby w stosunku do roku 1996, czyli – 0.27%).

Cechy biologiczne populacji gminy świadczą o ustabilizowanej sytuacji. Fakt ten potwierdza między innymi odnotowany stosunek liczby kobiet do liczby mężczyzn. W większości wyszczególnionych lat nie odbiega on znacznie od stosunku 1:1.

W gminie tej w przeciągu ostatnich dziesięciu lat odnotowuje się ujemne saldo migracji. Odpływ ludności z tego terenu dotyczy przede wszystkim ludzi młodych, jak również w wieku produkcyjnym. Fakt ten jednoznacznie osłabia rejon z gospodarczego punktu widzenia. Migracje ludności o tym charakterze zmniejszają potencjał populacji w wieku produkcyjnym. Jednocześnie tak długi okres ujemnego salda migracji wiąże się ze starzeniem społeczeństwa gminy.

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	
1988							
gmina	368			429			-61
1997							
gmina	264	137	124	338	205	128	-74
1996							
gmina	271	138	133	290	196	94	-30
1994							
gmina	268	141	125	333	240	87	-65
1993							
gmina	419	180	238	392	271	117	27
1991							
gmina	390	180	210	497	358	139	-107
1990							
gmina	338	126	211	531	385	129	-193
1982							
gmina	536	263	273	623	421	202	-87

Dość niekorzystną sytuacją jest spadek liczby urodzeń, obserwowany również na terenie całego kraju. Sytuacja tego typu związana jest

przede wszystkim z preferowanym przez społeczeństwo modelem życia, jak również zaistniałą sytuacją ekonomiczną. Jednak należy zauważyć, iż spadek liczby urodzeń jest jeszcze jednym z czynników starzenia się społeczeństwa. W stosunku do 1996 roku liczba urodzeń spadła w 1999 roku o 20 %. Tak więc ujemny wskaźnik salda migracji (przewaga odpływu ludności nad jej napływem) jak i wciąż spadający przyrost naturalny stają się podstawowym czynnikiem wymuszającym podjęcie przez gminę działań w kierunku rozwoju gospodarczego. Z tych, jak również innych względów pożądanym jest przyjęcie programu działań związanych z przyciągnięciem na ten teren ludności (zachęcaniem do osiedlania się na terenie gminy).

Obserwując liczbę zgonów, na terenie gminy, w przeciągu ostatnich sześciu lat należy zauważyć, iż nie ulega ona większym zmianom, waha się w granicach 150 – 160 osób na rok.

TABELA NR 3

Ruch naturalny ludności

Rok	urodzenia żywe	zgony		przyrost naturalny	małżeństwa
		ogółem	w tym niemowląt		
1999					
gmina	201	160			
miasta	121	114			
wsie	80	46			
poprzednie lata					
1997					
gmina	222	160		62	95
1996					
gmina	251	162	2	89	94
1994					
gmina	285	158	4	127	124
1993					
gmina	255	150	4	105	114
1991					
gmina	294	167	8	127	133
1990					
gmina	163	88	6	75	77
1982					
gmina	227	71	3	156	85
wsie	34	13		3	18

Polska należy do krajów europejskich o jednym z niższych poziomów urbanizacji. Wyjątkowo wysokie jest natomiast zatrudnienie w

rolnictwie (ponad 25% zatrudnionych). Istnieje więc potencjał ludnościowy, który mógłby zasilić ośrodki miejskie. Nie jest bowiem możliwe utrzymanie tak dalece rozdrobnionego rolnictwa o tak niskiej wydajności.

Powyższe rozważania wskazują na potrzebę nieuniknionych przemian, dotyczących rozwoju gminy. Ważne jest również powiązanie jej z okolicznymi ośrodkami hierarchicznie wyższymi. Należałoby więc zwrócić szczególną uwagę na zwiększenie ilości miejsc pracy oraz miejsc zamieszkania , które tworzą każdy układ osadniczy. Usługi natomiast należą już do elementów wtórnych, nie jak by się wydawało podstawowych.

Zatrudnienie

Porównując dane dotyczące pracujących w gospodarce nieuspołecznionej, z ostatnich lat, odnotować należy ogólną tendencję do spadku tej liczby praktycznie we wszystkich gałęziach produkcji. Wyjątek stanowi jedynie budownictwo i

handel. 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. I takie tendencje odnotowuje się między innymi w gminie Krosno Odrzańskie. 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.

Problem bezrobocia, tak jak większości rejonów Polski, staje się nadrzędnym również w gminie Krosno Odrzańskie. 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 1999 roku odnotowano 1608 bezrobotnych, w tym 980 kobiety , czyli ok. 61 % ogółu zarejestrowanych. Liczba bezrobotnych w miastach wynosiła 942 (z czego 592 to kobiety), na wsiach – 666 (z czego 388 to kobiety). Zaistniała sytuacja jest to dowodem na zanik w tym rejonie

działalności związanych z typowymi zawodami uprawianymi przez kobiety.

TABELA NR 4

Pracujący w gospodarce narodowej

rok	ogółem	w tym			
		przemysł	budownictwo	transport łączność	handel
1998					
gmina	3931	1376	238	228	273
miasta	3538	1246	230	220	255
wsie	393	130	8	8	18
1997					
gmina	3851	1370	268	230	254
miasta	3345	1249	213	223	229
wsie	506	121	55	7	25
1996					
gmina	3891	1527	156	241	248
1993					
gmina	3949	1397	109	295	312
1991					
gmina	4144	1267	60	298	394
1990					
gmina	4418	1504			
1982					
gmina	5300	1588	90	618	676
wsie	991	50	27	23	54

TABELA NR 5

Jednostki zarejestrowane w systemie Regon

rok	ogółem	sektor publiczny		sektor prywatny
		razem	w tym komunalne	
1999				
gmina	1266			
1998				
gmina	1258			
1997				
gmina	1349	40	11	1309
miasta	1049	32	8	1017
wsie	300	8	3	292
1996				
gmina	1248	43	14	1205
miasta	941	31	8	910
wsie	307	12	6	295
1994				
gmina	1069	41	6	1028
miasta	829	29	6	800
wsie	240	12		228

TABELA NR 6

Jednostki zarejestrowane w systemie Regon wg form prawnych (w gminie)

rok	ogółem	w tym		
		spółki prawa handlowego	spółki cywilne	osoby fizyczne prowadzące działalność gospod. (bez spółek cywilnych)
1997	1349	24	102	1139
1994	1069	26	59	927

TABELA NR 7

Bezrobocie

rok	bezrobotni		stopa bezrobocia w %	bezrobotni		wyłączeni z ewidencji
	ogółem	w tym kobiety		z prawem do zasiłku	nowo zarejestrowani	
1999						
gmina	1608	980				
1998						
gmina	1230	772				
1997						
gmina	1107	738	12,4	394	1568	1785
miasta	648	441	11,2	230	976	1134
wsie	459	297	14,7	165	592	651
1996						
gmina	1324	798	14,9	704		
miasta	806	497	13,9	427		
wsie	518	301	16,6	277		
1994						
gmina	1436	830	16,1			
miasta	903	556	15,6			
wsie	533	274	17,1			

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.	powierzchnia użytkowa w m ² /osobę	przeciętna liczba osób na	
					mieszkanie	izbę
1998						
gmina	5662	20755	347,8	18,0	3,41	0,93
miasta	3957	13811	224,3	17,6	3,21	0,92
wsie	1705	6944	123,5	18,7	3,87	0,95
1997						
gmina	5652	20691	346,3	17,9	3,41	0,93

miasta	39 50	13769	223,4	17,4	3,25	0,93
wsie	1702	6922	122,9	19,0	3,80	0,94
1996						
gmina	5644	20647	345,3	17,8	3,43	0,94
miasta	3944	13737	222,7	17,3	3,27	0,94
wsie	1700	6910	122,6	19,0	3,80	0,93
1994						
gmina	5595	20448	341,2	17,9	3,42	0,93
miasta	3906	13598	219,9	17,3	3,26	0,94
wsie	1689	6850	121,3	19,0	3,78	0,93
1993	5593	20439	341	18	3,39	0,93
1991						
gmina	5479	19976	333,1	17,8	3,42	0,94
miasta	3797	13165	212,5	17,1	3,28	0,95
wsie	1682	6811	120,6	19,2	3,74	0,92
1990	1680	6801	120,4	19,1	3,75	0,93
1982	1615	6478	115,2	17,6	4,06	1,01

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 1993 roku średnia liczba osób na mieszkanie wynosiła 3,39, podczas gdy w 1998 roku na mieszkanie przypadało 3,41 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, zwłaszcza na terenach miejskich, gdzie wskaźniki liczby osób na jedno mieszkanie są znacznie wyższe. 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).

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 1998 roku 18,0 m², znacznie odbiega od standardów europejskich (gdzie wskaźnik ten przybiera wartości bliskie 30 m² na osobę). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 1997 roku wynosiła 43,7 m². Należy również zauważyć, iż jest on nieznacznie zmniejszony poprzez wskaźniki związane z powierzchnią przypadającą na jednego mieszkańca w budownictwie prywatnym.

TABELA NR 9

Wodociągi i kanalizacja.

rok	sieć w km		połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych	
	wodociąg.	kanalizacyjna	wodociągowe	kanalizacyjne
	(a)	(b)		
1997	82,5	20,9	1598	380
1991	64,2	18,2	1229	
1982	64,2	17,0	1229	228

a – bez połączeń prowadzących do budynków i innych obiektów

b – sieć ogólnospławna oraz ścieki gospodarcze

TABELA NR 10

Abonenci telefoniczni.

