

GMINA KRESZYCE



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KRZESZYCE



OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Zofia Cytryna
mgr inż. arch. Grzegorz Gąsiorek
mgr inż. Maria Ziemiańska
mgr inż. Adam Szymajda

Architec

**Pracownia Architektoniczno-Urbanistyczna
ARCHITEC Zofia Cytryna
ul. Obrońców Pokoju 69/6, 66-400 Gorzów Wlkp.**

czerwiec 2026 r.

Spis treści

1. WSTĘP	4
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
1.2. PODSTAWA FORMALNA I PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	4
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z UZASADNIENIEM ZASTOSOWANYCH ROZWIĄZAŃ.....	5
2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY	5
2.1.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GMINY KRZESZYCE NA LATA 2023 – 2030	5
2.1.2. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO	6
2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	8
2.3. INNE UWARUNKOWANIA WYSTĘPJĄCE W OBSZARZE GMINY	13
2.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	13
2.3.1.1. PARK NARODOWY „UJŚCIE WARTY” I OBSZAR RAMSAR	13
2.3.1.2. OBSZARY NATURA 2000.....	15
2.3.1.3. OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	16
2.3.1.4. POMNIKI PRZYRODY	18
2.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	21
2.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	27
2.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	29
2.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	29
2.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	29
2.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	30
2.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	31
2.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (T.J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 ZE ZM.), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	31
2.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	35
2.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	35
2.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	35
2.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	36
2.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	36

2.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	36
2.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	37
2.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	38
2.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	39
2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	39
2.4.1. DEMOGRAFIA I INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	39
2.4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA I TECHNICZNA	40
2.4.3. TRANSPORT KOLEJOWY	46
2.4.4. DROGI WODNE	46
2.4.6. ROZMIESZCZENIE POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	46
2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ Z KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.....	47
2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	48
2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	51
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	54
3.1. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO	54
3.2. ZASADY USTALENIA STREF W PLANIE OGÓLNYM	54
3.3. ZASADNOŚĆ I SPOSÓB USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	63
3.4. ZASADNOŚĆ WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	66
3.5. ZASADNOŚĆ WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	67
3.6. ZASADNOŚĆ ODSTĄPIENIA OD USTALENIA STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	67
3.7. WYZNACZENIE OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	68
3.8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY	71
3.8.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	71
3.8.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W OBSZARACH UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY	72
3.9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	73
3.10. WYZNACZENIE NOWYCH TERENÓW DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W GMINIE	75

1. WSTĘP

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan ogólny Gminy Krzeszyce. Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, położonego w powiecie sulcińskim w województwie lubuskim. Powierzchnia gminy Krzeszyce wynosi 19 418 ha. Jest to kluczowy dokument planistyczny, który wyznacza ramy dla zagospodarowania przestrzennego na poziomie lokalnym. Jego opracowanie i wdrożenie ma istotne znaczenie dla zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska w obrębie gminy. Część graficzną do Uzasadnienia planu ogólnego sporządzono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali 1:20 000. Plan ogólny gminy sporządzony został w formie danych przestrzennych i jest aktem prawa miejscowego.

1.2. PODSTAWA FORMALNA I PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy Krzeszyce wywołany został uchwałą Nr III/10/2024 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 25 czerwca 2024 r. uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego Gminy Krzeszyce”. Sporządzony został na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.), oraz rozporządzeń wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U.2024.729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U.2023.2758).

Ustalenia planu ogólnego sporządza się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy (wskazane w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Do planu ogólnego przygotowywane jest uzasadnienie, składające się z części graficznej i opisowej, którego zakres został określony w przepisach art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie do Planu ogólnego gminy Krzeszyce opisuje sposób uwzględnienia w projekcie planu ogólnego uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych, standardów urbanistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie do planu ogólnego gminy wyjaśnia też szczegółowo metodykę wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy i bilansowania stref wielofunkcyjnych przeznaczonych pod zabudowę z funkcją mieszkaniową.

W Planie ogólnym Gminy Krzeszyce odstąpiono od fakultatywnego zakresu ustalania Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z UZASADNIENIEM ZASTOSOWANYCH ROZWIĄZAŃ

2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Politykę gminy kształtują 3 dokumenty:

- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Krzeszyce na lata 2023 – 2030;
- Program Rozwoju Powiatu Sulęcińskiego na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030.
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego.

2.1.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GMINY KRZESZYCE NA LATA 2023 – 2030

Strategia rozwoju jest dokumentem wyznaczającym najistotniejsze kierunki rozwoju jednostki samorządu terytorialnego. Określa wizję, misję, założone obszary i cele strategiczne oraz pola operacyjne, jak również wskazuje otwarte kierunki działania. Strategia Rozwoju to długookresowy

plan działania, określający strategiczne cele rozwoju i przyjmujący takie priorytety działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”. Strategia rozwoju Gminy Krzeszyce przyjęta została uchwałą Nr XL/235/2022 Rady Gminy Krzeszyce dnia 29 grudnia 2022 r., czyli przed wejściem w życie reformy planistycznej z 2023 r. i nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Od 1 lipca 2026 r. Strategia rozwoju gminy będzie dokumentem obowiązkowym, będą wymagały „model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy”, określający docelowy układ elementów składowych przestrzeni. Dokument w takiej postaci obowiązkowo brany będzie pod uwagę przy sporządzaniu POG.

Jednakże obecnie nie przyjrzeć się należało, chociaż głównym kierunkom określonym w Strategii i co z tego wynika.

W Strategii sformułowano misję dla gminy Krzeszyce:

Tworzenie atrakcyjnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości opartej na zrównoważonym rozwoju, turystyki opartej na czystym środowisku, zapewnienie dobrych warunków do zamieszkania, podniesienie poziomu życia mieszkańcom, zapewnienie wysokiej jakości usług dla mieszkańców i nowoczesnej infrastruktury.

Wśród celów istotne z punktu widzenia ustaleń POG będzie:

- rozwój nowych terenów inwestycyjnych wykorzystujących położenie i dostępność komunikacyjną,
- wzmocnienie roli turystyki i rekreacji w gospodarce gminy, poprzez rozwój sieci ścieżek i szlaków rowerowych i bazy noclegowo-gastronomicznej, terenów rekreacji.

Ponadto w Strategii czytamy:

„Gmina Krzeszyce poprzez swoje położenie komunikacyjne i zasoby przyrodnicze ma potencjał do przyciągania nowych mieszkańców a także utrzymania obecnych. Duże powierzchnie obszaru gminy (część południowa) stanowią tereny lesiste ok 48% (97584 ha,) co determinuje kierunki kreowania koncepcji rozwoju. Natomiast północna część terenu leży w Pradolinie Warty, której bogactwem są urodzajne pola i znakomite łąki, a także liczne stawy potorfowe z rybami. Uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowa sprzyjają rozwojowi różnych form aktywności turystycznej w tym agroturystyki. (...) Gmina posiada najwięcej gospodarstw rolnych w całym powiecie sulęcińskim, dominują gospodarstwa najmniejsze do 2 ha i od 2 do 5 ha. Przedsiębiorstwa rolne koncentrują się na uprawie zbóż, ziemniaków i warzyw (kalafior, kapusta, cebula) oraz na hodowli trzody chlewnej, bydła i drobiu. Stanowią one obszerną i solidną bazę surowcową, jednak brak jest przemysłu przetwórczego. Gospodarka rolna stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy.”

2.1.2. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Dokument **Strategia rozwoju województwa lubuskiego** został przyjęty uchwałą nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia

„Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030”. Dokument ten wyznacza strategiczne cele i kluczowe kierunki działań oraz przewidywane instrumenty ich realizacji w rozwoju województwa lubuskiego w kolejnej dekadzie. Strategia określa m.in. działania związane z:

- wzmocnieniem sieci drogowej o brakujące elementy infrastruktury drogowej, w szczególności obwodnice i mosty, poprawą stanu technicznego dróg o znaczeniu regionalnym oraz dużej części dróg lokalnych;
- rozbudową i modernizacją oraz dalszym inwestowaniem w sieć kolejową, stworzenie oferty kolejowej dla mniejszych miejscowości, ale również wzrost liczby połączeń dalekobieżnych i transgranicznych;
- rozwojem i promocją publicznego transportu zbiorowego w szczególności na obszarach wiejskich, trudnodostępnych i peryferyjnych;
- umiędzynarodowieniem Portu Lotniczego Zielona Góra w Babimście, zwiększeniem liczby i kierunków krajowych i zagranicznych połączeń lotniczych oraz poprawą jego dostępności komunikacyjnej poprzez rozbudowę dojazdowej sieci drogowej i kolejowej.

W Planie ogólnym gminy uwzględniono kierunki rozwoju gminy wynikające ze strategii gminy oraz kierunki wynikające z dokumentów wyższego rzędu, w następujący sposób:

- stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i agroturystyki,
- wyznaczenie stref gospodarczych (produkcyjnych i usługowych) w sąsiedztwie drogi krajowej,
- stworzenie warunków do wykorzystania potencjału dla wykorzystania z OZE, z ostrożnością i uwzględnieniem wrażliwości obszarów przyrodniczych i krajobrazów,
- tworzenie przestrzeni dla rozwoju sektora rolnego, szczególnie w zbiegu z czynną ochroną przyrody – wypasy na łąkach w celu zachowania siedlisk,
- dalszy rozwój turystyki rzecznej, w tym. turystyki kajakowej - wykorzystanie położenia gminy przy Międzynarodowej Drodze Wodnej E-70,
- ochronę walorów przyrodniczych i kulturowych – poprzez ograniczenia stojących w konflikcie z przyrodą i krajobrazem infrastruktur technicznych oraz ograniczając intensywność zabudowy albo ograniczając zabudowę,
- ochrony miejsc decydujących o atrakcyjności turystycznej gminy Krzeszyce,
- rozmieszczenie farm fotowoltaicznych poza przestrzenią cenną dla rozwoju turystyki w gminie oraz poza obszarami ochrony przyrodniczej i krajobrazu, oraz obszarami priorytetowych krajobrazów stanowiących kanwę rozwoju turystyki w gminie,
- utrzymanie przeznaczenia terenów istotnych w strukturze społecznej i infrastrukturalnej gminy: usług oświaty, pomocy społecznej, terenów sportu i rekreacji (miejsc rekreacji i wypoczynku codziennego), istotnych z uwagi na bezpieczeństwo – jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, i ochronę środowiska (PSZOki, oczyszczalnie ścieków),
- utrzymanie i tworzenie nowych miejsc niezbędnych dla obsługi ludności: usług, terenów zielonych – dla rekreacji codziennej,
- uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu poprzez ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – przypisanie terenów niezabudowanych do strefy otwartej – SO z zakazem zabudowy,

- tworzenie warunków dla retencjonowania wód – jak największy odsetek powierzchni dla stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji,
- uwzględniając przebieg głównych szlaków komunikacyjnych i zaliczając je do strefy komunikacji - SK, w szczególności drogę krajową nr 22, drogi wojewódzkie nr: 238, 134 i 131 oraz drogę wodną E-70.

2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego przyjęty został uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. Dokument ten wraz ze Strategią rozwoju województwa stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej w województwie. Celem sporządzania planu jest określenie spójnej polityki przestrzennej dla województwa, wykorzystującej potencjał społeczny, kulturowy, środowiskowy i gospodarczy obszaru, w sposób zapewniający zrównoważony rozwój. Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa wyznaczono w oparciu o diagnozę stanu istniejącego, wynikającą z analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz w oparciu o dokumenty kreujące politykę rozwoju na szczeblu europejskim, krajowym i regionalnym, w tym m.in.: Strategię na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu Europa 2020, Regionalny Program Operacyjny – Lubuskie 2020, Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Długookresową Strategię Rozwoju Kraju Polska 2030 Trzecia Fala Nowoczesności, Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), Krajową Strategię Rozwoju Regionalnego 2010–2020: Regiony, Miasta, Obszary Wiejskie, Strategię Rozwoju Polski Zachodniej 2020, Strategię Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020. Dokument nie jest aktem prawa miejscowego. Plan stanowi m.in. podstawę dla uzgadniania i opiniowania projektów dokumentów planowania lokalnego, opiniowania dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej, współtworzenia programów operacyjnych czy konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich.

Tekst dokumentu składa się z 4 tomów:

- Tom I - Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego – część tekstowa i graficzna
- Tom II – Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Gorzów Wlkp. – część tekstowa i graficzna
- Tom III – Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra – część tekstowa i graficzna
- Tom IV – Wnioski i rekomendacje z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego Karty gmin Tom IV – część tekstowa

W tomie IV znajdują się rekomendacje, które pośrednio i bezpośrednio odnoszą się do poszczególnych gmin województwa lubuskiego.

W Planie wskazane zostało między innymi rozmieszczenie istniejących oraz planowanych elementów zagospodarowania przestrzennego w zakresie: sieci osadniczej, systemów transportowych, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, kulturowych, krajobrazu i uzdrowisk oraz ochrony przeciwpowodziowej.

Elementem Planu jest również rozmieszczenie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z obowiązujących dokumentów rządowych oraz dokumentów Samorządu Województwa Lubuskiego.

Częścią opracowania są plany zagospodarowania przestrzennego miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., które nie obejmują swym zasięgiem gminy Ośno Lubuskie.

Gmina Krzeszyce w PZPW zakwalifikowana została do obszarów funkcjonalnych:

- wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych;
- obszary cenne przyrodniczo;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy;
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych;
- obszary ochrony strategicznych złóż kopalin;
- obszary przygraniczne (strefa II i III);
- obszar Krainy Warty i Noteci (KOTURED).

W granicach gminy przewidziano cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie:

- **systemu przyrodniczego:**
 - Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Postomia);
 - Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej;
 - Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000.
- **komunikacji i transportu:**
 - Modernizacja DK22;
 - Przebudowa skrzyżowania DK22 z DP F1278 Sulęcín – Kołczyn;
 - Przebudowa DK24 na odcinku polegająca na poprawie stanu drogi oraz doposażenie drogi w niezbędne urządzenia poprawiające bezpieczeństwo ruchu drogowego;
 - DK22 – Budowa ciągu pieszo-rowerowego w m. Karkoszów;
 - Modernizacja DW131 Nowiny Wielkie – Krzeszyce;
 - Odbudowa budowli regulacyjnych i roboty regulacyjne na Warcie od km 0,0 (m. Kostrzyn n/Odrą) do km 68,2 (m. Santok) i na Noteci swobodnie płynącej (od km 176,2 do km 226,1) dla przywrócenia parametrów II klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego;
 - Modernizacja międzynarodowej drogi wodnej E70.
- **infrastruktury technicznej:**
 - Planowana Linia napowietrzna WN-110 kV stanowiąca wyprowadzenie z proj. stacji SE Baczyna (BCN), poprzez wcięcie w linię WN-110 kV relacji SE Gorzów (GOR) – GPZ Sulęcín (SUL);
 - Modernizacja oczyszczalni ścieków.
- **w zakresie obronności i bezpieczeństwa:**
 - Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego;
 - Ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych;
 - Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym;

- Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%;
- Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%;
- Wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią;
- Budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

Zadania ponadlokalne nie stanowiące celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ale istotne dla rozwoju województwa lubuskiego:

- **systemu przyrodniczego:**
 - Działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu;
 - Działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000.
 - Stworzenie regionalnego planu rozwoju infrastruktury turystycznej dróg wodnych.
 - Budowa sieci kanalizacyjnej.

Wnioski i rekomendacje dla gminy Krzeszyce z PZWL w:

- **strefie przyrodniczej:**
 - 1) Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
 - 2) Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
 - 3) Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
 - 4) Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;
 - 5) Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
 - 6) Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;

- 7) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
 - 8) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
- **strefie społecznej:**
 - 1) Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
 - 2) Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
 - 3) Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
 - 4) Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
 - 5) Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
 - 6) Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
 - 7) Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
 - 8) Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
 - 9) Rozwój ośrodków usługowych.
 - **strefie kulturowej:**
 - 1) Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
 - 2) Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
 - 3) Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
 - 5) Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
 - 6) Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
 - 7) Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
 - 8) Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.
 - **strefie ekonomiczno-gospodarczej:**
 - 1) Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
 - 2) Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
 - 3) Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
 - 4) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
 - 5) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
 - **strefie komunikacji i transportu:**
 - 1) Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;

- 2) Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
 - 3) Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
 - 4) Wzrost dostępności transportu publicznego;
 - 5) Modernizacja infrastruktury związanej z obsługą transportu wodnego, zwiększenie wykorzystania dróg wodnych do przewozów towarów oraz w celach turystyczno-rekreacyjnych;
 - Docelowe podniesienie żeglowności międzynarodowej drogi wodnej E70 do IV klasy żeglowności;
 - 6) Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.
- **strefie infrastruktury technicznej:**
 - 1) Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
 - 2) Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
 - 3) Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
 - 4) Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
 - 5) Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
 - 6) Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
 - 7) Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
 - 8) Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
 - 9) Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
 - 10) Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
 - 11) Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.
 - **strefie obronności i bezpieczeństwa:**
 - 1) Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypoligonowych;
 - 2) Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
 - 3) Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

W Planie ogólnym gminy uwzględniono Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, w następujący sposób - poprzez:

- ochronę walorów przyrodniczych i kulturowych – ograniczenia stojących w konflikcie z przyrodą i krajobrazem infrastruktur technicznych oraz ograniczając intensywność zabudowy albo ograniczając zabudowę,

- rozwój budownictwa mieszkaniowego, poprzez zagwarantowanie stosownych stref planistycznych,
- usankcjonowanie infrastruktury ponadlokalnej i lokalnej – w szczególności drogę krajową nr 22, drogi wojewódzkie nr: 238, 134 i 131 oraz drogę wodną E-70 w strefie SK,
- stworzenie warunków do wykorzystania potencjału dla wykorzystania z OZE, z ostrożnością i uwzględnieniem wrażliwości obszarów przyrodniczych i krajobrazów.

2.3. INNE UWARUNKOWANIA WYSTĘPJĄCE W OBSZARZE GMINY

2.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W Gminie Krzeszyce występuje wiele form ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 OSO Ujście Warty - PLC080001 - PL.ZIPOP.1393.N2K.PLC080001.B
- Obszar Natura 2000 SOO Ujście Warty - PLC080001 - PL.ZIPOP.1393.N2K.PLC080001.H
- 3 Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - „5 – Gorzowsko – Krzeszycka Dolina Warty” - PL.ZIPOP.1393.OCHK.516 w CRFOP ¹
 - „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” PL.ZIPOP.1393.OCHK.600
 - „Dolina Postomii” - PL.ZIPOP.1393.OCHK.546
- wiele pomników przyrody

Obszary RAMSAR oraz Park Narodowy „Ujście Warty” położone są w sąsiedniej gminie Słońsk w odległości 1,5 km od zachodniej granicy gminy Krzeszyce. Otulina Parku Narodowego również nie ma udziału w gminie Krzeszyce.

Nie ustanowiono w obszarze gminy Krzeszyce żadnego rezerwatu przyrody, Parku Krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego ani użytku ekologicznego.

2.3.1.1. PARK NARODOWY „UJŚCIE WARTY” I OBSZAR RAMSAR

Gmina leży w strefie oddziaływania jednego z najważniejszych obszarów mokradłowych Europy Parku Narodowego „Ujście Warty” oraz obszaru RAMSAR.

PN Ujście Warty to węzeł ekologiczny o randze międzynarodowej. Krzeszyce leżą na jego „obrzeżu”, co oznacza że gmina jest częścią regionalnego korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym w którym zachodzą:

- migracje ptaków,
- migracje ssaków (jeleń, sarna, dzik, wydra),
- powiązania hydrologiczne (Postomia, Warta),
- ciągłość siedlisk łąkowych i mokradłowych.

Konwencja Ramsarska to jedno z najważniejszych międzynarodowych porozumień dotyczących ochrony środowiska — a konkretnie mokradeł, które są kluczowe dla bioróżnorodności, gospodarki wodnej i klimatu. Podpisana: 2 lutego 1971 r. w Ramsarze (Iran), nad Morzem Kaspijskim. Weszła w życie: 21 grudnia 1975 r. Polska ratyfikowała Konwencję 22 marca 1978 r. W Polsce jest obecnie 19 obszarów Ramsarskich. Obszar Ramsar „Ujście Warty” stanowi jednocześnie Park Narodowy „Ujście Warty”.

Park Narodowy „Ujście Warty” - PL.ZIPOP.1393.PN.23 w CRFOP² - położony w gminie Słońsk i Witnica, to unikalny obszar w skali Europy, o czym świadczy utworzenie w jego granicach obszaru RAMSAR: - 265 gatunków ptactwa, 36 gatunków zwierząt i tyle samo gatunków ryb.

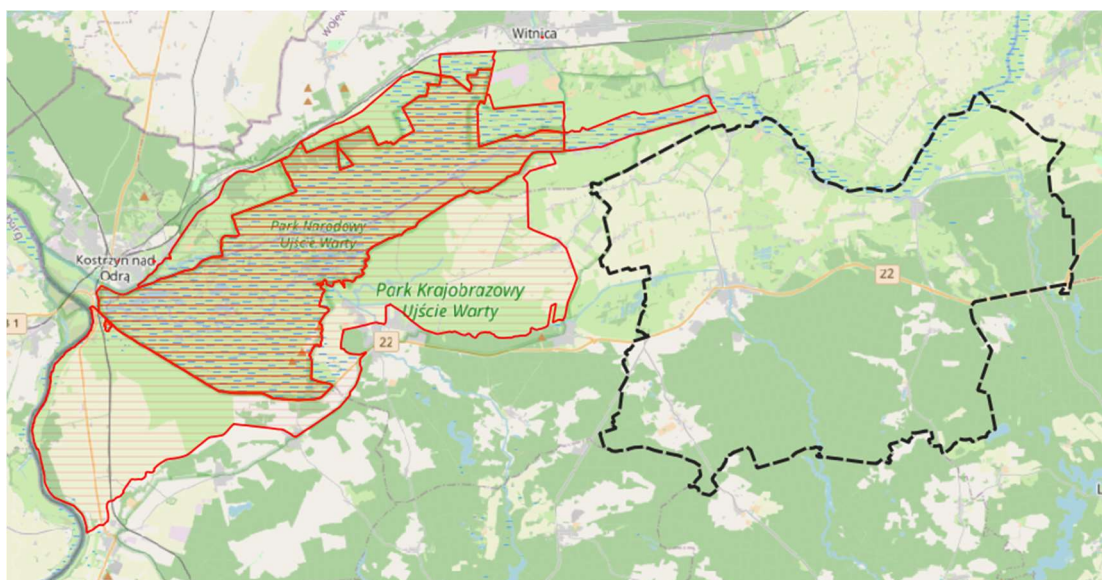
¹ Centralny rejestr form ochrony przyrody

² Centralny rejestr form ochrony przyrody

Obejmuje on rozległe obniżenie ujścia Warty do Odry stanowiące mozaikę terenów zalewowych – łąk, pastwisk, szuwarów, zarośli wierzbowych, łęgów, grobli, starorzeczy i kanałów. Stanowią one unikalne w skali Europy siedliska ptaków wodnych i błotnych i to przede wszystkim dla ich ochrony Park został utworzony. Najważniejsza, południowa część Parku, leżąca prawie w całości w gminie Krzeszyce to obszar tzw. Kostrzyńskiego Zbiornika Retencyjnego. Podobnie jak reszta międzywala Warty, podlega on powtarzającym się corocznie zalewom wodami rzecznyymi, jednak ze względu na pewną izolację od nurtu Warty, rytm, a zwłaszcza długotrwałość tych zalewów, jest odmienna niż na pozostałym odcinku doliny. Zalewy te, z uwagi na wielokrotnie mniejszą niż przed wiekami powierzchnię terenów zalewowych w dolinie, a także intensywniejszy spływ ze zlewni, są dziś znacznie intensywniejsze, a wahania poziomu wody znacznie większe niż niegdyś. Z wielu miejsc woda ustępuje zazwyczaj dopiero w pełni sezonu wegetacyjnego. Bardzo silna jest też zmienność zasięgu i długotrwałości zalewu w poszczególnych latach. W znacznej mierze są one uzależnione od stanów wody Warty i w skrajnych przypadkach dochodzą do 3 m. Jedną z funkcji Zbiornika, którego pojemność użytkowa wynosi 102 mln m³ wody, było niwelowanie fali powodziowej Odry i wpadającej do niej Warty. Funkcja ta w Parku musi zostać podporządkowana nadrzędnemu celowi jakim jest ochrona przyrody. Przyrodnicze walory Parku to przede wszystkim ekosystemy i gatunki uzależnione od takiego a nie innego reżimu wodnego.

Szczególne znaczenie ma ten teren dla ptaków migrujących. Zwłaszcza w okresie migracji jesiennych w jego rejonie dochodzi do wyjątkowych, nie spotykanych nigdzie w Polsce, koncentracji ptaków wodnych.

Od 1 stycznia 2024 r. obowiązuje Zarządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego „Ujście Warty” na lata 2024–2025, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Ministra Klimatu i Środowiska poz. 19 w 2023 r.



Rys. 1. Park Narodowy „Ujście Warty” wraz z otuliną a granice gminy Krzeszyce.

Park Narodowy wraz z otuliną i obszar Ramsar nie są objęte granicą gminy i tym samym ustaleniami Planu ogólnego. Jednak ich stosunkowo bliskie położenie ma istotny wpływ na rozstrzygnięcia w strefie północno-zachodniej części gminy, pokrywającej się z obszarami Natura 2000 Ujście Warty.

Intensywność zagospodarowania terenów i sposób zagospodarowania podporządkowany powinien być ochronie PN Ujście Warty.

2.3.1.2. OBSZARY NATURA 2000

W gminie Krzeszyce występują Obszary Natura 2000 – jest to jeden tożsamy obszar obejmujący zarówno ochronę wyznaczoną w oparciu o dyrektywę siedliskową jak i dyrektywę ptasią:

- Obszar Natura 2000 OSO Ujście Warty - PLC080001 - PL.ZIPOP.1393.N2K.PLC080001.B

- Obszar Natura 2000 SOO Ujście Warty - PLC080001 - PL.ZIPOP.1393.N2K.PLC080001.H

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Ujście Warty” utworzony w oparciu o Dyrektywę Ptasią Unii Europejskiej powołany został rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Dz. U. Nr 25, poz. 133 z 2011-02-04. Obejmuje obszar 33 297,4 ha położony w województwie lubuskim na terenie gmin: Kostrzyn nad Odrą (955,6 ha), Bogdaniec (333,4 ha), Witnica (8 510,9 ha), Górzycza (7 289,3 ha), Krzeszyce (5 572,9 ha) i Słońsk (10 635,3 ha).

Celami wyznaczenia obszarów, o których mowa w § 2, są: ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów.

Przedmiotem ochrony są gatunki ptaków, które spełniają kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. Nr 77, poz. 510), oraz ich naturalne siedliska.