	1997	1993	1991	1990	1982
abonenci telefoniczni	3169	1368	916	164	88

w liczbach bezwzględnych

Pod względem standardów technicznych, tj. wyposażenia zasobów mieszkaniowych w podstawowe urządzenia komunalne gmina Krosno Odrzańskie lokuje się wśród gmin o dość korzystnej sytuacji.

Porównując dane dotyczące wodociągów i kanalizacji (liczby połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych, w tym również wielorodzinnych) dla gmin byłego województwa zielonogórskiego na rok 1997 Krosno Odrzańskie wyłania się na bardzo wysokiej pozycji. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku liczby abonentów

Usługi socjalne

telefonicznych. Tutaj również Krosno Odrzańskie zalicza się do gmin o najwyższym wskaźniku (porównanie na podstawie danych dotyczących byłego województwa zielonogórskiego za rok 1997).

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.

Należy zauważyć, iż w wyżej wymienionych grupach w coraz większym zakresie do głosu dochodzi także sektor prywatny (prywatne przychodnie i praktyki lekarskie, prywatne szkoły języków obcych itp.).

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 – Zielonej Góry, 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 niezwiązanym z systemem sieciowym, nie są tak zdeterminowane lokalizacyjnie.

Zdrowie

Do czasu przekształceń wywołanych reformą opieki zdrowotnej

i opieka
społeczna

na terenie gminy Krosno Odrzańskie działały trzy przychodnie i pogotowie ratunkowe.

Funkcje obsługi z zakresu ochrony zdrowia o szerszym zasięgu pełnił Szpital przy ul. Piastów 3, który dysponował 83 łózkami (stan na rok 1997). W stosunku do roku 1991 roku nastąpił redukcja liczby łóżek szpitalnych o 59 (ok. 58 %).

W wyniku reformy na terenie gminy działają:

w Krośnie Odrzańskim :

- Pogotowie Ratunkowe,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej,
- Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Zarządu Służby Zdrowia MSWiA w Zielonej Górze Filia w Krośnie Odrzańskim,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Lekarska,
- Praktyka Zespołu Lekarza Rodzinnego „SALUS” S.C.,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Grupowa Praktyka Lekarska „ZDROWIE” S.C.,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „DUO VITA” S.C.,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Praktyka Zespołu Lekarza Rodzinnego „ESKULAP” S.C.,
- Ośrodek Terepeutyczny i Poradnia Lecznica Uzależnień od Alkoholu oraz Współuzależnień,
- Gabinet Okulistyczny „OPTEMED”,
- Poradnia Dermatologiczna i Wenerologiczna,
- Szpital – liczący ogółem 114 łóżek rozmiesz -czonych w dwóch budynkach kompleksu szpital nego w budynku głównym oraz w budynku wraz z laboratorium,

w Radnicy :

- Punkt lekarski SPZOZ ;

Do wyposażenia gminy w zakresie obiektów związanych z ochroną zdrowia zaliczyć należy również apteki. W Krośnie Odrzańskim działają trzy obiekty o tym charakterze.

Na terenie gminy działa tylko jeden Żłobek Samorządowy w Krośnie

Odrzańskim, przyjmujący 48 dzieci. W porównaniu z rokiem 1997 doszło tu do zmniejszenia liczby miejsc o 17, czyli o ok. 26 %. Jest to placówka opiekuńczo – wychowawcza przeznaczona dla dzieci do 4 lat. Posiada dobrą bazę lokalową – usytuowany jest w obiekcie wybudowanym specjalnie dla tego typu działalności.

TABELA NR 11

Zdrowie i opieka społeczna

rok	lekarze	pielęgniarki	lekarze	pielęgniarki
	w liczbach bezwzględnych		na 10 tys. ludności	
1997				
gmina	29	100	14,8	51,1
miasta	28	97	21,4	74,0
wsie	1	3	1,5	4,6
1994				
gmina	29	91	14,9	46,9
miasta	28	88	21,5	67,6
wsie	1	3	1,6	4,7
1991				
gmina	25	88	13,1	46,3
miasta	23	85	18,1	66,8
wsie	1	3	3,2	4,8
1982				
gmina	24	87		

TABELA NR 12

Służba zdrowia i żłobki

rok	szpitale		apteki	żłobki		
	ogółem	ilość łóżek		ogółem	ilość miejsc	dzieci przebywające
1999				1	75	48
1998				1	75	58
1997	1	83	2	1	75	57
1994	1	107	2	1	75	112
1991	1	142	2	1	75	122
1982	1	142	1			

TABELA NR 13

Ambulatoryjna opieka zdrowotna

rok	przychodnie			ośrodki zdrowia
	ogółem	w tym		
		rejonowe	przemysłowej służby zdrowia	
1997	3	1	2	1
1994	3	1	2	1
1991	3	1		1
1982	6		2	1

Oświaty

funkcjonuje 5 przedszkoli, podlegających Radzie Miejskiej (3 przedszkola w mieście i 2 na wsi w Osiecznicy i Starym Raduszczu) oraz 1 garnizonowe w Krośnie Odrzańskim. Wychowanie przedszkolne w gminie realizują 23 oddziały , przyjmujące łącznie 595 dzieci (445 na terenach miejskich i 150 na obszarze wiejskim) oraz 239 w wieku sześciu lat.

Dla porównania w latach 1991 i 1994 placówki te zapewniały miejsca dla ok. 650 dzieci. Wskazuje to na znaczne obciążenie obiektów przedszkolnych w tym czasie. Na jedno miejsce w przedszkolu w 1991 roku przypadało 1,11 dziecka, a na jeden oddział prawie 21 dzieci.

Wychowanie przedszkolne , dla dzieci w wieku sześciu lat, realizują następujące ośrodki na terenie gminy:

- Wężyska (przy szkole podstawowej) ,
- Czarnowo,
- Radnica (przy szkole podstawowej),
- Krosno Odrzańskie;

Szkoły podstawowe , na terenie gminy, działają w następujących miejscowościach: Wężyska, Radnica i Osiecznica.

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie działają:

- 1) sześć szkół podstawowych (o łącznej liczbie 2009 uczniów)
- 2) Szkoła Podstawowa Specjalna (47 uczniów),
- 3) Zespół Szkół Specjalnych (szkoła podstawowa i gimnazjum – 58 uczniów),
- 4) Szkoła Muzyczna (76 uczniów),
- 5) Gimnazjum (275 uczniów),
- 6) Gimnazjum Specjalne (11 uczniów),
- 7) Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych (łącznie uczących 1236 uczniów),
- 8) OHP – Podstawowe Studium Zawodowe (20 uczniów),
- 9) Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych (na podbudowie szkoły zawodowej – 123 uczniów),
- 10)Technikum Handlowe (42 uczniów),
- 11)Technikum Zawodowe (38 uczniów),

12) Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych (1439 uczniów)

w tym:

- a) Technikum Zawodowe (na podbudowie szkoły podstawowej) – 125 uczniów,
- b) Technikum Mechaniczne (na podbudowie szkoły zawodowej),
- c) Szkoła Zawodowa (607 uczniów),
- d) Liceum Ogólnokształcące (504 uczniów),
- e) Liceum Ogólnokształcące (dla dorosłych) – 123 uczniów,
- f) Technikum Handlowe (42 uczniów),
- g) Technikum Zawodowe (38 uczniów);

Pozytywnym procesem jest ciągły wzrost udziału w szkolnictwie na terenie gminy szkół o charakterze ogólnokształcącym. Liczba uczących się w liceach ogólnokształcących wzrosła w ostatnim okresie o ponad 6% w stosunku do lat ubiegłych. Tym samym maleje liczba uczniów szkół zawodowych, co odzwierciedla również spadek liczby placówek o tym charakterze. Sytuacja tego typu jest odpowiedzią na zmniejszenie liczby uczących się w szkołach średnich, związany z zaistniałymi uwarunkowaniami demograficznymi.

TABELA NR 14

Placówki wychowania przedszkolnego

rok	placówki		oddziały		miejsca	dzieci	
	ogółem	przedszkola	ogółem	w przed-szkolach		ogółem	w przed-szkolach
1999			23		595	595	
miasta	6		17		450	467	
wsie			6		150	128	
1997	8	7	24	23	568	670	602
1994	10	8	28	26	628	666	628
1991	17	11	32	24	653	727	566
1990	10		12		223	244	
1982	12		13		258	273	

TABELA NR 15

Szkolnictwo

	szkoły podstawowe (d)			licea ogólnokształcące			szkoły zawodowe		
	a	b	c	a	b	c	a	b	c
	1999/00	6	2009						
1997/98	8	2696	428	2	620	137	2	755	190
wsie	3	509	85						

1994/95	9	3051	408	2	584	112	4	765	200
wsie	4	721	99						
1991/92	9	3193	373	1	345	51	4	719	189
wsie	6	788	78						
1982/83	6	2582	242				3	482	178
wsie	3	671	62						

a – ilość szkół

b – uczniowie

c – absolwenci z poprzedniego roku szkolnego

d – bez szkół specjalnych

**Kultura
sport i
wypoczynek**

Na terenie gminy Krosno Odrzańskie działają następujące obiekty związane z rozwojem kultury, sportu i wypoczynku: w Krośnie Odrzańskim

- Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy ,
- Filia Biblioteki Pedagogicznej Biblioteki,
- Izba Muzealna,
- Muzeum im. Jana Kilińskiego,
- Klub Garnizonowy,
- Krośnieński Dom Kultury,
- Ośrodek Sportu i Rekreacji Krosno Odrzańskie,
- Miejski Klub Sportowy „TECZA”

w Radnicy

- Filia Biblioteki Publicznej Miasta i Gminy Krosno Odrzańskie,
- KS „ODRA” klub sportowy,

w Osiecznicy

- KS „TRAMP” klub sportowy,

w Wężyskach

- KS „POGOŃ” klub sportowy,

w Raduszczu Starym

- KS „KRUSZYWA” klub sportowy.