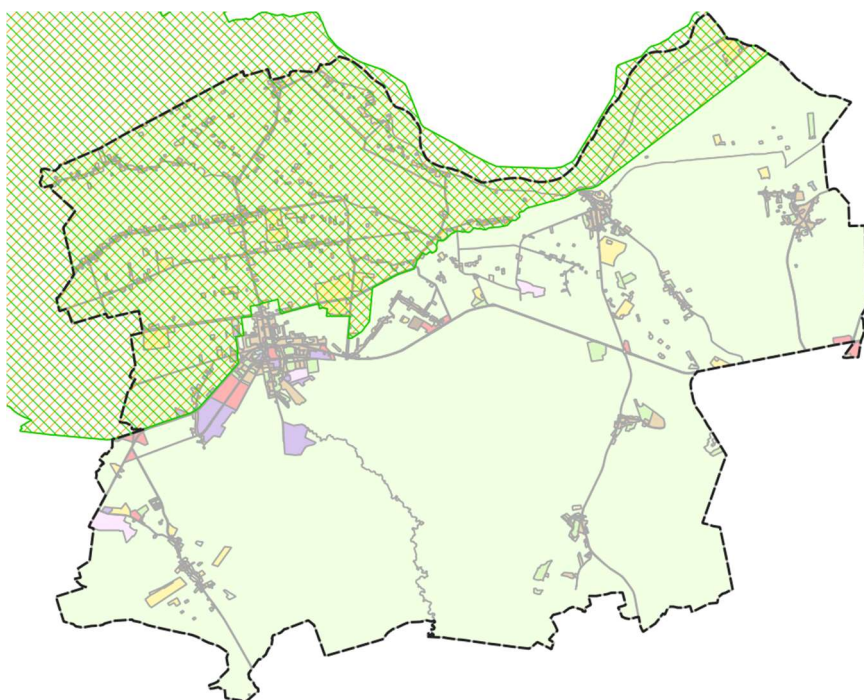
Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ujście Warty” (PLC080001) został wyznaczony na podstawie Dyrektywy Siedliskowej 92/43/EWG i powołany rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty (Dz.U. Nr 25, poz. 133). Obszar obejmuje dolinę dolnej Warty i jej starorzecza, mozaikę siedlisk wodno-błotnych, torfowisk, łąk zalewowych oraz ekosystemów szuwarowych o wyjątkowej wartości przyrodniczej.

Cele wyznaczenia SOO „Ujście Warty”:

- ochrona siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej,
- ochrona gatunków zwierząt i roślin z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej,
- zachowanie i odtwarzanie naturalnych procesów hydrologicznych doliny Warty,
- utrzymanie ciągłości siedlisk wodno-błotnych i torfowiskowych,
- ochrona korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym.

Przedmioty ochrony (siedliska i gatunki):

- łąki świeże i zalewowe (kod 6510),
- szuwary wielkoturzycowe i trzcinowe,
- torfowiska niskie (kod 7230),
- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod 3150),
- mozaika siedlisk wodno-błotnych zależnych od reżimu zalewowego,
- gatunki z załącznika II Dyrektywy, m.in. bóbr europejski, wydra, kumak nizinny,
- siedliska kluczowe dla gatunków ptaków OSO — integralność obu obszarów jest wzajemnie powiązana.



Rys. 2. Obszary Natura 2000 SOO Ujście Warty oraz OSO Ujście Warty na tle POG.
/źródło: Geoportal GDOŚ/

W większości tereny Natura 2000 zakwalifikowane zostały do strefy otwartej – SO, bez profili dodatkowych w strefie.

Ponieważ Obszary Natury 2000, obejmują zasięgiem znaczne obszary gminy Krzeszyce (też tereny położone przy miejscowości Krzeszyce) i obejmują tereny będące w posiadaniu społeczności lokalnej przed powołaniem ochrony, obejmują tym samym istniejące zabudowy wielofunkcyjne z zabudową mieszkalną jednorodziną SJ, zagrodową - SZ, strefy produkcji rolniczej -SR, strefy infrastrukturalne SI - drogi, strefy zieleni i rekreacji – SN wraz z profilami umożliwiającymi zabudowę usługową, tereny cmentarzy – S.C., jak sporadycznie wielorodziną – SW.

Obejmują też w części bliskiej miejscowości strefy usługowe SU i produkcyjne – SP, w skrajnych obszarach Natura 2000.

2.3.1.3. OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Teren gminy Krzeszyce wchodzi w skład trzech obszarów chronionego Krajobrazu utworzonych na podstawie Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego - Dz. Urz. z dnia 25 lipca 2003 r. Nr 47, poz. 820. – uchylone rozporządzeniem nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r.:

- „5 – Gorzowsko – Krzeszycka Dolina Warty”- PL.ZIPOP.1393.OCHK.516

Obejmuje on między innymi północną część gminy Krzeszyce. Przedmiotem ochrony jest krajobraz rozległej Doliny Warty z malowniczą strefą krawędziową i terasami.

- „Dolina Postomii” - PL.ZIPOP.1393.OCHK.546

Obejmuje on Dolinę Postomii wraz z przyległymi kompleksami leśnymi do tzw. III Młyna Krzeszyckiego. Celem ochrony tego obszaru jest zachowanie wartości przyrodniczo-rekreacyjno-historycznych malowniczej Doliny Postomii wraz z okalającymi ją lasami. W zasięgu terytorialnym Nadleśnictwa Sulęcín OCHK zajmuje zachodnią część Obrębu Sulęcín - krajobraz urozmaicają liczne

torfowiska, rzeźba terenu, w tym rynny polodowcowe. Do najciekawszych obiektów przyrodniczych na terenie OCHK należą liczne źródła, występujące chronione i rzadkie gatunki roślin i zwierząt. Do cenniejszych obiektów kulturowych należą cmentarzyska, średniowieczne osady, kamienne kościoły oraz liczne stanowiska archeologiczne.

- „9 - Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie” PL.ZIPOP.1393.OCHK.600
Obejmuje on między innymi dolinę rzeki Lubniewki oraz otaczające ją lasy w tym bory bagienne, strefy źródłiskowe, podmokłe obniżenia, mokradła i torfowiska przejściowe. Stanowi korytarz migracyjny oraz strefę retencji wód.

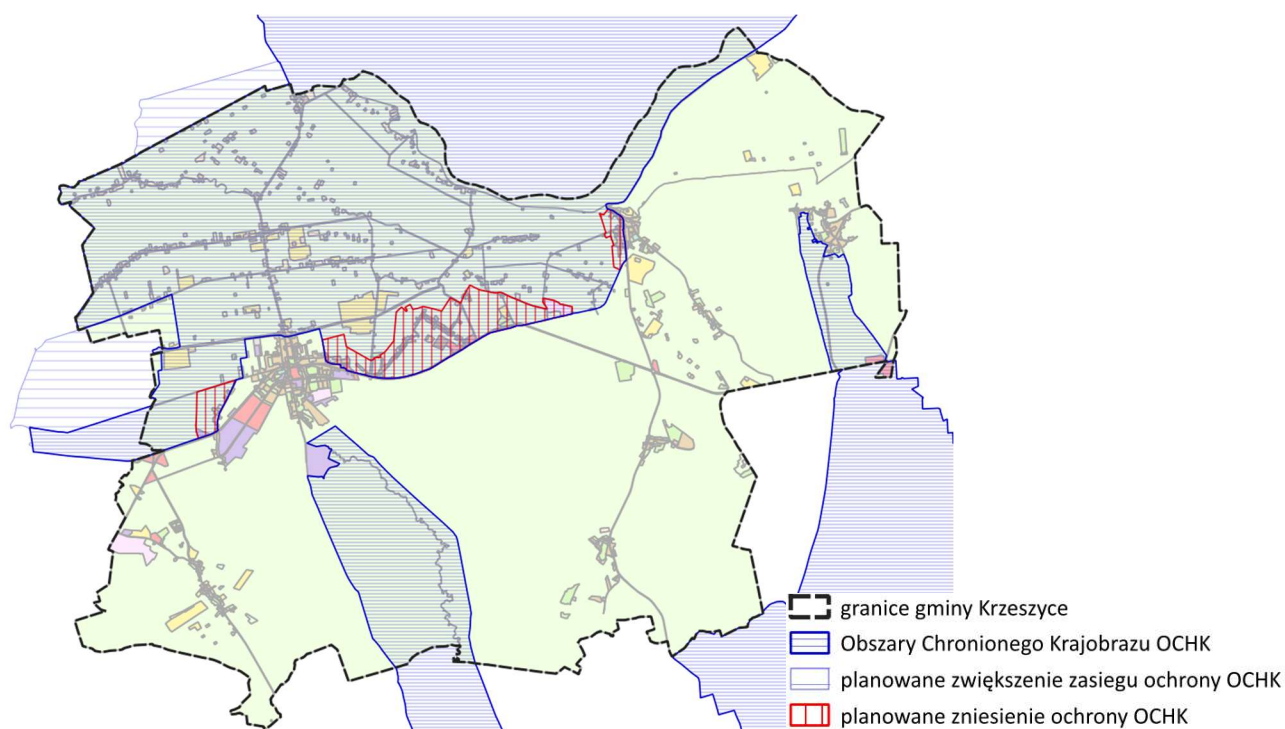
Celem ustanowionej ochrony jest:

- 1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
- 2) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku;
- 3) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych aż do ich naturalnego rozkładu;
- 4) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych i śródpolnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk, oraz muraw napiaskowych;
- 5) stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia;
- 6) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 7) wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno - krajobrazowych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno - przyrodnicze wyposażone w elementy struktury turystyczno - edukacyjnej;
- 8) przeciwdziałanie sukcesji zarastających łąk i pastwisk, torfowisk poprzez wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych,
- 9) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne;
- 10) prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny;
- 11) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 12) ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 13) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej;
- 14) eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywację terenów powyrobiskowych;
- 15) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych do pojemności ich siedlisk.

W związku z powyższym w Obszarach chronionego krajobrazu zakazuje się m.in.:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- 3) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych.

W OCHK ponadto jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybckiej.



Rys. 3. Propozycje w Audycie krajobrazu województwa lubuskiego powiększenia i pomniejszenia Obszarów chronionego krajobrazu. /źródło: GDOŚ i Audyt krajobrazu województwa lubuskiego/

W ramach Audytu Krajobrazowego zaproponowano:

- powiększenie OCHK Gorzowsko -Krzeszyckiej Doliny Warty - o 716,0 ha (większość terenu w gminie Słońsk) w celu zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego,
- pomniejszenie OCHK Gorzowsko -Krzeszyckiej Doliny Warty, ze względu na utracone wartości przyrodnicze, krajobrazowe i funkcje korytarza ekologicznego - 576,4 ha (3 obszary obejmujące miejscowości i skrajne części miejscowości: Krzeszyce, Świętojańsko, Krasnołęg i Kołczyn).

Tereny objęte w Planie ogólnym gminy Obszarem chronionego krajobrazu (OCHK) w przeważającej części to strefa otwarta, bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

Obejmują mniej wartościowe pod względem przyrodniczym tereny gminy Krzeszyce (niż obszary Natura 2000).

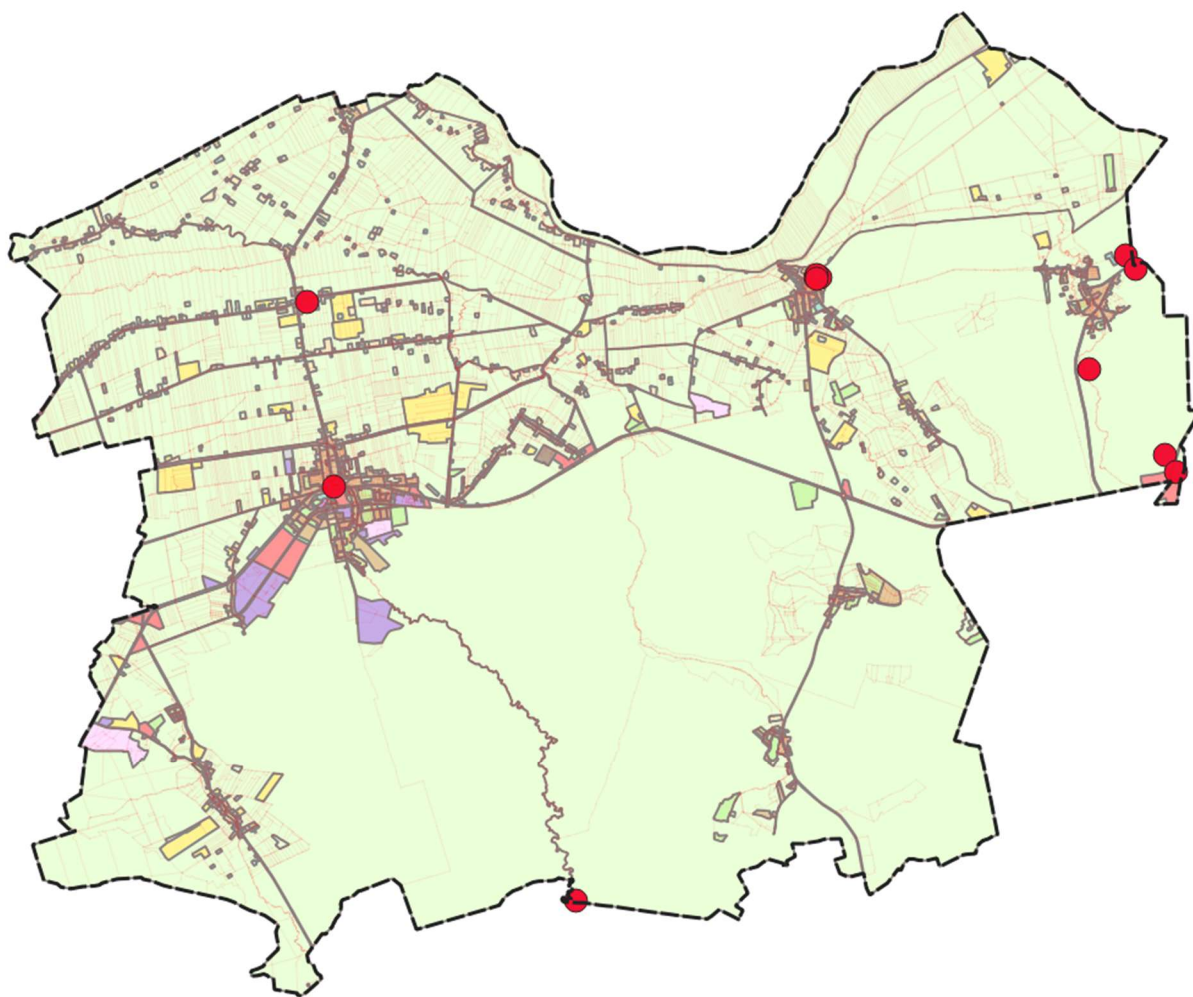
Na skrajach tej ochrony istnieje duża presja dla wykorzystania tych terenów do pełnienia funkcji produkcyjnych i dla lokalizacji OZE, w tym stojącej w sprzeczności z funkcją ochrony – w postaci terenów elektrowni słonecznych. Rozszerzenie OCHK obejmie tereny niezabudowane, w tym tereny stawów rybnych.