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 zielonogórskim. Na terenie gminy działa również Ośrodek Turystyczno – Wypoczynkowy „Sobótka” w Łochowicach, położony nad jeziorem

Gibiel .

Gospodarstwo Rybackie Skarbu Państwa w Osiecznicy oferuje wszystkim zainteresowanym wędkarstwem również miejsca noclegowe w pokojach gościnnych.

W skład bazy noclegowej w gminie wchodzi:

w Krośnie Odrzańskim:

- Hotel Zakładów Płyt Pilśniowych,
- Hotel „ Pod Skarpą”,
- Hotel garnizonowy,
- Schronisko Młodzieżowe (Szkoła Podstawowa nr 1),

w Szklarce Radnickiej: Hotel „Red Impuls”,

Schronisko Młodzieżowe (Szkoła Podstawowa nr 1),

w Brzózce: Motel turystyczny ;

TABELA NR 16

Turystyka

rok	obiekty	miejsca noclegowe ogółem	korzystający z noclegów	udzielone noclegi
1997	9	528	5722	26519
1990	6	368	4051	14881
1982	6	316	13049	22349

Administracja finanse i obsługa firm

Charakterystyka stanu istniejącego.

Krosno Odrzańskie jako ośrodek gminny i powiatowy skupia na swoim terenie jednostki administracji samorządowej, do których zaliczyć należy:

- Starostwo Powiatowe,
- Urząd Miejski;

O znaczeniu miasta w skali rejonu świadczy utworzenie na jego terenie szeregu urzędów administracji samorządowej i państwowej szczebla wojewódzkiego:

- Urząd Skarbowy,
- Powiatowy Urząd Pracy,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Zielona Góra, Inspektorat,
- Sąd Rejonowy,

- Prokuratura Rejonowa,
- Komenda Powiatowa Policji;

Miasto wyposażone jest w sieć czterech placówek pocztowych.

W Krośnie Odrzańskim znajduje się Zakład Telekomunikacji Rejonu Krosna Odrzańskiego - Telekomunikacji Polskiej SA. Finansową obsługę mieszkańców oraz firm tak miasta, jak i rejonu świadczą:

- Bank Spółdzielczy,
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy,
- Wielkopolski Bank Kredytowy S.A.,.

Nad bezpieczeństwem samego miasta czuwają między innymi:

- Pogotowie Ratunkowe,
- Komenda Powiatowa Policji,
- Straż Pożarna Komenda Rejonowa ,
- Zielonogórskie Zakłady Energetyczne S.A. Rejon Energetyczny ;

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Bilans terenów

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 211 km². Użytki rolne zajmują 6787 ha , w tym grunty orne 4220 ha, łąki i pastwiska 2512 ha.

Powierzchnia zajęta przez lasy w gminie wynosi 10206 ha, a lesistość 46,5 %. Lasy państwowe o powierzchni 9 582,32 ha są zarządzane przez Nadleśnictwa: Krosno, Brzózka, Białków i Sulechów. Na tym terenie przeważają lasy młode (do 60 lat) , których udział wynosi 61,75 %. W gminie tej jest stosunkowo wysoki udział lasów ponad stuletnich (8,25 %). Najstarsze są lasy VIII klasy wieku, które zajmują 18,59 ha, co stanowi 0,19 % ogółu terenów leśnych.

Grunty zabudowane stanowią 265,35 ha. Tereny komunikacji 811,25 ha w tym drogi 753,77 ha.

Przez gminę na długości 28,5 km przepływa rzeka Odra, do której wpływają rzeki: Bóbr, Gryżyński Potok, Zimna Woda i Biela. W gminie znajduje się 12 jezior i 73 stawy rybne. Stawy rybne zajmują

powierzchnię 436 ha i zgrupowane są w okolicach Czetowic. Jeziora zajmują powierzchnię 149 ha.

Przez teren gminy przechodzą granice Krzesińskiego i Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego, którego obszar wynosi 2755 ha i obejmuje 275 ha gminy Krosno Odrzańskie, co stanowi 10 % powierzchni parku.

Rolne kompleksy, najlepsze pod względem bonitacji, nazywane pszenno – buraczanymi, stanowią tylko 23, 7 % (grunty orne 927 ha, łąki 273 ha) i obejmują następujące wsie: Retno, Raduszec Stary, Strumiennie, Marcinowice, Łochowice, Czarnowo, Sarbia , Morsko (klasy : II, III a, III b). Grunty średnie stanowią w gminie 27,4 %, i zajmują powierzchnię 1071, 98 ha, natomiast grunty słabe i najłabsze (klasa V i VI)zajmują powierzchnię 1980,12 ha i stanowią 48,9 % ogółu.

Struktura gospodarstw rolnych w gminie wg stanu na 01.01. 1999 r. przedstawia się następująco:

- do 2,0 ha 205 gospodarstwa,
- od 2,01 do 5,0 ha 148 gospodarstwa,
- od 5,01 do 7,0 ha 30 gospodarstw,
- od 7,01 do 10,0 ha 34 gospodarstwa,
- od 10,01 do 15,0 ha 31 gospodarstw,
- powyżej 15,01 ha 41 gospodarstw;

UWARUNKOWANIA FORMALNO PRAWNE

Organizacja gminy

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 211 km²
Siedzibą organów gminy jest miasto Krosno Odrzańskie. W skład gminy wchodzi:

- miasto Krosno Odrzańskie,
- wsie: Bielów, Brzózka, Chojna, Chyże, Czarnowo, Czetowice, Gostchorze, Kamień, Łochowice, Marcinowice , Morsko, Nowy Raduszec, Osiecznica, Radnica, Retno, Sarbia, Stary Raduszec, Strumiennie, Szklarka Radnicka, Wężyska;

Organami gminy są:

- Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim,
- Zarząd Miasta w Krośnie Odrzańskim;

Plany miejscowe

Istotnymi materiałami wyjściowymi do sporządzenia „studium” są aktualnie obowiązujące plany miejscowe:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krosno Odrzańskie, uchwalony uchwałą nr XXXIII / 234 / 94 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 26 maja 1994 roku, zmieniony uchwałami: Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim nr VII / 41 / 94 z dnia 8 grudnia 1994 r., nr XXIX / 214 / 96 z dnia 24 października 1996 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szklarki Radnickiej tereny rekreacyjne n/jez. Czyżykowym uchwalony uchwałą nr XV / 81 / 96 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 20 marca 1996 r.,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla jednorodzinnego i wielorodzinnego „Chrobry” w Krośnie Odrzańskim uchwalony uchwałą nr II / 12 / 84 Rady Miasta i Gminy w Krośnie Odrzańskim z dnia 12.09.1984 r.,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie uchwalony uchwałą nr IV / 23 / 90 Rady Miasta i Gminy w Krośnie Odrzańskim z dnia 14 września 1990 r., zmieniony uchwałą nr XVI / 127 / 91 Rady Miasta i Gminy W Krośnie Odrzańskim z dnia 16 października 1991

Podstawowymi dokumentami, w oparciu o które prowadzona jest polityka przestrzenna na terenie miasta i gminy, jest miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie. Zostały one opracowane według zasad wynikających z wymogów ustawy o planowaniu przestrzennym sprzed 1994 roku, w której nie w pełni były poszanowane prawa właścicieli gruntów. Redakcja uchwał dotyczących tych planów, w swej treści nie odpowiada ponadto zasadom obecnie obowiązującym. Stąd, oceniając ich 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.

Pozostałe plany miejscowe odnosiły się do niewielkich obszarów gminy. Ich treść pozwalała na rozstrzygnięcia spraw szczegółowych. Zostały one już w dużej mierze zrealizowane.

**Programy
i studia**

Dla rozpoznania związanego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy istotną rolę odgrywają również opracowane programy i studia:

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 zmierzająca do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości

GŁÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne	<p>Aby miasto i gmina Krosno Odrzańskie rozwijały się w sposób właściwy należy wykorzystać zasoby poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none">- rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego,- wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym, zwierzęcym i rybnym,- 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	<p>Wyznacza się obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju miasta i gminy oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców.</p> <p>Obszary strategiczne wytypowano ze względu na :</p> <ul style="list-style-type: none">- rozwój usług ponad podstawowych ; w Krośnie Odrzańskim, Radnicy, Wężyskach i Osiecznicy,- rozwój wytwórczości w ; Krośnie Odrzańskim, Radnicy, Gostchorzu, Brzózce, Osiecznicy i Szklarce Radnickiej,- rozwój wytwórczości w dawnych zakładach rolnych gospodarki wielkotowarowej po ich przekształceniu własnościowym,- rozwój mieszkalnictwa w ; Krośnie Odrzańskim, Marcinowicach, Chyże, Gostchorzu, Radnicy i Osiecznicy,- rozwój rekreacji w rejonie wsi ; Łochowice, Kamień, Morsko, Szklarka Radnicka, Czetowice, Nowy Raduszec,- rozwój komunikacji drogowej / obwodnica m. Krosna Odrzańskiego /, komunikacji wodnej / port i przystań żeglugi wodnej w Krośnie Odrzańskim, przystanie kajakowe w Radnicy i Osiecznicy /,- potrzeby gospodarki komunalnej / ujęcia wody, oczyszczalnie,

- ścieków, główne punkty zasilania w energię elektryczną i gazową /,
- potrzeby kształtowania krajobrazu / zagospodarowanie górnej krawędzi skarpy wzdłuż rzeki Odry /

Strefy polityki przestrzennej

Do realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju miasta i gminy, przy występujących określonych uwarunkowań tego rodzaju, 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.

Strefy zróżnicowanych polityk przestrzennych ustalono dla :

- obszaru miasta,
- obszarów osadniczo - rolniczych
- kompleksów leśnych.

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

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

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

Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje tereny obecnego i przyszłego zagospodarowania w granicach administracyjnych miasta. Realizacja założonych celów wymaga stworzenia zespołów i wydzielonych obszarów rozwojowych o czytelnie wyodrębnionych uwarunko -

waniach przestrzennych i funkcjonalnych.

Będą one miały zasadnicze znaczenie dla układu przestrzennego. Należy się spodziewać, że będą to głównie przedsięwzięcia publiczne, których celem jest zwiększenie aktywności dla zainwestowania.

Jako elementy, krystalizujące struktury przestrzenne stanowiące podstawowe kierunki rozwoju uznano :

- ukształtowanie sprawnego układu komunikacyjnego miasta dla ruchu ponad lokalnego poprzez realizację obwodnicy po zachodniej stronie miasta,
- usprawnienie powiązań komunikacji lokalnej nowymi ulicami,
- utworzenie tras turystyki rowerowej i pieszej,
- intensyfikacja rozwoju miasta w kierunku północno – zachodnim poprzez wyznaczenie terenów pod mieszkalnictwo, zwiększenie intensywności zabudowy terenów zainwestowanych,
- wykształcenie dwóch zespołów ekologicznych w postaci parków w północnej i wschodniej części miasta,
- wykształcenie zespołu usług ogólnomiejskich w rejonie ulic WOP, Poznańskiej, Obrońców Stalingradu, Matejki,
- rewitalizację starego miasta,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, niezbędnych do realizacji zadań samorządowych.

W ramach stref wyodrębniono kilka obszarów o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i prowadzonych politykach przestrzennych :

- obszar starego miasta, nawiązanie do wizerunku dawnego miasta,
- obszar nowego centrum, w obrębie którego nadrzędnym celem jest maksymalne nasycenie usługami, stworzenie współczesnego wizerunku miasta.
- obszary mieszkaniowe, występujące w stanie istniejącym w różnych fragmentach miasta i projektowanej koncentracji przyszłej zabudowy mieszkaniowej w zachodniej części miasta jako wynik uwzględnienia warunków środowiska przyrodni-

czego i struktury własnościowej gruntów,

- obszary zamkniętych terenów wojskowych zagospodarowane są zgodnie z ich przeznaczeniem w uzgodnieniu z Wydziałem Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej U.W.
- obszary skupisk aktywności gospodarczej w południowej części miasta, w obrębie których nastąpi intensyfikacja wykorzystania terenu pod zakłady wytwórcze, bazy i składy.

Dotychczasowy przestrzenny wizerunek miasta nie ulegnie zasadniczej zmianie, pomimo wyznaczenia nowych terenów ofertowych pod zabudowę.

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, konnej i pieszej,
- tworzenie 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 dróg krajowych Gubin – Połupin i Słubice – Zielona Góra i drogi wojewódzkiej, jako terenów ofertowych związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej terenów przy przystanku kolejowym w Szklarce Radnickiej i Wężyskach,
- 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 rzeki Odry,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- eksploatacji zasobów lokalnych złóż kopalin,
- intensywnej agroturystyki , szczególnie w rejonie wsi Czeto - wice, Kamień, Łochowice, Morsko, Szklarka Radnicka.
- obszary poligonów wojskowych wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Docelowa zmiana sposobu ich zagospodarowania wymaga zmiany zarządu tych terenów a następnie opracowania dla nich odrębnych planów miejscowych.

Strefa kompleksów leśnych

Strefa kompleksów leśnych obejmuje znaczne obszary wraz 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,
- wodochronnych,
- o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa i ochrony państwa,
- jako ostoje zwierząt podlegającej ochronie gatunkowej,
- jako ostoje ptaków podlegających ochronie gatunkowej,
- użytków ekologicznych.

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

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

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

SFERA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA

Demografia

Obserwowana w ostatnim dziesięcioleciu tendencja do spadku przyrostu zaludnienia gminy i znacznej migracji w części wiąże się z faktem stacjonowania na tym terenie Wojska Polskiego. Sytuacja tego typu znacznie zaciera prawdziwy obraz ruchów społeczeństwa.

Niezależnym czynnikiem jest natomiast przyrost naturalny, wciąż malejący. Tego typu stan staje się powoli stałą cechą populacji, wiąże się bowiem z dążeniem do osiągnięcia określonego

standardu życia, a także sytuacją ekonomiczną społeczeństwa. Podobne tendencje zauważalne są na terenie całej Europy. Należy przypuszczać, iż wskaźnik przyrostu nie ulegnie znaczącej poprawie, nawet w związku z napływem na teren gminy ludności związanej z obsługą rozwijającej się działalności gospodarczej. Wiąże się to bowiem między innymi z określonym modelem życia, preferowanym przez tą grupę populacji.

W ostatnim dziesięcioleciu zarysowała się tendencja do sukcesywnego starzenia się społeczeństwa. Demografowie za populację regresywną uznali taką, w której udział ludności w wieku do lat 15 wynosi mniej niż 25%, a ludności w wieku powyżej 60 lat - przewyższa 10 % ogółu społeczeństwa. Z taką, w przybliżeniu, sytuacją mamy do czynienia na terenie gminy Krosno Odrzańskie, jak i całej Polski.

Wyraźny brak dodatniego salda migracji wiąże się ze stosunkowo małym nasileniem napływu ludności na ten teren w porównaniu z jej odpływem. Sytuacja tego typu ma miejsce przy tzw. „regionach preferowanych”, które zostają wybierane przez ludność, jako miejsca docelowe migracji.

Obserwowana na terenie gminy Krosno Odrzańskie stopa bezrobocia stwarza poważny problem społeczny. Jest to zjawisko niebezpieczne głównie ze względu na brak zatrudnienia wśród ludzi młodych. Z drugiej strony tworzy rezerwę siły roboczej dla rozwoju nowych aktywności gospodarczych. Spadający odsetek pracujących w gospodarce nieuspołecznionej nie rodzi zagrożenia dla lokalnego rynku. Duże możliwości daje wzrost liczby przedsiębiorstw prywatnych.

Proponowane działania, zmierzające do poprawy i umacniania sytuacji demograficznej gminy wiążą się z :

- podjęciem przedsięwzięć, których skutkiem byłoby przyciągnięcie na ten teren inwestorów gotowych rozwijać swoje przedsięwzięcia właśnie tutaj; Wiąże się to między innymi z przygotowaniem odpowiedniej ilości i jakości ofert adresowanych do inwestorów o określonym charakterze.

- przyciągnięciem, na teren gminy, inwestorów których działalności wiązałyby się z zatrudnieniem kobiet,
- przygotowaniem bazy terenowej dla rozwoju mieszkalnictwa o różnym charakterze, dla różnego rodzaju klientów (nowe inwestycje gospodarcze na terenie gminy pociągną za sobą wzrost ruchów migracyjnych). Gmina powinna być przygotowana na zaistnienie tego rodzaju problemu.
- podjęciem działań mających na celu podwyższenie kwalifikacji ludności, poprzez rozwój różnych form edukacji na poszczególnych szczeblach; Przedsięwzięcie to można powiązać z ośrodkiem centralnym, jakim jest Zielona Góra. Działania tego typu zmniejszą liczbę migracji poza teren gminy.
- rozwinięciem gałęzi turystyki, które wiązałyby się z wykorzystaniem walorów naturalnych, jakimi dysponuje gmina; Do działań tego typu zaliczyć należy rozwój bazy i zaplecza obsługi turystycznej.
- rozwojem poszczególnych miejscowości, leżących w bliskiej odległości od Krosna Odrzańskiego, jako bazy dla obsługi turystycznej; Następstwem tego stałoby się tworzenie nowych miejsc pracy w handlu, gastronomii, obsłudze hotelowej, rekreacji, turystyce itp.
- stworzeniem na terenie gminy sieć szlaków pieszych, konnych, rowerowych i pieszych połączonych ze sobą wzajemnie, dla pełniejszego wykorzystania warunków gminy przy rozwoju ruchu turystycznego;
- połączeniem działań w zakresie obsługi ruchu turystycznego na terenie gminy, z działaniami o tym charakterze prowadzonymi na terenach gmin sąsiednich, co dałoby możliwość zaistnienia pełniejszego i bardziej rozwiniętego ośrodka;

Mieszkalnictwo Zakładany wzrost zapotrzebowania na tereny dla rozwoju mieszkalnictwa należy wiązać z rozwojem gospodarczym gminy.

Powstrzymanie ruchów migracyjnych ludności z tego obszaru odgrywać będzie również ważną rolę. Dlatego między innymi tworzenie nowych miejsc pracy i ośrodków oświatowych, spełniających oczekiwania społeczeństwa, wpłynie na zahamowanie wzrostu wskaźnika migracji. Zapewnienie przez gminę miejsc mogących zapewnić pożądane wykształcenie, zmniejszy liczbę odpływającej z tego regionu ludności.

Oszacowanie ilości mieszkań potrzebnych dla zaspokojenia dotychczasowego deficytu, jak również spełnienie potrzeb przyszłych inwestorów mieszkalnictwa, związane są z określeniem: liczby oczekujących na mieszkania, liczby nowo zawieranych małżeństw, liczby mieszkańców tego terenu, średniej liczebności gospodarstwa domowego oraz średniej intensywności zabudowy mieszkaniowej na poszczególnych obszarach istniejących, jak i przeznaczonych do rozwoju.

Należy zwiększać ilość usług w zakresie infrastruktury technicznej terenów mieszkaniowych istniejących, jak i nowo powstających, gdyż może okazać się, że będzie to nową formą reklamy dla gminy i samego miasta Krosno Odrzańskie.