2.3.1.4. POMNIKI PRZYRODY

W gminie Krzeszyce ustanowiono 12 uchwał, w tym w jednej z uchwał jest 5 pomników przyrody (w Kołczynie). Stanowi to 4,6 szt. na 100 km² (w powiecie sulęcińskim to 11,5 szt. na 100 km²). Wykaz pomników przyrody w gminie Krzeszyce wpisanych do Rejestru pomników przyrody województwa lubuskiego przedstawia poniższa tabela.

Tab. 1. Wykaz pomników przyrody w gminie Krzeszycze wpisanych do Rejestru pomników przyrody województwa lubuskiego

L.p.	Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Opis pomnika przyrody	Obręb ewidencyjny	Działki ewid.	Opis lokalizacji	Forma własności	Sprawujący nadzór	Rodzaj gruntów	Strefa w POG
1	Skupienie drzew - 5 szt. dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i> o nazwie JANA PAWŁA II	uchwała nr XXVI/139/05 Rady Gminy Krzeszycze z dnia 10.06.2005 r. /Dz.Urz. Woj.Lub. Nr 45 poz. 976 z dn. 02.08.2005 r./	skupienie drzew - 5 szt. dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i> o nazwie JANA PAWŁA II	Kołczyn	115	rosną w środku wsi Kołczyn na pow. 10721 m2	własność: Gmina Krzeszycze	Wójt Gminy Krzeszycze	R	Strefa zieleni i rekreacji - SN
2	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Rudnica	5276/1	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Rudnica, oddz. 99 j.	własność: w zarządzie N- Lubniewice	N-ctwo Lubniewice	Ls	Strefa otwarta SO
3	Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i>	Rudnica	5266/16	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Rogi, oddz. 138 m.	w zarządzie N- Lubniewice	N-ctwo Lubniewice	Ls	Strefa otwarta SO
4	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Malta	37/2	Rośnię ok. 50 m na wschód od drogi Krzeszycze - Nowiny Wielkie.	własność: osoba fizyczna	Wójt Gminy Krzeszycze	Br/RIVb	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ
5	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Krzeszycze	468	Rośnię w Krzeszyczach obok restauracji, posesja nr 2	własność: osoba fizyczna	Wójt Gminy Krzeszycze	B	Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną - SJ
6	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Rudnica	5276/1	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Rudnica, oddz. 78 a.	w zarządzie N-ctwa Lubniewice	N-ctwo Lubniewice	Ls	Strefa otwarta SO
7	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Rudnica	5276/1	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Rudnica, oddz. 55j.	w zarządzie N- ctwa Lubniewice	N-ctwo Lubniewice	Ls	Strefa otwarta SO
8	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Rudnica	5276/1	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Rogi oddz. 140k	w zarządzie N-ctwa	N-ctwo Lubniewice	Ls	Strefa otwarta SO
9	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	uchwała nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Krzeszycze z dnia 29 października 2013r. (Dz. U. z dnia 5.11.2013 r. poz. 2260)	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Maszków	5210/3	N-ctwo Lubniewice, obręb leśny Lubniewice, L-ctwo Rudna, oddz. 273a. Oloczenie: drzewostan sosnowy	własność: Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Lubniewice	Wójt Gminy Krzeszycze		Strefa otwarta SO
10	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	uchwała nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Krzeszycze z dnia 29 października 2013 r. (Dz. U. z dnia 5.11.2013r, poz. 2260)	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	Krzeszycze	5384	N-ctwo Lubniewice, obręb leśny Lubniewice, L-ctwo Krzeszycze, oddz. 336l. Nad brzegiem małej retencji przy rz. Postomii.	własność: Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Lubniewice	Wójt Gminy Krzeszycze		Strefa otwarta SO
11	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	uchwała nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Krzeszycze z dnia 29 października 2013 r. (Dz. U. z dnia 5.11.2013r, poz. 2260)	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Rudna	5393	N-ctwo Lubniewice, obręb leśny Lubniewice, L-ctwo Miechów, oddz. 598f. Przy starorzeczcu Postomii, ostoja ksyllobiontów.	własność: Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Lubniewice	Wójt Gminy Krzeszycze		Strefa otwarta SO
12	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	uchwała nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Krzeszycze z dnia 29 października 2013 r. (Dz. U. z dnia 5.11.2013r, poz. 2260)	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Rudna	5393	N-ctwo Lubniewice, obręb leśny Lubniewice, L-ctwo Miechów, oddz. 523b. Przy uprawie leśnej.	Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa	Wójt Gminy Krzeszycze		Strefa otwarta SO



Rys. 4. Pomniki przyrody w gminie Krzeszyce. /źródło: Geoportal GDOŚ/

W Planie ogólnym pomniki przyrody położone są głównie w strefie otwartej SO, nieliczne pomniki ujęte zostały w strefach wielofunkcyjnych SZ i SJ oraz w strefie zieleni i rekreacji – SN.

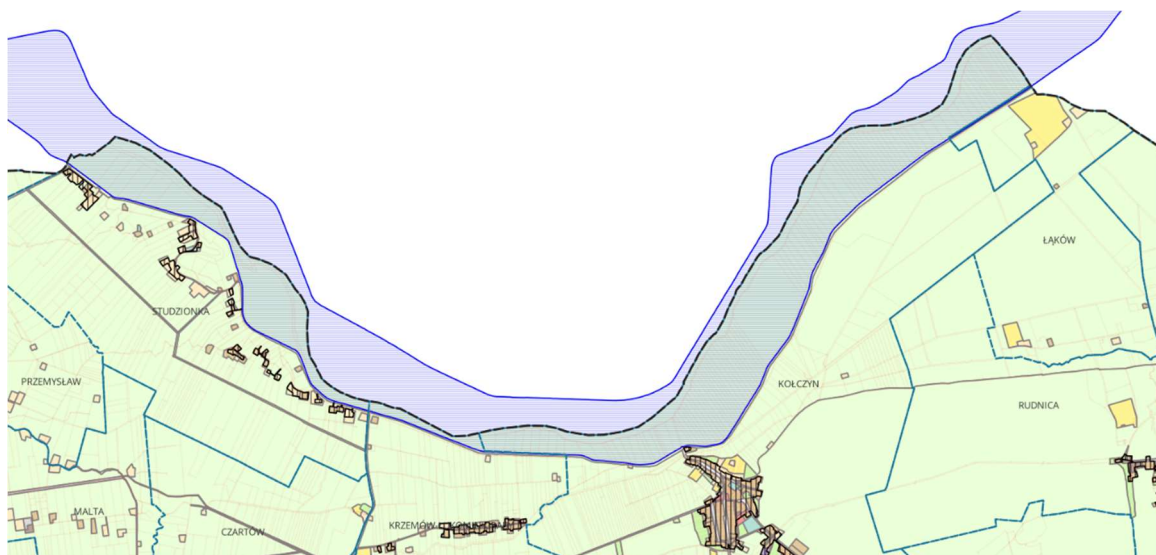
2.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Znacząca część gminy Krzeszyce znajduje się też na terenach szczególnego zagrożenia powodzią. To przede wszystkim te tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie lub średnie, czyli wynosi raz na 10 lub raz na 100 lat.

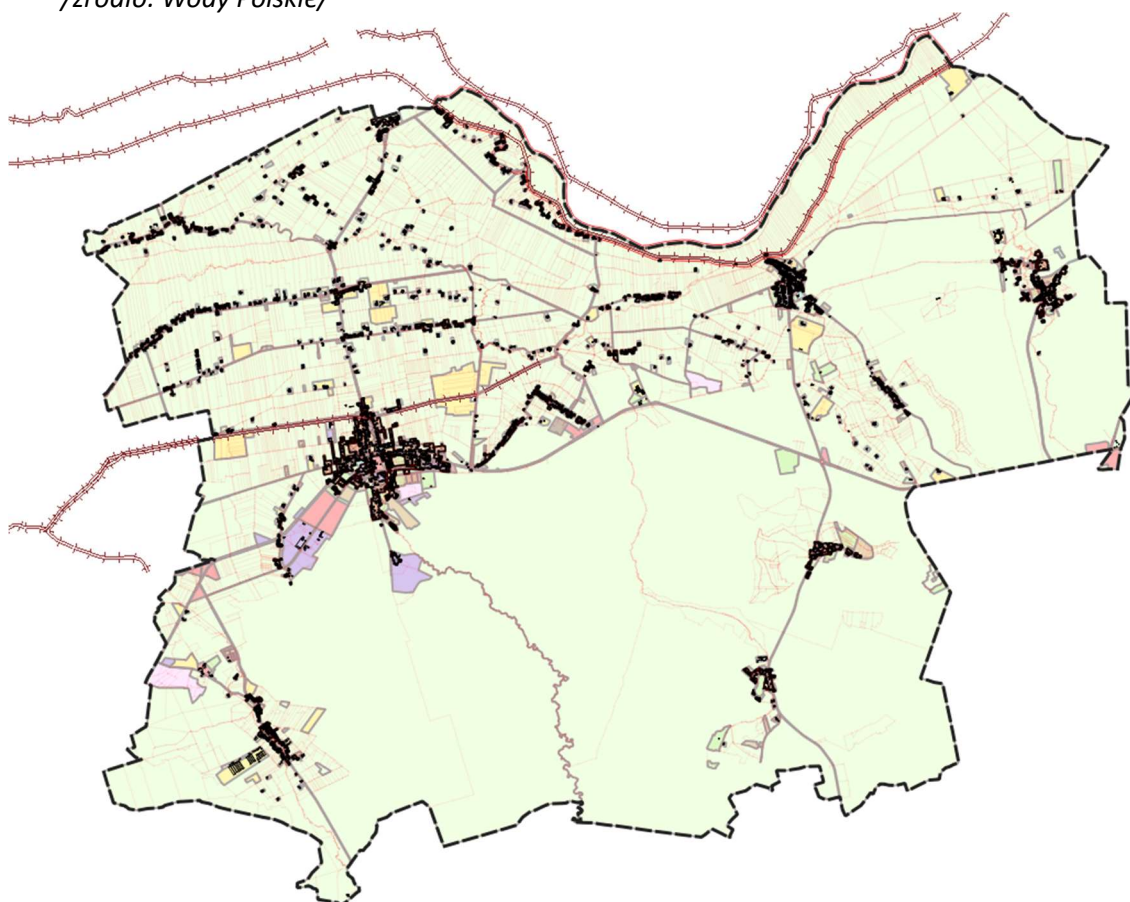
W obszarach tych zabrania się lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania (art. 40 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy Prawo wodne). Ponadto (wg art. 88 I, ust. 1 ww. ustawy) zabrania się również wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

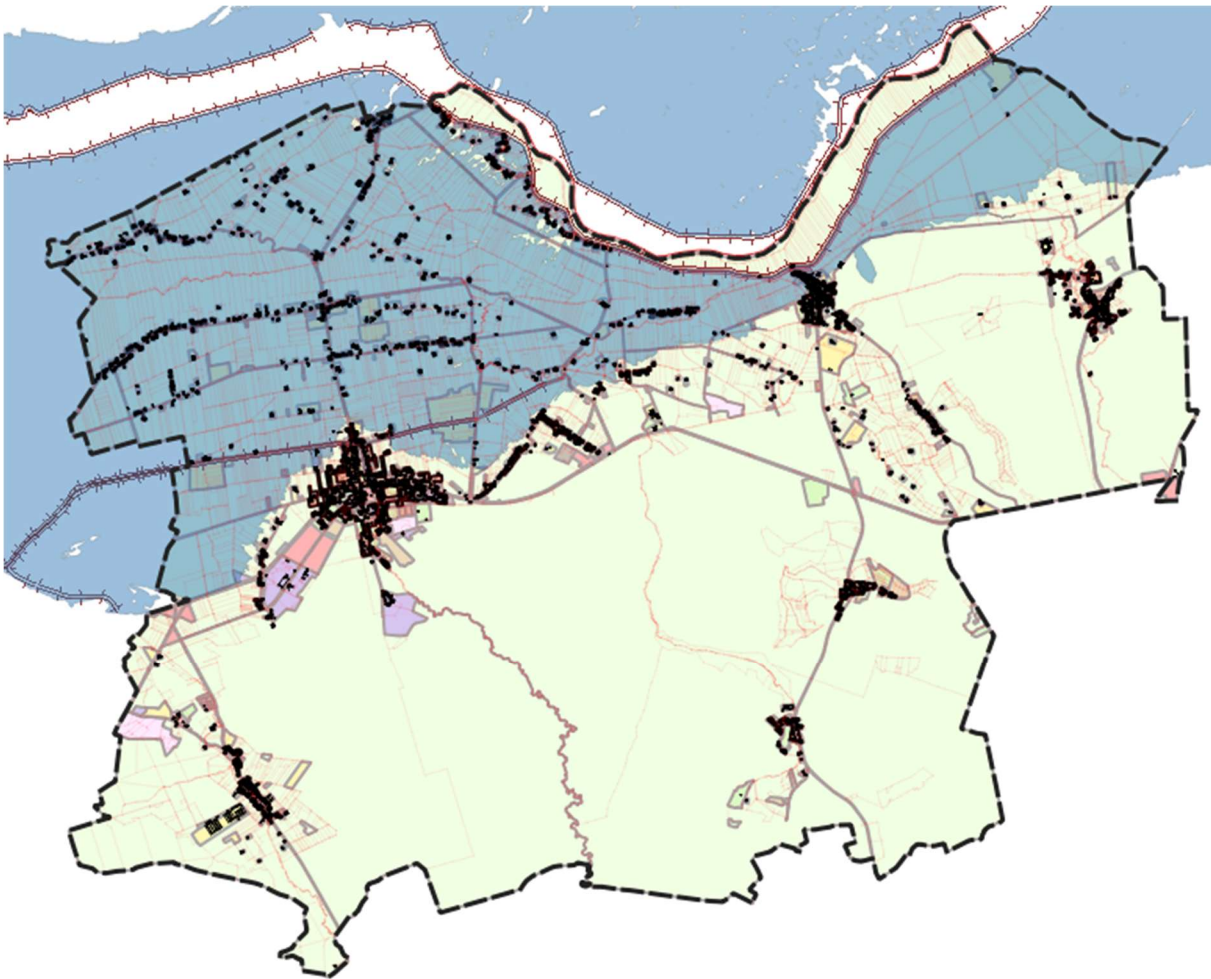
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.