Do niezbędnych prac w tej dziedzinie zaliczyć należy :

- rozwój gospodarki wodno - kanalizacyjnej
- poprawa jakości dróg,
- telefonizacja.

Usługi socjalne

Ukształtowanie pozycji Krosna Odrzańskiego, jako ośrodka o funkcji powiatowej i gminnej, stwarza przesłanki dla rozwoju instytucji o nie komercyjnym charakterze, a w szczególności:

- leczenia szpitalnego,
- specjalistycznego poradnictwa medycznego,
- szkolnictwa, dającego możliwość ludności podwyższenia wykształcenia,
- kultury.

Położenie Krosna Odrzańskiego w pobliżu wyższego w hierarchii ośrodka regionalnego – Zielonej Góry – nie jest czynnikiem hamu-

jącym jego rozwój. Stwarza warunki dogodne dla powstawania jeżeli nie konkurencyjnego, to komplementarnego rynku tego typu usług. Można również stwarzać możliwości rozwoju instytucji o charakterze specyficznym i specjalistycznym. Wyjściem z tego typu sytuacji jest też rozwój działań kooperacyjnych w zakresie kultury i szkolnictwa z innymi ośrodkami, między innymi Zieloną Górą.

Wyposażenia terenu miasta Krosno Odrzańskie w obiekty o charakterze kulturalnym uznać należy za zadowalające. Zakładany wzrost zaludnienia wiązać się będzie z poszerzeniem sieci usług niekomercyjnych, w tym placówek szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego oraz obiektów ochrony zdrowia.

W ramach rozwoju gminy w zakresie usług socjalnych należy dążyć do:

- wzmocnienia Krosna Odrzańskiego jako ośrodka szkolnictwa na poziomie średnim,
- utrzymania dotychczasowej bazy kulturowej i rozbudowy jej w dalszej przyszłości o obiekty umożliwiające organizowanie imprez kulturalnych wyższego rzędu np. koncerty,
- rozwoju w ośrodkach kultury produkcji (usług) o charakterze niekomercyjnym; Ewentualne dopuszczenie działalności komercyjnych będzie miało na celu uzupełnienie zasobów finansowych ośrodków, wspomagające środki budżetowe dla utrzymania bazy materialnej oraz poszerzenia działalności o tym charakterze,
- rozwoju prywatnych inwestycji kulturowych,
- współpracy z ośrodkiem zielonogórskim w zakresie utrzymania i rozwoju wspólnych inwestycji kulturalnych „ wyższego rzędu „ np. teatr oraz organizowania imprez kulturalnych,
- sytuacji, w której dalszy rozwój niekomercyjnych usług o „ charakterze sieciowym ” powiązany będzie ściśle z rozwojem terenów mieszkaniowych takich jak: szkoły podstawowe, gimnazja, ośrodki zdrowia i biblioteki (filie),

- wzmocnienia, wzbogacenia i uatrakcyjnienia istniejących terenów i obiektów związanych z lokalnym sportem i rekreacją,
- prowadzenia polityki zagospodarowania rekreacyjnego lasów, terenów letniskowych i rekreacyjnych z uwzględnieniem rozwoju ruchu turystycznego nie zagrażającego wrażliwości siedlisk tego obszaru.

**Administracja
finanse
i obsługa
gospodarcza**

Krosno Odrzańskie spełnia rolę ośrodka powiatowego i gminnego. Jest również terenem potencjalnie konkurencyjnym dla Gubina w zakresie przejmowania obsługi gospodarczej w tym rejonie.

Należy jednocześnie zauważyć, iż gmina dysponuje na swoim terenie znacznym udziałem przedsiębiorstw produkcyjnych z tendencją do dalszego rozwoju. Czyni to Krosno Odrzańskie ośrodkiem atrakcyjnym i dającym duże możliwości w tej dziedzinie, na tle gmin sąsiadujących. Jednocześnie fakt ten potęguje rozwój ukształtowanego i prężnie działającego kompleksu administracji państwowej i samorządowej szczebla gminnego i powiatowego.

W zakresie administracji, finansów i obsługi gospodarczej, na terenie gminy należy dążyć do:

- kształtowania wizerunku Krosna Odrzańskiego, jako mocnego ośrodka obsługi administracyjno – finansowej,
- dalszego rozwoju obiektów i instytucji związanych z obsługą miasta i terenu gminy w kwestii funkcjonalnej, gospodarczej i bezpieczeństwa, w ścisłym powiązaniu z rozwojem miasta i regionu.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne

Gmina i miasto Krosno Odrzańskie 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. Możliwość 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 rz. Odry i rz. Bobru. 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 w dużym stopniu zaspakaja potrzeby jej mieszkańców. Z wody wodociągowej na terenie miasta korzysta 100%, a na terenie gminy 70% gospodarstw domowych.

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 jako wariant I następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

- Krosno Odrzańskie – Łochowice – Marcinowice – Chyże – Stary Raduszcze z ujęciem wody na terenie miasta Krosno Odrzańskie.

Wodociąg ten, pozostawia się bez zmian. Zakłada się jedynie rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, budowę dodatkowego rurociągu przesyłowego do wsi Marcinowice, oraz wymianę odcinków przestarzałej sieci na nową o odpowiedniej średnicy. Zakłada się również rozbudowę i modernizację Stacji Uzdatniania Wody oraz włączenie jej do eksploatacji w celu poprawy jakości wody pitnej. W perspektywie,

zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 530m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 580m³/h, są więc wystarczające na pokrycie potrzeb w perspektywie.

- Gostchorze – Radnica – Morsko z ujęciem wody na terenie wsi Gostchorze.

Proponuje się przyłączenie do istniejącego układu wsi Morsko rurociągiem przesyłowym ze wsi Gostchorze

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, oraz budowę sieci rozdzielczej we wsi Morsko. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 40m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 60.0m³/h, są więc wystarczające na pokrycie potrzeb w perspektywie.

- Czetowice - Bielów z ujęciem wody na terenie wsi Czetowice.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 20m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 42.6m³/h, są więc wystarczające na pokrycie potrzeb w perspektywie.

Wężyska - Chojna_z ujęciem wody na terenie wsi Wężyska.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, budowę rurociągu przesyłowego oraz sieci rozdzielczej we wsi Chojna. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 30m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 64.0m³/h, są więc wystarczające na pokrycie potrzeb w perspektywie.

- Czarnowo – Sarbia z ujęciem wody na terenie wsi Czarnowo.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, budowę rurociągu przesyłowego oraz sieci rozdzielczej we wsi Sarbia. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 25m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 30.0m³/h, są więc wystarczające na pokrycie potrzeb w perspektywie.

- Retno – Strumiennie – Nowy Raduszcze_z ujęciem wody na terenie wsi Retno.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, budowę rurociągu przesyłowego oraz sieci rozdzielczej we wsiach Strumiennie i Nowy Raduszec. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 20m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 18.0m³/h, należy więc w miarę wzrastania potrzeb rozbudować ujęcie i wystąpić o zwiększenie zasobów wody w kategorii „B”.

Wodociągi indywidualne:

- Osiecznica z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego wodociągu wyniesie 40m³/h. Wydajność ujęcia wynosząca 55.0m³/h, jest wystarczająca na pokrycie potrzeb w perspektywie.

- Szklarka Radnicka I z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania oraz wymianę odcinków przestarzałej sieci na nową o odpowiedniej średnicy. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego wodociągu wyniesie 15m³/h. Wydajność ujęcia wynosząca 15.0m³/h jest wystarczająca na pokrycie potrzeb bytowo – gospodarczych w perspektywie, należy jednak zabezpieczyć zapas wody na cele przeciwpożarowe poprzez budowę zbiornika wyrównawczego o pojemności V=50m³.

- Szklarka Radnicka II z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania oraz wymianę przestarzałej sieci na nową o odpowiedniej średnicy. W perspektywie, zapotrzebowanie wody dla tego wodociągu wyniesie 5.0m³/h. Wydajność ujęcia wynosząca 6.0m³/h jest wystarczająca na pokrycie potrzeb bytowo – gospodarczych w perspektywie, należy jednak zabezpieczyć zapas wody na cele przeciwpożarowe poprzez budowę zbiornika wyrównawczego o pojemności V=50m³.

Brzózka z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu należącego do Nadleśnictwa Brzózka, na teren całej wsi i na tereny przyszłego zainwestowania.

Alternatywnie proponuje się jako wariant II następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociąg grupowy:

- Nowy Raduszec – Strumiennie – z ujęciem wody na terenie wsi Stary Raduszec (w okolicach osiedla mieszkaniowego). Zakłada się budowę rurociągu przesyłowego oraz sieci rozdzielczej na terenie obu wsi. Należy wystąpić o zatwierdzenie zasobów eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości ok. 20m³/h, oraz przeprowadzić analizy jakościowe wody.

Wodociąg indywidualny:

- Retno z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi. Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania oraz wymianę przestarzałej sieci na nową o odpowiedniej średnicy. W perspektywie, zapotrzebowanie wody zostanie całkowicie pokryte z istniejącego ujęcia.

Pozostałe systemy zaopatrzenia w wodę pozostawia się wg wariantu I.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy w: Starym Raduszczu, Łochowicach-, Łochowicach – ośrodku, Wężyskach, Radnicy, Morsku, Krośnie Odrzańskim studnie Nr 8 i 9 (awaryjne).

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 rz. Odra i rz. Bóbr. 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: Wężyska, Czarnowo, Sarbia, Retno, Strumiennie układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Wężyska. Zakłada się lokalizację oczyszczalni w miejscu istniejącej oczyszczalni nie spełniającej swojej funkcji. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Łomianka mająca wylot do rzeki Odra.
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Czetowice, Bielów, Osiecznica układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Osiecznica. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie ciek mający wylot do rzeki Odra.