Rys. 5. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zalaniem wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% raz na 10 lat i 1% raz na 100 lat, na tle gminy. /źródło: Wody Polskie/



Rys. 6. Przebieg wałów przeciwpowodziowych w gminie Krzeszyce. /źródło: Wody Polskie/



Rys. 7. Zasięg wody powodziowej w gminie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych. /źródło: Wody Polskie/

W gminie dla bezpieczeństwa powodziowego usypane zostały wały przeciwpowodziowe.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych, przy czym zakaz ten nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż wałów przeciwpowodziowych;
- b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- c) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- d) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- e) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- f) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Zakazów, o których mowa w punktach a – e, nie stosuje się do robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.

W Planie ogólnym wykluczono nową zabudowę ze strefy położonej w odległości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych. Wyznaczano w ich otoczeniu głównie strefę otwartą, w niewielkim zakresie strefy związane z istniejącą zabudową. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w całości ujęte zostały w strefie otwartej – SO. Nie obejmują istniejącej ani nowej zabudowy.

2.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

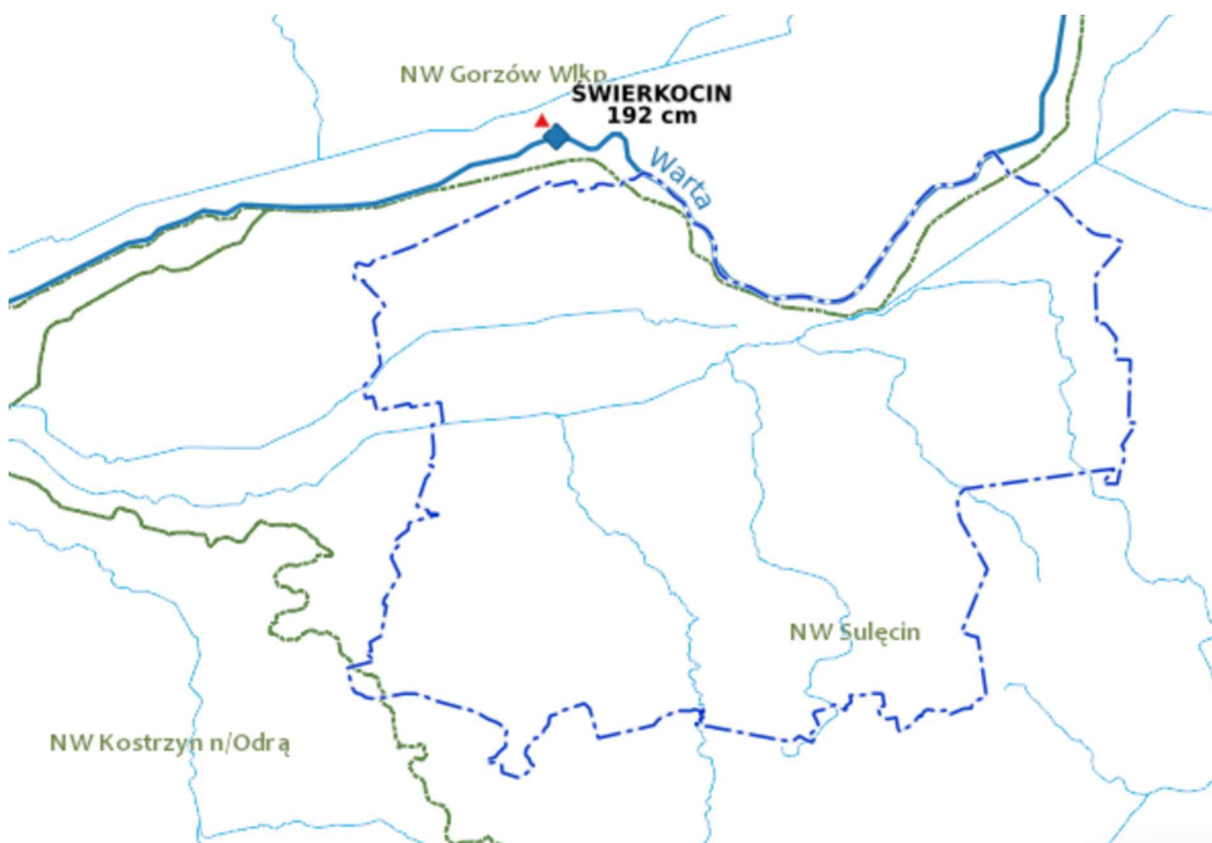
Gmina Krzeszyce położona jest w zlewni rzeki Odry - obowiązuje Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, w zlewni rzeki Warty. Gmina obejmuje 8 jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych: Kanał Postomski do Lubniewki, Wartę od Noteci do ujścia, Lubniewkę, Kanał Krępiński, Kanał Postomski od Lubniewki do ujścia, Potomię, Rudziankę i łączkę.

W tym obszarze działają zgodnie z hierarchią: Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej (RZGW), Zarządy Zlewni (ZZ), Nadzory Wodne (NW).

Gminę Krzeszyce znajduje się w granicach działania RZGW Poznań.

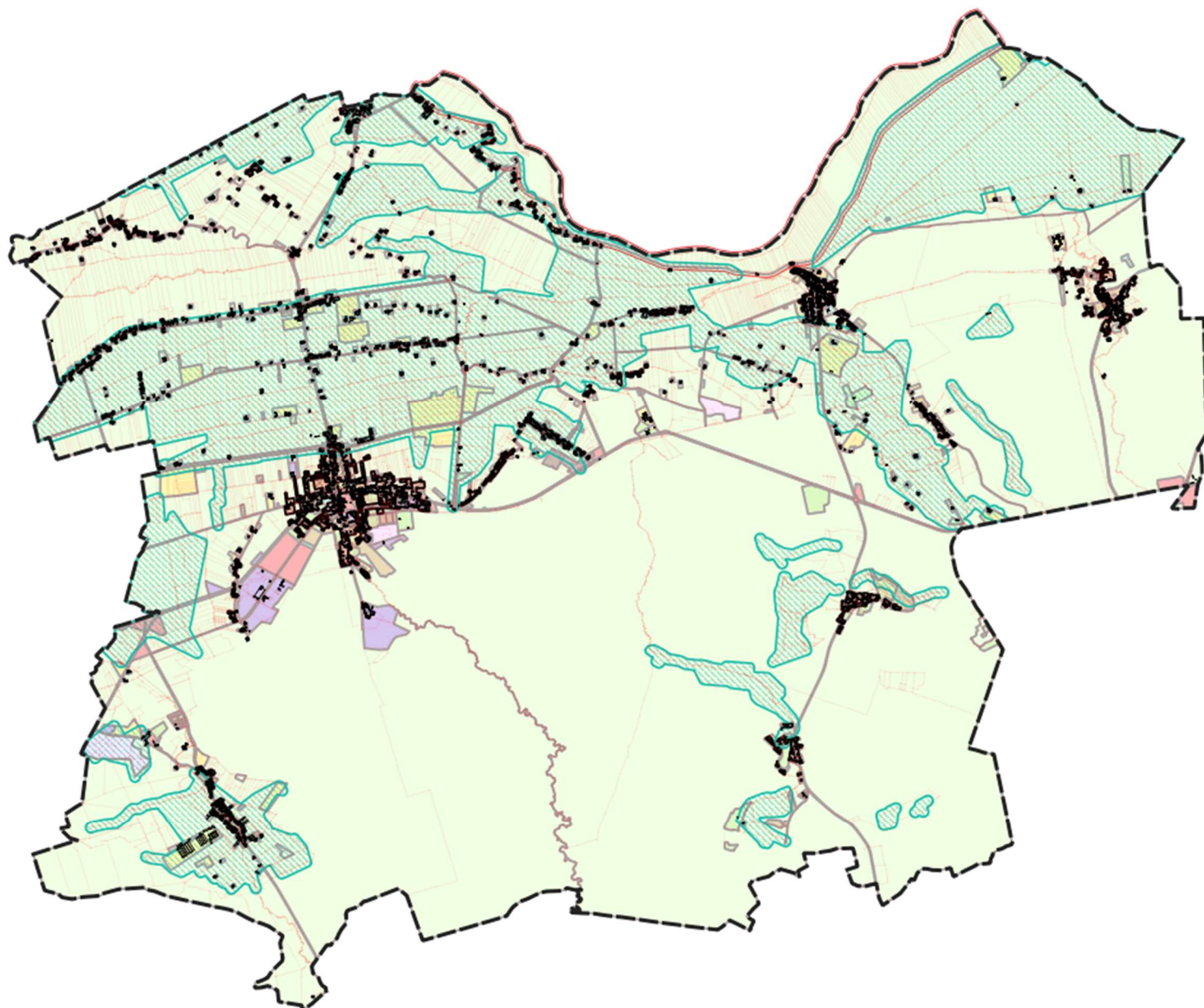
W ramach RZGW Poznań na terenie gminy działa ZZ w Gorzowie Wlkp.

W ramach obszaru administrowanego przez Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. nadzór wodny prowadzi: NW Kostrzyn n/Odrą, NW Sulęcín i na północnym skraju gminy - NW Gorzów Wlkp.



Ewidencję obszarów gruntów zmeliorowanych prowadzą Zarządy Zlewni. Melioracje wykonuje się głównie w celu nawodnienia lub odwodnienia gruntów, w celu zwiększenia ich przydatności rolniczej. Obszary te z uwagi na nakład pracy nad wykonaniem rowów i urządzeń drenujących, oraz swój charakter (system naczyń połączonych) powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym – niezabudowane, bez zakłóceń w ich przebiegu.

25



Rys. 10. Rozmieszczenie obszarów gruntów zmeliorowanych w granicach gminy Krzeszyce.

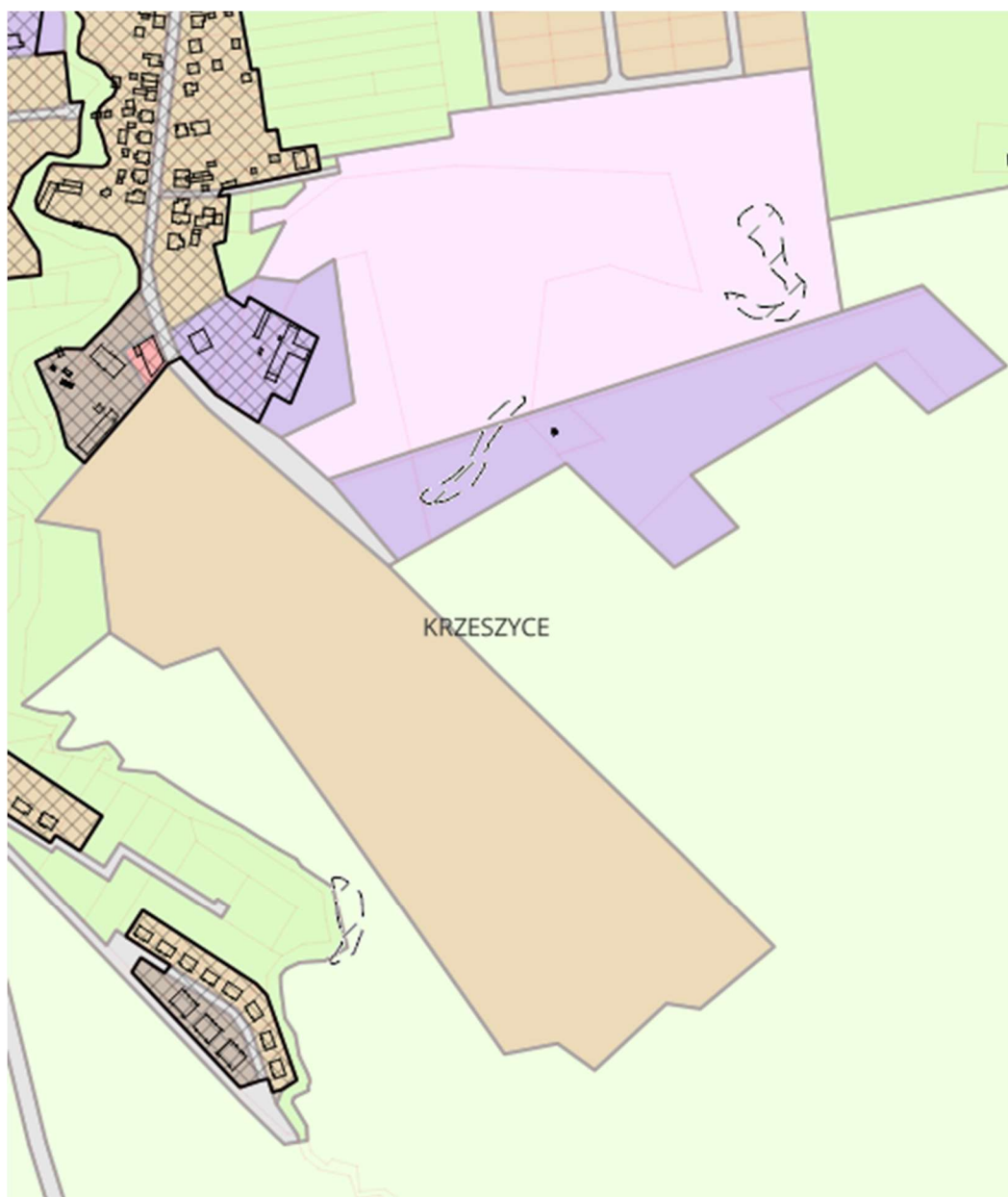
2.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy nie występują osuwiska, ale występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi:

- przy południowej granicy gminy na styku obrębów Krzeszyce i Rudna wzdłuż brzegu rz. Postomii – na terenach ujętych w POG jako tereny otwarte SO,
- w południowo-wschodniej części miejscowości Krzeszyce – na terenach ujętych w POG jako tereny otwarte SO, ale też strefie górnictwa SG i strefie gospodarczej SP przyległej do strefy SG.