Jako wariant II zakłada się budowę systemu odprowadzania ścieków wg wariantów głównego, w miejscu proponowanej oczyszczalni, zakłada się budowę dużej przepompowni ścieków

wraz z punktami zlewnymi, oraz tłoczenie ścieków z wyżej wymienionych wsi do oczyszczalni w Krośnie Odrzańskim.

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Radnica, Szklarka Radnicka układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni zakładanej na terenie wsi Radnica. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie ciek wpadający do rzeki Odra.
- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Łochowice, Kamień, Chyże Marcinowice, Gostchorze, Stary Raduszec oraz miasta Krosno Odrzańskie układem grawitacyjno-tłocznym do ogólnomiejskiej oczyszczalni ścieków ogólnospławnych której budowa jest na ukończeniu w Krośnie Odrzańskim przy ulicy Wiejskiej. Oczyszczalnia zlokalizowana jest na terenie starej oczyszczalni ścieków w prawobrzeżnej części miasta, są to tereny w pobliżu koryta rzeki Odry, należące do Urzędu Miasta i Gminy w Krośnie Odrzańskim. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie dotychczasowy odbiornik tj. rzeka Odra.

Maksymalna przepustowość oczyszczalni wynosić będzie $Q_{\text{śrd}} = 4000 \text{ m}^3/\text{d}$. Zakłada się przebudowę kanalizacji sanitarnej na terenie miasta, wykonana ona będzie w systemach:

- centralna część miasta oraz Stare Miasto – kanalizacja ogólnospławna,
- wschodnia część miasta – kanalizacja rozdzielcza,
- w części miasta położonej na południe od Starego Miasta – kanalizacja rozdzielcza.

Zakłada się również okresową wymianę zniszczonych odcinków sieci kanalizacyjnej.

Jako wariant II zakłada się budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi Gostchorze do oczyszczalni zakładanej we wsi Radnica lub budowę małej bezobsługowej wiejskiej oczyszczalni na gruntach wsi Radnica.

- W miejscowościach: Morsko, Chojna, z racji znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni.
- W Nowym Raduszczu zakłada się budowę kanalizacji sanitarnej oraz wiejskiego punktu zlewnego okresowe wywożenie ścieków do najbliższych oczyszczalni, alternatywnie zakłada się budowę małej bezobsługowej wiejskiej oczyszczalni na gruntach wsi Nowy Raduszec.

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 Odra. 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.

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 w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy w możliwie szybkim terminie powinna zostać uregulowana. W ciągu najbliższych lat odpady stałe będą składowane na istniejącym wysypisku w Łochowicach, następnie planowana jest rekultywacja leśna tego składowiska. W perspektywie zakłada się składowanie odpadów na nowo wybudowanym wysypisku zlokalizowanym na terenie gminy pomiędzy miejscowościami Skórzyn i Budachów na północ

od miejscowości Czetowice. Zakłada się możliwość składowania odpadów na proponowanym wysypisku z terenów gmin ościennych, które zainteresowane by były partycypowaniem w kosztach budowy i eksploatacji. Alternatywnym rozwiązaniem może być budowa nowego składowiska odpadów komunalnych wraz z gminami ościennymi na terenie gminy sąsiedniej. W perspektywie istnieje również możliwość wywozu odpadów w rejon Świebodzina na składowisko odpadów które na tym terenie ma być w niedługim czasie wybudowane. Realizacja takich zamierzeń wymaga ścisłej współpracy władz zainteresowanych gmin. Szczególnie stworzone powinny zostać podstawy prawne właścicielowi wysypiska wobec dostawców odpadów z terenów gmin, w zakresie: interesów gospodarki odpadami, zagadnień organizacyjnych, warunków finansowych.

Zaopatrzenie w gaz

Zgodnie z opracowaniem pt. "Studium gazyfikacji województwa zielonogórskiego" zakłada się doprowadzenie gazu sieciowego na teren gminy z dwóch źródeł:

- gazu ziemnego zaazotowanego GZ - 35 – układem przesyłowym relacji Krobica – Kotowice – Głogów – Zielona Góra - Czerwieńsk – Dąbie - Krosno Odrzańskie (wariant 1),
- gazu ziemnego wysokometanowego GZ - 50 – relacji Gubin – Krosno Odrzańskie (wariant 2)
- gazu ziemnego – relacji Cybinka – Krosno Odrzańskie (wariant 3)

Do gazyfikacji gazem średniego ciśnienia przewiduje się wszystkie miejscowości na terenie gminy z wyjątkiem małych przysiółków. Zakłada się budowę stacji redukcyjno pomiarowej w rejonie miasta Krosno Odrzańskie.

Wiążące decyzje o możliwości i warunkach gazyfikacji poszczególnych miast i wsi należy podjąć na podstawie zleconych koncepcji programowych opracowanych w skali poszczególnych miejscowości na zlecenie gminy. W koncepcjach tych należy szczegółowo ustalić trasy gazociągów zasilających, lokalizacje

stacji redukcyjno – pomiarowych, układy sieci rozdzielczych i nakłady inwestycyjne na gazyfikację.

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 proekologicznej 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 elektryczną

Źródła energii elektrycznej.

Istniejące parametry techniczne i przesyłowe sieci WN 110 kV

- GPZ Leśniów Wielki – GPZ Krosno Odrzańskie
- GPZ Dychów – GPZ Krosno Odrzańskie

w całości zapewniają możliwość zwiększenia zapotrzebowania gminy w energię elektryczną. W GPZ „Krosno” obecna rezerwa mocy wynosi około 5MVA z możliwością wymiany dwóch transformatorów 110/15 na jednostki 25 MVA co dodatkowo powiększa moc o dalsze 18.0 MVA. Wymaga to jednak rozbudowy RS „Kościeszki” w Krośnie do stacji GPZ 110/15.

Nie przewiduje się powiązania przebiegających przez teren gminy linii 110 kV :

- GPZ Leśniów Wielki – GPZ Bytnica
- GPZ Dychów – GPZ Świebodzin z siecią lokalną

Rozsył energii elektrycznej.

Sieci SN 15 kV w ciągach głównych oraz zasilające istniejące

stacje transformatorowe w terenie posiadają rezerwę mocy . W przypadkach większych potrzeb związanych z rozwojem stref wyciecznych i mieszkaniowych w zachodniej części Krosna Odrzań – skiego, w rejonie wsi Brzózka, Gostchorze, Marcinowice, Osiecznica, Radnica i wysypisko śmieci wymagane będą nowe linie przesyłowe i zasilające – napowietrzne i kablowe. W związku z bogatym zalesieniem gminy, preferuje się linie napowietrzne wykonane liniami z przewodami izolowanymi w układach „leśnych”. Zmniejszy to gabaryty linii co spowoduje mniejsze wycinki lasu.

Dystrybucja energii elektrycznej.

W istniejących stacjach transformatorowych SN/m w terenie istnieją rezerwy mocy oraz możliwości wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy. Obszary o intensywnym rozwoju i zwiększonym zapotrzebowaniu na energię elektryczną wymagać będą nowych stacji transformatorowych. Należy preferować uproszczone słupowe stacje transformatorowe typu STSRu o mocach do 250 kVA lub STSR o mocach do 400 kVA. W miejscach o intensywnej zabudowie mieszkalnej zaleca się budowę kompaktowych stacji transformatorowej o mocy do 630 kV w obudowach betonowych, wyposażonych w rozdzielnię SN w izolacji gazowej.

Rozwój i zwiększenie zapotrzebowania na energię elektryczną wymagać będzie modernizacji bądź budowy nowych sieci nn 0.4 kV. Preferuje się linie napowietrzne wykonane przewodami izolowanymi typu AsXS budowane na terenach wiejskich i innych. W zabudowie zwartej należy przewidzieć budowę linii kablowych.

Telekomunikacja

Obecny stan obsługi siecią telekomunikacyjną nie zaspakaja oczekiwanych potrzeb. Konieczne inwestycje z zakresu telekomunikacji powinny dotyczyć wymiany miejskiej analogowej centrali telefonicznej na cyfrową i zwiększenie jej pojemności do 6 000 abonentów oraz włączenie do systemu łączności w Wężyskach, Sarbii, Brzózce i Chojnie na automatyczne. Celowe

jest dążenie do skablowania wszystkich linii telekomunikacyjnych oraz wdrożenie nowoczesnych rozwiązań systemowych. Wskazuje się obszary na północ od Odry jako potencjalne rejony lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Do adaptacji przewiduje się : maszt telefonii komórkowej w Wężyskach i istniejące światłowody.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele

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

Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele :

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

Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku :

- wykorzystania położenia gminy przy dwóch drogach kołowych o znaczeniu krajowym,
- wzmocnienie powiązań w skali regionu poprzez usprawnienie ruchu na drodze wojewódzkiej i drogach powiatowych,
- stworzenie możliwości przejazdu pojazdów drogą krajową Słubice – Połupin wokół miasta poprzez pobudowanie nowej obwodnicy na odcinku Marcinowice – ul. Bohaterów Wojska Polskiego.
- pobudowanie nowego mostu kołowego na rzece Odrze w rejonie Krosna Odrzańskiego,
- pobudowanie bezkolizyjnych przejazdów przez tory kolejowe w Krośnie Odrzańskim i Szklarce Radnickiej.

Realizacja obwodnicy wokół miasta w znacznej części zmniejszy natężenie ruchu kołowego w Krośnie Odrzańskim, spowoduje rozdział ruchu tranzytowego od ruchu lokalnego, wpłynie na poprawę warunków zamieszkania.

Pozostawia się bez zmian przebieg dróg specjalnych, związanych z przemieszczaniem się wojska na tereny poligonowe w rejonie wsi Kamień, Osiecznica.

W przypadku dróg przebiegających przez tereny wiejskie należy dążyć do poprawy geometrii jezdni i spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych. Na terenach mieszkaniowych zasadne jest ograniczenie i uspokojenie ruchu kołowego.

Komunikacja kolejowa

Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli, co w przeszłości, z racji zwiększającego się zainteresowania przewozu ładunków transportem kołowym.

Nie można wykluczyć, że obecny podział linii kolejowych na o znaczeniu państwowym i wojewódzkim może ulec zmianie w kierunku uznania szlaku kolejowego relacji Krosno Odrzańskie - Gubin jako państwowego z racji obsługi ruchu przygranicznego. Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego, w zakresie obiektów typu stacje i przystanki kolejowe. Tereny wzdłuż torów kolejowych w Krośnie Odrzańskim i Szklarce Radnickiej zostały wytypowane jako ofertowe z przeznaczeniem na strefy wytwórcze z możliwością obsługi bocznkami kolejowymi oraz jako miejsce przeładunku towarów. W mniejszym zakresie takie funkcje może pełnić przystanek kolejowy w Wężyskach.

Należy dążyć do wyeliminowania kolizji funkcjonalnych wynikających z jednopoziomowego skrzyżowania się torów kolejowych z drogami krajowymi w Krośnie Odrzańskim i Szklarce Radnickiej.

- Komunikacja specjalna** Pozostawia się bez zmian istniejące drogi specjalne dla pojazdów wojskowych. Skrzyżowania tych dróg z ciągami kolejowymi, kołowymi, rowerowymi, konnymi i pieszymi wymaga właściwego zabezpieczenia, w tym zaprojektowania, oznakowania i uzgodnienia ze stosownymi organami wojskowymi.
- Komunikacja rowerowa** Dla zaspokojenia potrzeb wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się stworzenie następujących tras:
- o znaczeniu regionalnym, o przebiegu : granica państwa – Gubin – Połębko / przeprawa promowa / –Osiecznica – Krosno Odrzańskie – Łochowice – Gryżyna –Świebodzin,
- Krosno Odrzańskie – Radnica - Sulechów,
- o znaczeniu lokalnym, o przebiegu
- Krosno Odrzańskie –Wężyska – Brzózka - Dychów - Krosno Odrzańskie,
- Krosno Odrzańskie – Czetowice – Struga – Łochowice- Krosno Odrzańskie
- Krosno Odrzańskie – Gostchorze – Szklarka Radnicka – Grabin – Głębokie – Struga – Łochowice – Krosno Odrzańskie.
- Prawidłowa obsługa wymaga :
- budowy miejsc obsługi podróżnych, jako małych punktów odpoczynku z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- zrealizowania w Łochowicach w ramach szlaku regionalnego stacji rowerowej / plac parkingowy, wypożyczalnia rowerów i punkt napraw /,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych między innymi poprzez budowę wydzielonych ścieżek i pasów rowerowych.
- Komunikacja konna** Mając na uwadze docelowy rodzaj usług agroturystycznych gminy, zakłada się konieczność wytyczenia szlaków dla ruchu pojazdów konnych oraz jazdy konnej wierzchem.

Proponowane szlaki, przebiegają w rejonie wsi Kamień, Morsko, Szklarka Radnicka Bielów, Czetowice, Osiecznica.

Komunikacja wodna

Zakłada się utrzymanie żeglugi śródlądowej na Odrze z odnową portu w Krośnie Odrzańskim. Ponadto w celu zapewnienia potrzeb turystyczno – rekreacyjnym celowe jest pobudowanie przystani pasażerskiej w Krośnie Odrzańskim i stanic wodnych w Radnicy i Osiecznicy.

Żeglowność rzeki Odry pozwala na projektowanie szlaku turystyki wodnej pasażerskiej Einhittenstadt – Cigacice z przystanią w Krośnie Odrzańskim.

Pozostałe przepływające przez gminę rzeki i cieki nie mają żadnego znaczenia transportowego. Są zbyt małe aby mogły pełnić rolę szlaków kajakowych. Rzeka Bóbr choć szeroka porzeczadzana jest kaskadami wodnymi elektrowni.

Komunikacja piesza

Zakłada się, że bazę turystyczną, na terenie gminy, dla ruchu pieszego stanowić może Krosno Odrzańskie, jak i zlokalizowane w pobliżu miasta ośrodki wypoczynkowe lub gospodarstw agroturystyczne. Proponuje się następujące trasy szlaków pieszych: Krosno Odrzańskie – Bielów – Czetowice – Skórzyn – Struga – Łochowice – Krosno Odrzańskie,

Krosno Odrzańskie – Bielów – Czetowice – Łochowice – Krosno Odrzańskie,

Krosno Odrzańskie – Gostchorze – Szklarka Radnicka – Gryżyński Park Krajobrazowy.

Trasy te stanowić mogą wielką atrakcję turystyczną, ze względu na poprowadzenie ich wśród lasów i jezior, na terenie o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Ponadto wskazane jest pobudowanie tras pieszych dla dzieci dochodzących do szkół, wytyczenie na terenach zabudowanych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze

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

Powiązania z otoczeniem

Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzennego, uwzględniono przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem, bowiem gmina, jako sztuczny twór administracyjny, usytuowana jest w szerszym tle przyrodniczym.

Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić:

- występujące na terenie gminy strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne, występujące na terenie gminy fragmenty Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego i jego strefa ochronna stanowi jedynie część obszarów zasadniczych,
- środowisko przyrodnicze doliny rzeki Odry stanowi fragment korytarza ekologicznego, rozciągającego się wzdłuż rzeki,
- Obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujących swym zasięgiem tereny kilku gmin,
- powierzchnie zalesione stanowią fragmenty dużych systemów o znaczeniu krajowym i regionalnym

Prawna ochrona środowiska

Obszary chronione stanowią uwarunkowania, które w rozmaity sposób ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione, na podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone „plany ochrony”, których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Gryżyński i Krzesiński Park Krajobrazowy wraz z otuliną tego pierwszego, o pow. 275 ha

- dwa obszary chronionego krajobrazu o pow. 7 800 ha stano-
wiące fragmenty systemu o znaczeniu regionalnym. Pierwszy
obejmujący dolinę rzeki Odry, drugi na północ od wsi
Osiecznica , Łochowice, Gostchorze, Radnica wraz z wsiami
Czetowice, Bielów.
- Dwa obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych
oznaczonych nr 148/ONO i 149/ONO, zlokalizowane w
północno – wschodniej i południowo – zachodniej części
gminy,

Prawnej ochronie , na podstawie ustawy o ochronie przyrody
podlegają również :

- pomniki przyrody / 11 sztuk /,
- stanowiska dokumentacyjne,
- zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
- użytki ekologiczne; / „Międzywale I” nr rejestracyjny 16, „Żura-
wie” nr rej.22” Sucha Niemka „, nr rej. 23, „Olszyny „nr rej. 24,
„Bagno Gorbuna” nr rej. 30, „Raduszc” nr rej. 33, „Strużka”
nr rej. 34, „Długie bagno” nr rej. 35, „Bagno Łozowskiego” nr
rej. 39, „Retno” nr rej. 40, „Bagno Koziarskiego” nr rej. 42
- lasy ochronne / wodochronne, glebochronne, wodochronne –
glebochronne, cenne fragmenty rodzimej przyrody, ostoje
zwierząt podlegającej ochronie gatunkowej, mające
znaczenie dla bezpieczeństwa i obronności państwa /.

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 tj. obszary złóż
kruszywa naturalnego w okolicach Starego Raduszca,
Radnicy, Marcinowic i Osiecznicy,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośred-
nich i pośrednich,

- tereny zieleni urządzonej , w postaci parków miejskich i parków podworskich w Kamieniu, Osiecznicy, Retnie
- obszary torfowisk, dość znaczące dla świata zwierząt, położone na północ od Morska i Gostchorza,
- tereny szczególnie cenne, ze względu na ornitofaunę, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odry, w strefie zalewowej,
- obszary wylewisk powodziowych, pomiędzy wałami przeciw powodziowymi oraz obszary zagrożone powodzią;
- lasy czasowo – chronione / w wieku do 40 lat /.

Tereny dopuszczone do zabudowy

Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z zabudowaniami na obszarach, 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 leśne, które stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
- tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęcia wód i zbiorników o Najwyższej Ochronie Wód, po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Urzędu Górniczego,
- obszary zagrożone wylewami powodziowymi w uzgodnieniu z organami właściwymi dla ochrony środowiska i komitetem przeciwpowodziowym,
- tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu zgody na jego wycinkę;

Uwarunkowania przyrodnicze

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak i lasy, gleby wysokich klas

rozwoju

bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne. Za najważniejsze uważa się wyeksponowanie doliny rzeki Odry wraz z otaczającymi skarpami i zadrzewieniami jako obszar chronionego krajobrazu w postaci terenów otwartych, które stanowią szkielet biologiczny, niezbędny dla zapewnienia pożądanego przewietrzania, zachowania enklaw roślinnych z dominacją lasów łągowych i stanowiących ostoje dla ptactwa i zwierzyny. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone, w wyniku działań związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym tych obszarów. Udoskonalenia wymaga operat przeciwpowodziowy, który musi bezwzględnie uwzględnić również ochronę wartości przyrodniczych. Uznaje się, że forma morfologiczna rzeki Odry ma wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmian jej ukształtowania.