Rys. 11. Tereny narażone na ruchy masowe ziemi. /źródło: SOPO/



Rys. 12. Tereny narażone na ruchy masowe ziemi. /źródło: SOPO/

Większość tych obszarów ujęto w strefach otwartych SO bez profili dodatkowych.
Tylko 2 obszary położone są w strefach SG i SP.

2.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy realizowane jest przy wykorzystaniu dwóch ujęć wody w miejscowości:

1) Malta (obsługującego 17 miejscowości)

3) Rudnica (obsługującego tę wieś),

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

Ujęcia nie mają stref pośrednich, ochrona ogranicza się do terenów, na których są zlokalizowane. Ewidencja oraz bilans wód podziemnych prowadzi Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej Wody Polskie w Poznaniu.

2.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Nie są ustanowione obszary ochronne dla zbiorników wód śródlądowych w granicach gminy Krzeszyce.

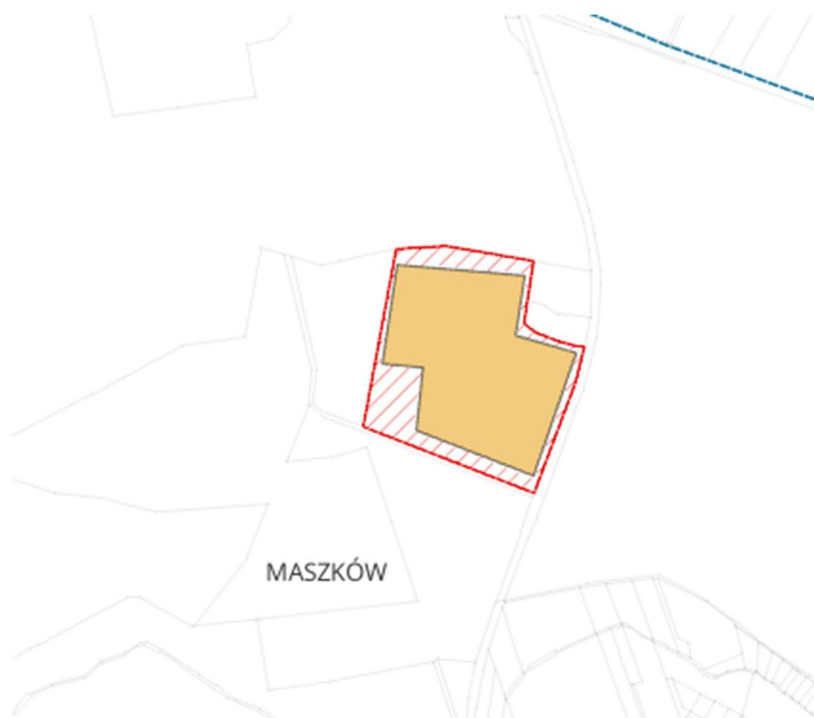
2.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obszar górniczy zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo geologiczne i górnicze to *“przestrzeń, w granicach których przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji”*

Terem górniczy to w myśl art. 6 ust. 1 pkt 15 ustawy Prawo geologiczne i górnicze *“przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.”*

Teren górniczy i obszar górniczy został ustanowiony wyłącznie na złożu piasku i żwirów - Maszków.

W granicach obszaru górniczego i terenu górniczego na złożu Maszków wyznaczono w POG strefy górnictwa SG bez profili dodatkowych, jak i strefy górnicze SG z dodatkowym profilem: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Rys. 13. Teren górniczy i obszar górniczy ustanowiony na złożu Maszków. /źródło: MIDAS/

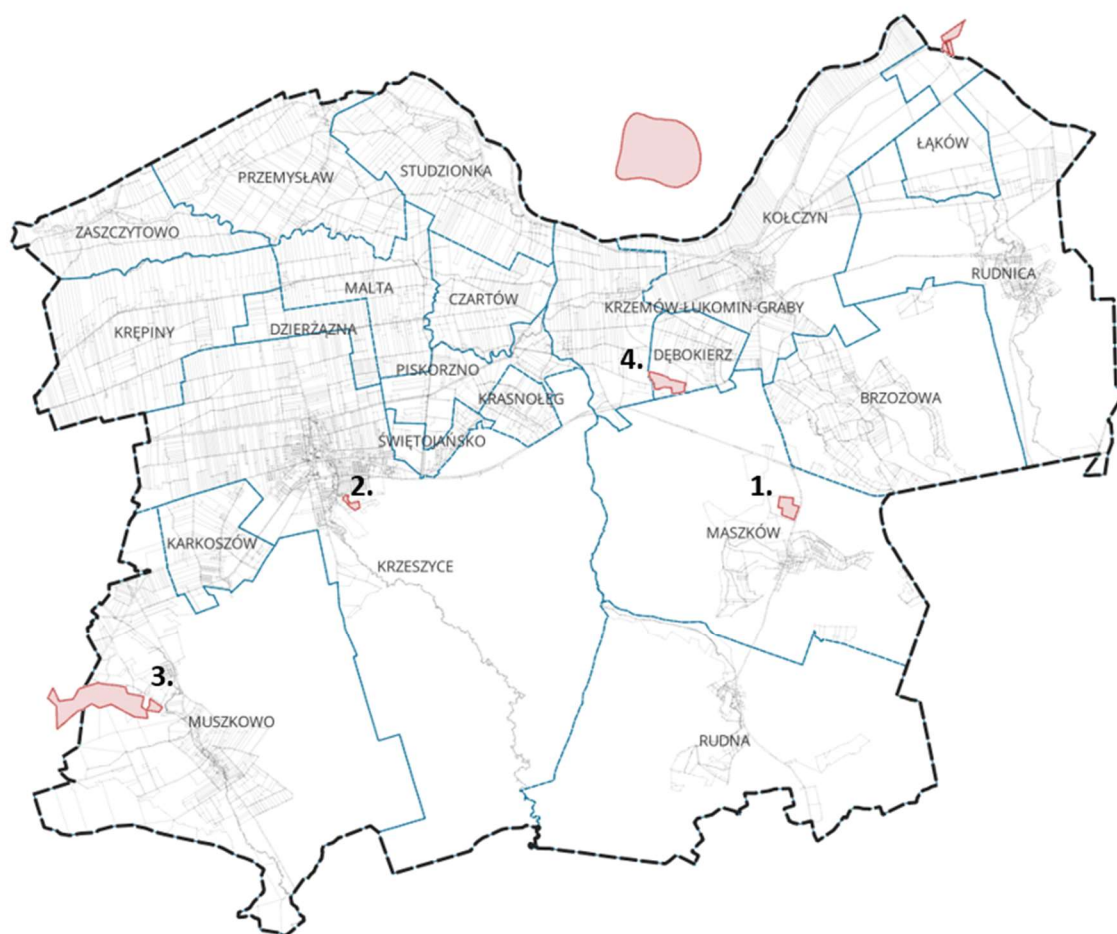
2.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Udokumentowane złoża kopalin w gminie Krzeszyce:

1. nr złoża: 12352 - piaski i żwiry – Maszków (nazwa złoża)
2. nr złoża: 2914 - piaski i żwiry – Krzeszyce (nazwa złoża)
3. nr złoża: 1991 - SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ – Muszkowo II (nazwa złoża)
4. nr złoża: 21546 - piaski i żwiry – Dębokierz (nazwa złoża)

W granicach gminy Krzeszyce nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Złoża kopalin ujęte zostały głównie w strefach SG ale i też w niewielkim zakresie (złoże 3) strefie otwartej SO, oraz (złoże 2) w strefie gospodarczej SP.
Nie ustanowiono w tych obszarach terenów mieszkaniowych, usługowych, ani też zabudowy rolniczej.



Rys. 14. Udokumentowane złoża w gminie Krzeszyce./źródło: MIDAS/

2.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Krzeszyce nie zostały ustanowione strefy ochrony uzdrowiskowej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1420 ze zm.)

2.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (T.J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 ZE ZM.), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytek – zgodnie z definicją ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową, zaś

zabytek archeologiczny – to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

Opieka nad zabytkiem sprawowana jest przez jego właściciela lub posiadacza.

Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

- 1) zabytki nieruchome,
- 2) zabytki ruchome,
- 3) zabytki archeologiczne.

Ochronie mogą podlegać też nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej.

Zabytki nieruchome podlegające ochronie to w szczególności:

- a) krajobrazy kulturowe,
- b) układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane,
- c) dzieła architektury i budownictwa,
- d) dzieła budownictwa obronnego,
- e) obiekty techniki, a zwłaszcza kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe,
- f) cmentarze,
- g) parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni,
- h) miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

Zabytki archeologiczne podlegające ochronie to w szczególności:

- a) pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- b) cmentarzyska,
- c) kurhany,
- d) relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Ochrona zabytków, zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, odbywa się poprzez:

- 1) wpis do rejestru zabytków;**
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;**
- 3) uznanie za pomnik historii;**
- 4) utworzenie parku kulturowego;**
- 5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Tab. 2. Wykaz obiektów gminy Krzeszyce wpisanych do rejestru zabytków

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

Krajowy programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przyjęty został uchwałą nr 242 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie „Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na lata 2023-2026” i opublikowany 28 grudnia 2023 r. w Monitorze Polski poz. 1470. W krajowym programie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami określa się cele i kierunki działań oraz zadania w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, warunki i sposób finansowania planowanych działań, a także harmonogram ich realizacji.

Wśród kart zadań są zadania, w które wpisują się potrzeby ochrony zabytków gminy, m.in.:

Zadanie 1.1.1. - Ochrona wielkoobszarowych zespołów architektury obronnej,

Zadanie 1.1.3 - Weryfikacja i klasyfikacja zabytków techniki związanych z przemysłem wydobywczym,

Zadanie 3.1.2 - Wsparcie procesu tworzenia gminnych programów opieki nad zabytkami,

Zadanie 3.1.3 - Twój dom –dialog z tradycją.

W Polsce obiektów wpisanych na Listę Światowego Dziedzictwa jest 15 (na dzień 4.X.2023), w województwie lubuskim jest 1 obiekt - Geopark Łuk Mużakowa w Łęknicy.

Pomników historii w Polsce (na dzień 31 stycznia 2023) jest 123, w tym 4 w województwie lubuskim. W powiecie słubickim i gminie Krzeszyce nie ma obiektów wpisanych na Listę Światowego Dziedzictwa, ani pomników historii. Nie ma też w gminie parków kulturowych.

Ochroną zabytków w województwie lubuskim zajmuje się Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Zielonej Górze – Delegatura w Gorzowie Wlkp.

Program opieki nad zabytkami województwa lubuskiego przyjęty został Uchwałą nr XXXIII/454/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 czerwca 2021 r. w sprawie przyjęcia wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami pn. „Program opieki nad zabytkami województwa lubuskiego na lata 2021-2024” (Dz. Urz. Woj. Lub. 2021.1460 ogłoszony: 30.06.2021).

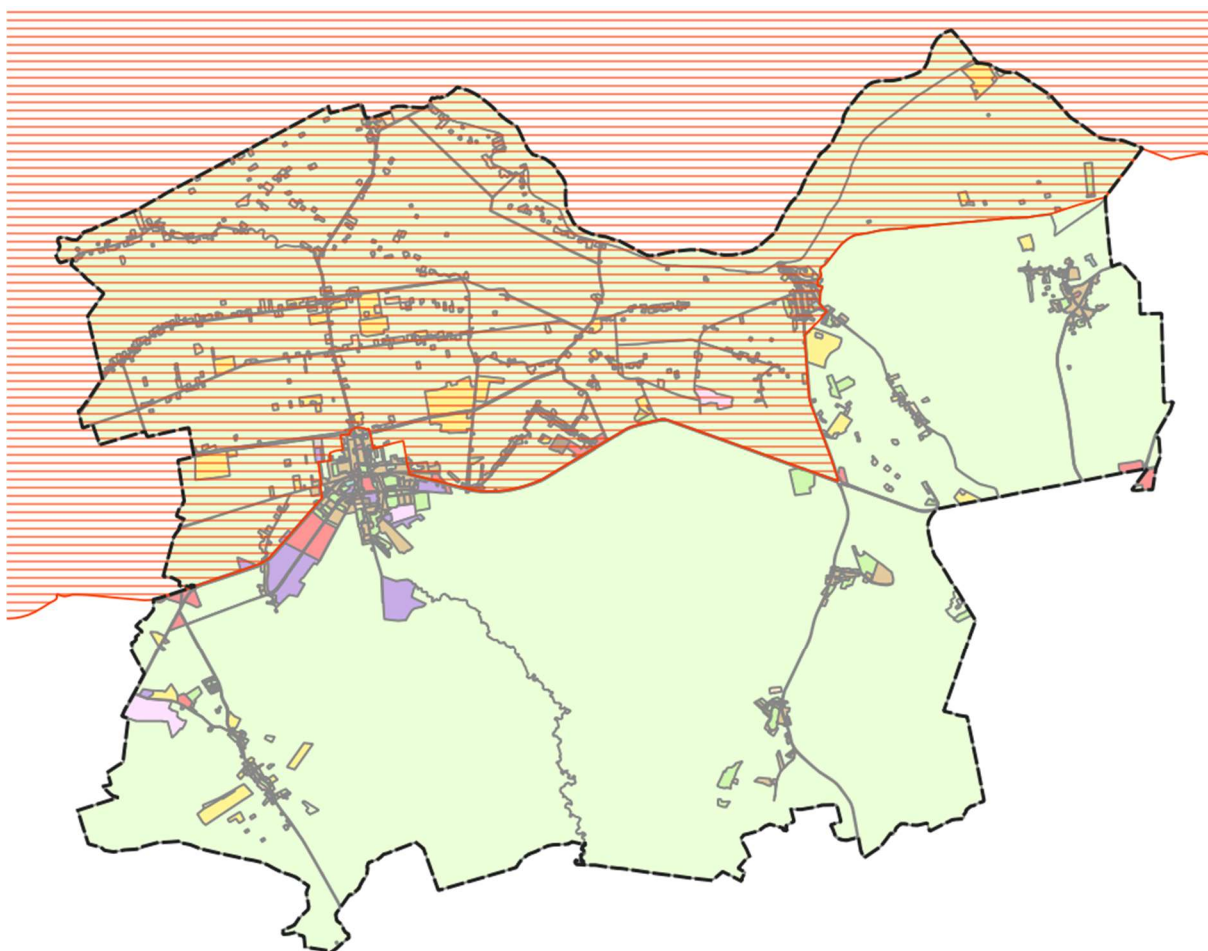
Powiat Sulęciński przyjął Powiatowy Program Opieki nad Zabytkami na lata 2023–2026, uchwałą Nr LIX/301/23 z 28 lutego 2023 r. Program został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego 21 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2023 r. poz. 828). Program opieki nad zabytkami w gminie Krzeszyce nie został jeszcze przyjęty.

Gminna ewidencja zabytków Gminy Krzeszyce została przyjęta zarządzeniem Wójta dnia 4 sierpnia 2023 r. Objęto ochroną 177 obiektów nieruchomych oraz 199 stanowisk archeologicznych.

Ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń między innymi planów ogólnych gmin, w szczególności poprzez:

- 1) uwzględnienie krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) określenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracanie zabytków do jak najlepszego stanu;
- 3) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu uwzględniających opiekę nad zabytkami.

W ramach prac nad Audytem krajobrazu województwa lubuskiego, zaproponowano utworzenie nowej formy ochrony zabytków – Park kulturowy.



Rys.15. Propozycja utworzenia Parku Kulturowego (z zasięgiem przedstawionym na rysunku) w Audycie krajobrazu województwa lubuskiego. /źródło: Audyt krajobrazu województwa lubuskiego/

2.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W Polsce znajduje się 8 prawnie chronionych Pomników Zagłady. Upamiętniają one miejsca byłych niemieckich nazistowskich obozów, w których podczas II wojny światowej masowo mordowano ludność żydowską i romską.

W granicach gminy Krzeszyce nie ma chronionych Pomników zagłady.

2.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Tereny zamknięte - są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych - art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Tereny te oprócz terenów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego, wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenach zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu są wyłączone z prowadzenia polityki przez właściwe terytorialnie jednostki samorządowe.

W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy – art. 4 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie obowiązuje to jednak w odniesieniu do terenów zamkniętych przez ministra właściwego do spraw transportu.

W gminie Krzeszyce nie ma terenów zamkniętych ustanowionych z uwagi na obronność i bezpieczeństwo państwa. Nie ma też terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego do spraw transportu (wynika to z Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe - Dz.Urz.MI.2020.38 z dnia 2020.09.18).

2.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania – art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko ustala w drodze uchwały sejmik województwa, określając m.in. granice

obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu.

W granicach gminy Krzeszyce nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Rehabilitacja, rekultywacja i remediacja to terminy, które odnoszą się do procesów przywracania równowagi środowiskowej lub poprawy warunków w określonym obszarze. Różnią się jednak szczegółami i zakresem:

- rehabilitacja - polega na przywróceniu pierwotnych funkcji terenu, które mogły zostać naruszone przez działalność człowieka, np. w wyniku wydobycia surowców naturalnych. Celem jest przywrócenie terenu do jego dawnej użyteczności.
- rekultywacja - jest procesem zmiany zdegradowanego terenu w sposób umożliwiający jego użytkowanie, ale niekoniecznie do stanu pierwotnego. Przykładowo, wyrobisko po kopalni może zostać przekształcone w teren rekreacyjny lub rolniczy.
- remediacja - odnosi się do działań mających na celu oczyszczenie lub usunięcie szkodliwych substancji z gleby, wód gruntowych lub powierzchniowych. Jest to szczególnie istotne w przypadku zanieczyszczeń chemicznych.

Każdy z tych procesów ma swoje unikalne zastosowanie w ochronie i zarządzaniu środowiskiem.

Nie ustalono w granicach gminy Krzeszyce obszarów wymagających przekształceń i nie występują obszary wymagające rehabilitacji lub remediacji.

2.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Obszary rewitalizacji to obszary wymagające wyprowadzania danego obszaru ze stanu kryzysowego poprzez zintegrowane kompleksowe działania w sferze społecznej, gospodarczej, technicznej, przestrzennofunkcjonalnej i środowiskowej, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie programu rewitalizacji.

W gminie Krzeszyce nie podjęto diagnozy w tym zakresie. Gmina nie posiada uchwalonego gminnego programu rewitalizacji sporządzonego na podstawie i w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania terenów określonych jako obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji w planie ogólnym.

2.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Podstawą do podjęcia uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji bądź uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów cichych poza aglomeracją jest zamiar stworzenia odpowiednich warunków akustycznych na terenie powiatu.

Ustawodawca wprowadził przy tym definicje legalne obszarów cichych w aglomeracji i obszarów cichych poza aglomeracją.

Według ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.):

- art. 3 pkt 10a - obszar cichy w aglomeracji stanowi obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN}^3 ,
- art. 3 pkt 10b - obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Zgodnie z art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji lub poza aglomeracją – obowiązku uzgodnienia z wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta oraz procedowania z udziałem społeczeństwa.

Przesłanki tworzenia przedmiotowych obszarów są bardzo nieostre. Z przepisów prawa nie wynika, kiedy zachodzą warunki do utworzenia takiego obszaru. Jest to uprawnienie, które zostało przyznane radzie powiatu - ma ona jednak fakultatywny charakter w sferze podjęcia.

Jeżeli rada powiatu wyrazi zamiar podjęcia uchwały w przedmiocie wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji bądź poza nią, sporządza projekt przedmiotowej uchwały. Procedowanie w tym zakresie regulowane jest ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814). Sporządzając projekt uchwały, rada powiatu powinna uwzględnić szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i wskazać konkretne wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Nie zostały wyznaczone obszary ciche w granicach gminy Krzeszyce.

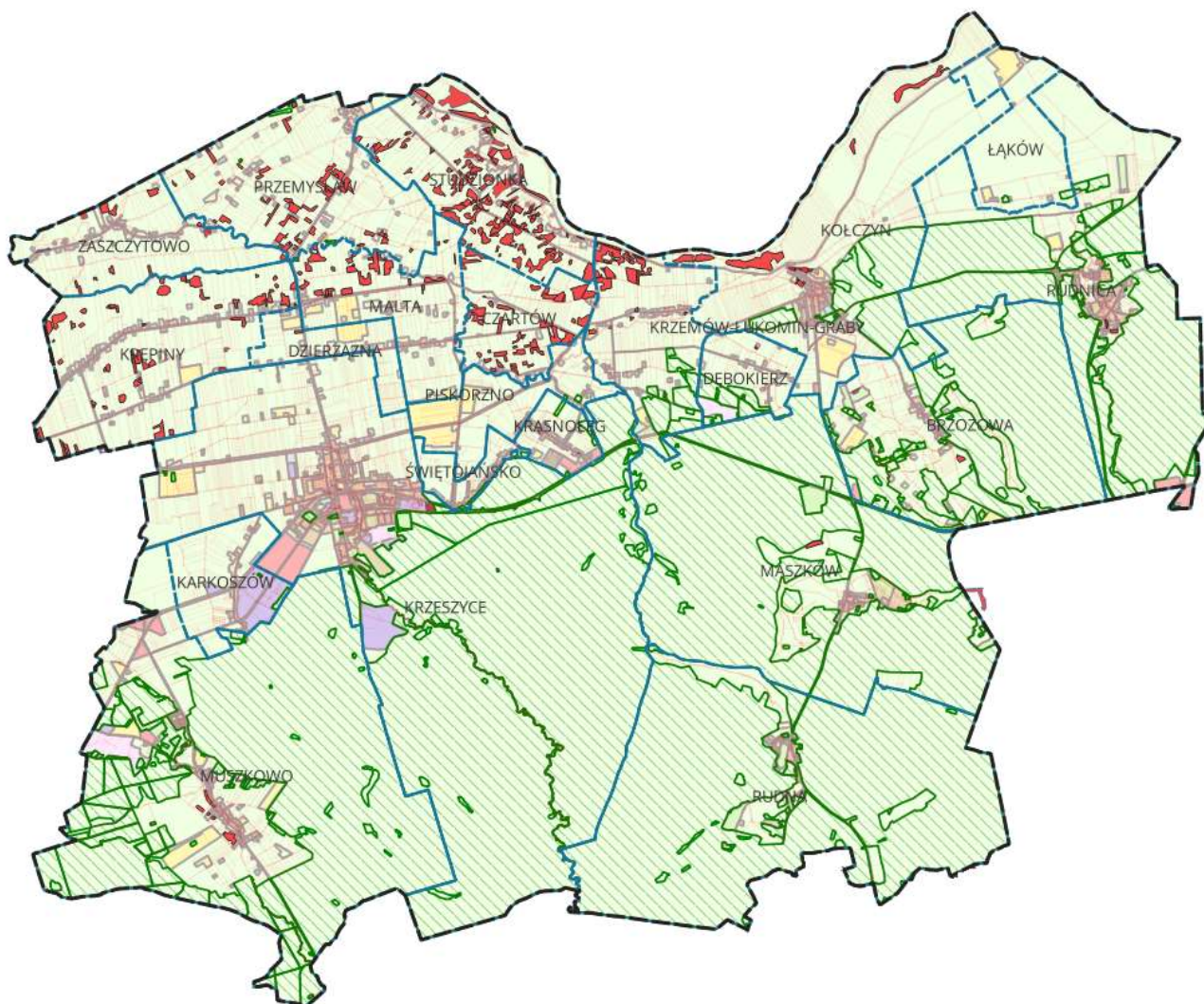
2.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty leśne oraz grunty rolne klasy I-III podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych – art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

Dla większości gruntów rolnych klas I-III w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte, w tym w niektórych przypadkach również z profilem dodatkowym: teren elektrowni słonecznej. Ze względu na częste rozdrobnienie pól gleb chronionych lub ich incydentalne występowanie, nie tworzą osobnych stref otwartych w granicach terenów predystynowanych do lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Specyfiką gminy jest że południowa część zajęta jest przez lasy, i prowadzoną gospodarkę leśną. Natomiast grunty rolne dobrych klas generalnie występują na północy blisko rz. Warty.

³ L_{DWN} – to długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB) wyznaczony zgodnie z ISO 1996-2: wskaźnik ten służy do określenia ogólnej dokuczliwości hałasu.



Rys. 16. Grunty rolne klas I-III i grunty leśne w gminie Krzeszyce

2.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz.1219 z późn. zm.) mówiąc o:

a) „poważnej awarii – rozumie się przez to zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem”.

b) „poważnej awarii przemysłowej – rozumie się przez to poważną awarię w zakładzie”. Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady spełniające kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Kryterium to spełnia jeden zakład w województwie lubuskim położony w gminie Nowa Sól.

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nie występują w granicach gminy Krzeszyce.

2.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Nie występują w granicach gminy Krzeszyce.

2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

2.4.1. DEMOGRAFIA I INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

W gminie Krzeszyce na koniec 2025 r. mieszkało 4 551 osób. Gęstość zaludnienia wynosi 23,4 osób / km². Średni wiek mieszkańców wynosi 42,7 lata (mediana tyle samo, ile wynosi średnia dla całego kraju).⁴

Tab. 3. Rozmieszczenie ludności w poszczególnych sołectwach na przestrzeni lat 2001, 2006 w gminie Krzeszyce

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

Potencjał demograficzny koncentruje się zdecydowanie w miejscowości Krzeszyce, w której w 2006 r. zamieszkiwało 1538 osób, na 4573 mieszkujących wówczas w gminie. Stanowiło to 33,6% ogółu. Kolejna jedna z większych miejscowości to Kolczyn w której mieszkało już tylko 7,9 % ludności gminy.

⁴: https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Krzeszyce

Według danych z 2024 r. (źródło: Polska w liczbach) współczynnik dzietności ogólnej (Liczba dzieci, urodzonych przez przeciętną kobietę w ciągu całego okresu rozrodczego, 15 - 49 lat) w gminie Krzeszyce ujemny (w ujęciu rocznym gmina odnotowuje więcej zgonów niż urodzeń) poniżej granicy 2,1 gwarantującej zastępowalności pokoleń.