Zagrożeniem dla tego obszaru jest brak regulacji gospodarki ściekami we wsiach położonych wzdłuż rzeki. Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy, duże znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych t.j. rozległych form przestrzennych, składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych, które zajmują znaczny procent powierzchni gminy. Istotne jest utrzymanie zespołów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących w mieście i na terenach wiejskich. W przypadku terenów miasta należy dążyć do powiązania ich ze sobą, dotychczas rozdzielonych zabudowaniami, siatką ulic i nieużytkami. Pasma zieleni powinny tworzyć system poprzez uzupełnienie ich o grupy zieleni o charakterze parkowym. Wskazane jest nasadzenie drzew w formie alei i pasów zieleni oraz wzmocnienie zieleni publicznych poprzez nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż ulic.

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 korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach 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 ,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie);
- rekultywacja wyrobisk pokopalnianych zwirów w kierunku rekreacyjnym tj. na oczka wodne z możliwością zorganizowania kąpielisk.

**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 Czerwieńsk – Rzepin z racji przewożonych materiałów niebezpiecznych w tym toksycznych, ropopochodnych itp.,
Źródłem zagrożeń jest użytkowanie terenów specjalnych (wojskowych). Dotyczy to poligonów wodnych gdzie występują skażenia związane z wyciekami ropopochodnymi oraz poligonów polowych, gdzie istnieją zagrożenia związane z użyciem amunicji i sprzętu transportowego, wykluczając penetrację tych terenów przez osoby postronne. Zagrożeniem dla bezpieczeństwa ruchu na ciągach komunikacyjnych jest przemieszczanie się specjalnych pojazdów wojskowych.

Sąsiedztwo koszar stanowi dla mieszkańców zlokalizowanych tam budynków uciążliwość wynikającą z sytuacji nadzwyczajnych zgodnego z ich przeznaczeniem użytkowania (alarmy nocne i.t.p.).

Również potencjalnym zagrożeniem dla wód żeglownych mogą być katastrofy związane z wyciekami produktów naftowych oraz rozładunek towarów w porcie rzeczny w Krośnie Odrzańskim.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej . Powinny być także rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego oraz z systemami technicznymi gminy.

Wyodrębniono następujące grupy celów o znaczeniu kulturowym.

Należą do nich:

- cele dotyczące ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
- cele odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego, wpływającego między innymi na tworzenie właściwego wizerunku gminy;

Zadania

W skład zadań prowadzących do realizacji celów związanych z ochroną przestrzeni i kulturowych wartości wchodzi:

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- potrzeba rozszerzania ochrony o te zasoby, które przedstawiają wartość dla tożsamości kulturowej gminy,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, w tym jakości życia mieszkańców np. poprzez modernizację, czy też przekształcenia zasobów istniejących oraz rehabilitację obszarów zdegradowanych,

- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizacja występujących zagrożeń i czynników je wywołujących;

Strefy polityki przestrzennej

Kierunki ochrony środowiska kulturowego, określono poprzez wyodrębnienie stref o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu, uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.

Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, na podstawie przepisów ustawowych, jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez objęcie ich:

- strefami konserwatorskimi,
- rejestrem zabytków o wybitnych wartościach,
- ewidencją, z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- kartami, z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.

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

Strefa „A”

Proponuje się ochroną o najwyższym stopniu objąć obszar, wyznaczony granicą strefy „A”, tj. pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, starego miasta w Krośnie Odrzańskim. Sposób zagospodarowania tej strefy musi być określony w decyzji administracyjnych poprzedzonej planem miejscowym. 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”

Na terenie gminy nie występuje obszar objęty strefą „B”. W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską.

Proponuje się objąć strefą „B” następujące obszary:

- Bielów rozplanowanie starej części wsi,
- Brzózka rozplanowanie starej części wsi / ulicówka /,
- Chojna rozplanowanie wsi,
- Chyże ulicówka u podnóża stoku,
- Czarnowo rozplanowanie wsi w rejonie kościoła,
- Czetowice rozplanowanie starej części wsi,
- Gostchorze układ przestrzenny starej części wsi wraz z terenem podgrodzia ,
- Kamień teren pałacu, parku i cmentarza,
- Łochowice rozplanowanie starej części wsi z kościołem, folwarkiem i cmentarzem,
- Marcinowice rozplanowanie starej części wsi,
- Nowy Raduszec rozplanowanie starej części wsi,
- Osiecznica plan historyczny rzędówki z kościołem oraz częścią dworską z parkiem,
- Sarbia rozplanowanie rzędówki oraz zabudowa rozrzedzona,
- Radnica rozplanowanie starej części wsi,
- Retno park z folwarkami
- Krosno Odrzańskie nadodrzańskie pasmo prawobrzeżnego miasta
- Strumienno historyczne rozplanowanie wsi w formie ulicówki
- Wężyska plan historycznej części wsi na planie owalnicy

Strefa „E”

Ochronę widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. Proponuje się objąć tą strefą :

- w Czetowicach – ekspozycję wsi od strony północno – zachodniej,

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

W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowy wyższej od istniejącej.

Strefa „K”

Ochronę środowiska kulturowego, zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K” tj. ochrony krajobrazu.

Objęto tą strefą :

- widoki od wsi Wężyska, Czarnowo, Sarbii, Retna, Strumienna, Nowego Raduszca, Starego Raduszca, Chyże, Marcinowic, Osiecznicy, na dolinę rzeki Odry,
- widoki od wsi Czetowice na otaczające stawy.

Strefa „W”

Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W”. Została ona wyznaczona w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach tych należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem 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:

- Krosno Odrzańskie
- zespół urbanistyczny Krosna ,nr rej. 102,
 - kościół parafialny (XIII w.), nr rej. 287,
 - kościół św. Andrzeja, nr rej. 2936,
 - zamek (XIII –XVI – XVII w.), nr rej. 82,
 - mury obronne, nr rej. 288,
 - spichlerz ul. Szkolna 1 ,nr rej. 3364,
 - domy mieszkalne, ul. Chrobrego 2 (nr rej. 2505), 14 (nr rej.2504), 15 (nr rej. 2503), 17 (nr rej. 2572),
 - domy mieszkalne, ul. Grobla 47 (nr rej. 2937), 56 (nr rej. 2938),
 - dom mieszkalny, pl. Wolności 5, nr rej. 2508,
 - dom mieszkalny, pl. Prusa 12, nr rej. 752,
 - dom mieszkalny, ul. Rybaki 2, nr rej. 573,
 - dom mieszkalny, ul. Szkolna 4 , nr rej. 750,
 - domy mieszkalne, ul. Walki Młodych 1(nr rej. 754), 3 (nr rej. 755), 5 (nr rej. 756), 7 (nr rej. 757) , 9 (nr rej. 758), 11 (nr rej. 759), 13 (nr rej.750), 15 (nr rej. 761), 17 (nr rej. 762), 19 (nr rej. 763), 21 (nr rej. 764), 25 (nr rej. 766), 27 (nr rej. 767), 29 (nr rej. 2509),
 - dom mieszkalny, ul. Wąska 11 , nr rej. 773,
 - domy mieszkalne, ul. ZBOWID – u 10 (nr rej. 751), 14 (nr rej. 772),

- domy mieszkalne, ul. Żeromskiego 10
(nr rej. 771) 14 (nr rej. 772);
- Czetowice - kościół filialny XVI w., nr rej. 464;
- Kamień - zespół pałacowo – parkowy, nr rej.
3335;
- Łochowice - kościół filialny (ok. 1820 r.), nr rej.
2129;
- Osiecznica - kościół filialny (1816 r.), nr rej. 739,
- pałacyk (II poł. XIX w.), nr rej. 471,
- dom mieszkalny nr 187, nr rej.2941;
- Radnica - dom mieszkalny, nr rej. 745;

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 również wyszczególnione w ewidencji, do których zaliczyć należy:

- Krosno Odrzańskie - cmentarz (XIX w.) zlikwidowany po 1945 r. , obecnie park,
- cmentarz (XIX w.) zlikwidowany po 1945 r. , zachowany drzewostan,
- cmentarz (XIX w.)zlikwidowany po 1945 r., zachowany drzewostan;

Wszelka działalność inwestycyjna , związana z obiektami oraz układami urbanistycznymi objętymi , w poszczególnych miejscowościach ewidencją odbywać się powinna pod nadzorem służb konserwatorskich.

Zasoby przeznaczone

Do zasobów przeznaczonych do zewidencjonowania zaliczyć należy:

do zewidencjonowania	Krosno Odrzańskie	- folwark (XVIII – XIX w.)
	Łochowice	- folwark (pocz. XIX w.)
	Morsko	- folwark (kon. XIX w.)
	Retno	- folwark I (2 poł. XIX w.) - folwark II (koniec XIX w.)
	Stary Raduszec	- zabudowa zwarta, otwarta z przewagą domów z ok. poł. XIX w.

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe	<p>Kontynuacją realizacji studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane plany miejscowe. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami należy kierować się następującymi zasadami:</p> <ul style="list-style-type: none">- wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe,- potrzeby transformacji terenów o nie utrwalonych 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, magistrale gazociągowe),- uwarunkowania ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem planów ogólnych miasta oraz gminy, które wymagają stosownych zmian; <p>Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywania planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów,</p>
-----------------	---

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. Przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględnić wymagania osób niepełnosprawnych

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 parki krajobrazowe ,lasy ochronne, obszary chronionego kraj - obrazu, obszary kopalin ,i zbiorników wód podziemnych,
- system ochronny dóbr kultury,
- podstawowy układ komunikacyjny,
- układ linii energetycznych wysokiego napięcia,
- układ magistrali gazowej wysokiego i średniego ciśnienia,
- system grupowy odprowadzania i neutralizacji ścieków z całej gminy,
- sieć światłowodów;
- kompleksowa ochrona przeciwpowodziowa w dolinach rzek Odry i Bobru

Własność a planowane zagospodarowanie

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;