2.4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA I TECHNICZNA

Układ drogowo-uliczny w gminie obejmuje:

- drogę krajową nr 22, oraz
- drogi wojewódzkie: nr 131, 134 i 138.
- drogi powiatowe (o łącznej długości 70,2 km):
 - nr 1288 F Kłopotowo-Kołczyn,
 - nr 1282 F Dzierżów-Rudnica,
 - nr 1285 F Słońsk-Przemysław, -
 - nr 1284 F Lemierzycko-Małta,
 - nr 1283 F Krępiny-Kołczyn,
 - nr 1287 F Studzionka-Świętojańsk,
 - nr 1278 F Kołczyn-Sulęcín,
 - nr 1289 F Kołczyn –Brzozowa-Rogi,
 - nr 1289 F Rudnica-Wałdowice,
 - nr 1294 F PKP- Krzeszyce,
 - nr 1293 F Studzionka-Krasnołęg,
 - nr 1281 F Kołczyn-Rudnica;
- drogi gminne:

Tab. 4 Drogi publiczne gminne w gminie Krzeszyce

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi (przebieg)	Numery działek ewidencyjnych (TERYT)
1.	002601 F	Przemysław - Studzionka	16.229,19.264/2
2	002602 F	Karkoszków- Krzeszyce	5.114,115,116,10.883
3	002603 F	Swientojańsko droga nr 1293 F	20.80,86/1.7.94,95,74,22,2.16.3 3
4	002604 F	Piskorzno - Krasnołęg	15.81,131.7.53
5	002605 F	Kołczyn- Droga K 22 Graby	6.357,389.3.1,113
6	002606 F	Piskorzno- Dębokierz dpow 1293 F	15.141.9.29,291,292.3.50,87,90. 6.433
7	002607F	dpow 1284 F Małta dr pow 1287 F Czartów	12.153/1,153/2
8	002608 F	dwoj 131Przemysław- Krzemów Studzionka	16.251.19.311/2
9	002609 F	dpow1287 F dr pow 1283 F Czartów + dz 13/2	2.157,155/2.15.13/2
10	002610 F	d pow 1283 Krzemów - Dębokierz	9.279,280,294.3.85
11	002611F	Krzemów dk 22	9.288,302
12	002612 F	dpow 1278 F Brzozówka - d pow 1279 Brzozowa	1.249
13	002613 F	Krzeszyce ul Wojska Polskiego	10.841
14	002614 F	Krzewszycy ul Sulęcińska	10.840/4,5383/2.14.5385/1

15	002615 F	Krzeszyce ul Ogrodowa	10.872
16	002616 F	Krzeszyce ul Wolności	10.871/5,862
17	002617 F	Krzeszyce ul Nowa	10.896,406/21
18	002618 F	Krzeszyce ul Boczna	10.865
19	002619 F	Krzeszyce - Czartów	10.847,859.15.146,127
20	002620 F	dr woj. 134-dr woj. 138 Muszkowo	14.420/1,420
21	002621 F	Krępiny Marianki	8.342,456
22	002622 F	Brzozowa dk 22	1.224
23	002623 F	Brzozowa dk22 dz 225 ,255	1.225,255
24	002624 F	Brzozowa - Jeziorki dz nr 228,257	1.228,257
25	002625 F	Brzozowa Rudnica dz 218,233/2,241	1.218,233/2,241
26	002626 F		1.219,220,221/1,221/2,221/3
27	002627 F	Kończyn Brzozówka dz 69/4,245	1.69/4,245
28	002628F	Brzozowa Jeziorki dz nr 256,95/5	1.256,95/2
29	002629 F	Dębokierz- posesja nr 7 dz nr 31,9/3	3.31,9/3
30	002630 F	Łukomin- Dębokierz dz303,104,105	9.303.3.104,105
31	002632 F	Krasnołęg dr pow 1293 F dz 37,36	7.37,36
32	002633 F	Studzionka OSP dz 297,299	19.297,299
33	002634 F	Studzionka - Krzemów 275/1,307/2,282,283/1,283/2	19.275/1,307/2,282.9.283/1,283 /2
34	002635 F	wał p pow.Krzemów dz276/3,276/2,276/1	9.276/3,276/2,276/1
35	002636F	Przemysław dr woj. 131- dr ggm 002608 F dz nr 249,246	16.249,246
36	002637 F	Przemysław dr pow 1285 F dr gm 002601 F dz 232/1	16.232/1
37	002638 F	Przemysław dr pow 1285 F pos nr66 dz nr 228/2,225	16.228/2,225
38	002639 F	Zaszczytowo-Przemysław dr woj. 131 dz nr 179,226,227	21.179.16.226,227
39	002640 F	Zaszczytowo dt pow 1285 F dz nr 182,180,177	21.182,180,177
40	002641 F	Oksza Zaszczytowo dz nr 178,174,175	21.178,174,175
41	002642 F	Zaszczytowo Przemysław dz163/1,163/2	21.163/1,163/2
42	002643 F	Krępiny Malta dz 154,78/2,48/2,48/4	12.154,78/2.4.48/2,48/4
43	002645 F	Krzeszyce osiedle Krzeszyce dz nr 842,852,855	10.842,852,855
44	002647 F	Malta - Czartów dz nr 159,159/1	12.159.2,159/1
45	002648 F	Czartow- dr pow nr 1293 F dz 160/1,160/2	2.160/1,160/2
46	002649 F	Dzierżąna - Krzeszyce dz nr 116	4.116
47	002650 F	Kończyn ul Polna dz nr 387	6.387
48	002651F	Kończyn droga przy cmentarzu dz nr 476/2	6.476/2
49	002652 F	Kończyn ul Dworcowa dz nr 488,557/6	6.488,557/6
50	002653 F	Kończyndroga przy boisku dz nr 521,499,501/5	6.521,499,501/5
51	002654 F	Kończyn ul Lesna dz 542/1,439/3	6.542/1,439/3
52	002655 F	Dębokierz- Kończyn dz 406	6.406
53	002656 F	Krzemów Kończyn dz nr 335,269,295	6.335,269,295
54	002657 F	Kończyn - Płonica dz nr 65,229	6.65,229
55	002658 F	Kończyn-Altona dz nr 165/3,395/1,395/3,396,384	6.165/3.18.395/1,395/3,296,384
56	002659 F	Rudnica ul Lubuska dz nr 416	18.416
57	002660 F	Rudnica ul Chopina dz nr 401/2	18.401/2

58	002661 F	Rudnica ul Kopernika dz nr 402	18.402
59	002662 F	droga po lewes str kan Postomaskiego dz 137,391,424,80,74	6.137.18.391,424.11.80,74
60	002663 F	droga po pra.str kan Postomskiego dz 250,135/1,85,73,86	6.250,135/1,85.11.73,86
61	002664 F	wał po powodziowy łąków dz 70,771,77/2,78,248	11.70,77/1,77/2,78.06,248
62	002665 F	Łąków Płonica dz nr 76/2,248,249	11.76/2
63	002666 F	Łąków Rudnica dz 72,382,381/3	11.72.18.382,381/3
64	002667 F	Kanał Postomski łąków dz 75	11.75
65	002668 F	Maszków - Kalinów dz nr 139	13.139
66	002669 F	Maszków Rogi dz 113,210	13.113,210
67	002670 F	Maszków ul Boczna dz nr 114,115,116,14/4	13.114,115,116,14/4
68	002671 F	Maszków droga przy lesie dz nr 207	13.210
69	002672 F	Rudna Leśnictwo 187/1,187/2	17.187/1,187/2
70	002873 F	Rudna -las 185,1/12,186	17.187/1,1/12,186
71	002674 F	Rudna Łąki dz nr 193,197,195/1	17.193,197,1/12
72	002675 F	ul Polna Krzeszyce dz 888	10.888
73	002676 F	Krzeszyce ul Siebkiewicza dz nr 399/59	10.399/59
74	002677 F	Krzeszyce ul M. Konopnickiej dz nr 399/57	10.399/57
75	002678 F	Krzeszyce ul J.Słowackiego dz nr 399/58	10.399/58
76	002679 F	Krzeszyce ul Mickiewicza dz nr 868	10.868
77	002680 F	Krzeszyce ul J. Kochanowskiego 399/62	10.399/62
78	002681 F	Krzeszyce ul.E orzeszkowej da nr 399/56	10.399/56
79	002682 F	Krzeszyce ul Sportowa dz nr 867/2, 867/1	10.867/1,867/2
80	002683 F	Droga po lewej str kan Postomskiego dz 848	10.848
81	002684 F	Lemierzyce Krzeszyce dz 876,882	10.876,882
82	002685 F	Krzeszyce Osiedle dkrajowa nr22 dz 875,881	10.875,881
83	002686 F	Lemierzyce Karkoszów dz nr 883,884	10.883
84	002687 F	Krzeszyce osiedle przy torach dz nr 887,043/9	10.887,943/9
85	002688 F	Krzeszyce droga krajowa nr 22 dz nr175/7,851,890	5.175/7.10.851,890
86	002689 F	Krzeszyce Strefa - Karkoszów dz nr 174/1,68/4,120	5.174/1,68/4,120
87	002692 F	Krzeszyce ul wolności posesja nr 19 dz nr 861,863	10.861,863
88	002693 F	Muszkowo - Ferma dz nr 421	14.421
89	002694 F	Muszkowo droga wojewodzka 138 dz nr 423	14.423
90	002695 F	Muszkowo Cmentarz dz nr 424,426,427,430	14.424,426,427,430
91	002696 F	Muszkowo - las dz nr 425,422	14.425,422
92	002697 F	Muszkowo droga polna dz ne 438,437,436/2	14.438,437,436/2
93	002698 F	Muszkowo droga Błotna dz 432,433	14.432,433
94	002699 F	Rudnica ul Mickiewicza dz nr 405,410	18.405,410
95	002701 F	Droga krajowa nr 22-Wałdowice dz nr 1218.12/2	18-12-2002
96	002702 F	Brzozowa droga na dz 250	1.250
97	002703 F	Brzozowa droga na dz 248	1.248

98	002704 F	Brzozowa droga na dz 246,23/15	1.246,23/15
99	002705 F	Brzozowa droga na dz49/8	1.49/8
100	002706 F	Brzozowa droga na dz 168/4	1.168/4
101	002707 F	Brzozowa droga na dz 229	1.229
102	002709 F	Brzozowa droga na dz 257	1.257
103	002710 F	Brzozowa droga na dz 227	1.227
104	002711 F	Maszków droga na dz 53/6	13.53/6
105	002712 F	Maszków droga na dz 159	13.159
106	002713 F	Maszkow droga na dz nr 142	13.142
107	002714 F	Maszkow droga na dz 208	13.208
108	002715 F	Maszków droga na dz 209	13.209
109	002716 F	Maszków droga na dz 138	13.138
110	002717 F	Maszków droga na dz 137	13.137
111	002718 F	Maszkow droga na dz 134	13.134
112	0027219 F	Maszków droga na dz 135/1	13.135/1
113	002720 F	Maszkow droga na dz 135/2	13.135/2
114	002721 F	Maszkow droga na dz 136	13.136
115	002722F	Maszkow droga na dz 184	13.184
116	002723 F	Maszków droga na dz 199	13.199
117	002724 F	Maszków droga na dz 198	13.198
118	002725 F	Rudna droga na dz 198	17.198
119	002726 F	Rudna droga na dz 393	17.393
120	002727 F	Rudna droga na dz 191,188	17.191,188
121	002728 F	Rudnica droga na dz 399,400/1	18.399,400/1
122	002729 F	Rudnica droga na działce 381/1	18.381/1
123	002730 F	Rudnica droga na działce nr 418	18.418
124	002731 F	Rudnica droga na dz 407,408,398/1	18.407,408,398/1
125	002732 F	Rudnica droga na dz 403	18.403
126	002733 F	Rudnica droga na dz 220/2	18.220/2
127	002734 F	Rudnica droga na dz 422	18.422
128	002735 F	Rudnica droga na dz 387/1,387/2,388,389,390	18.387/1,387/2,388,389,390
129	002736 F	Rudnica droga na dz 393	18.393
130	002737 F	Rudnica droga na dz 385,46/2 + dz 87 łąków	18.385,46/2.11.87
131	002738 F	Rudnica droga na dz 394	18.394
132	002739 F	Rudnica droga na dz 397	18.397
133	002740 F	łąków droga na dz 71+ dz 238,246 kołczyn	11.71.6.238,246
134	002741 F	kołczyndroga na dz 110,111	6.110,111
135	002742 F	Kołczyn droga na dz 506	6.506
136	002743 F	Studzionka droga na dz 252/7,288	19.252/7,288
137	002744 F	Studzionka droga na dz 278/1,278/3	19.278/1,278/2
138	002745 F	Studzionka droga na dz 279	19.279
139	002746 F	Studzionak droga na dz 280	19.280
140	002747 F	Sdtudzionka droga na dz 281	19.281
141	002748 F	Studzionka droga na dz 293	19.293
142	002749 F	Studzionka droga na działce 303	19.303
143	002750 F	Studzionka droga na dz 313	19.313
144	002751 F	Muszkowo droga na dz 230	14.230
145	002752 F	Muszkowo droga na dz 51/8,231	14.51/8,231

146	002755 F	Muszkowo droga na dz 239/1,545,546	14.239/1,545,546
147	002756 F	Muszkowo droga na dz 428	14.428
148	002757 F	Muszkowo droga na dz 429	14.429
149	002758F	Muszkowo droga na dz 431	14.431
150	002759 F	Muszkowo droga na dz 435/1	14.435/1
151	002760 F	Muszkowo droga na dz 439	14.439
152	002761 F	Muszkowo droga na dz 440,441,442	2
153	002762 F	Muszkowo droga na dz 448/1	14.448/1
154	002763 F	Muszkowo droga na dz 547	14.547
155	002767 F	Muszkowo droga na dz 552	14.552
156	002768 F	Świętojańsko droga na dz 76	20.76
157	002769 F	Świętojańsko 52/9	20.52/9
158	002770 F	Piskorzno droga na dz 128/1,128/2,130,147+ dz 860 Krzeszyce	15.128/1,128/2,130,147.10.860
159	002771 F	Piskorzno droga na dz 136	15.136
160	002772 F	Piskorzno droga na dz 93/5,137,138	15.93/5,137,138
161	002773 F	Piskorzno droga na dz 142,143,144,145	15.142,143,144,145
162	002775 F	Malta droga na dz 147,151	12.147,151
163	002776 F	Malta droga na dz 152/1	12.152/1
164	002777 F	Malta droga na dz 157	12.157
165	002778 F	Krzemów-Łukomin droga na dz 132/4	9.132/4
166	002779 F	Krzemów Łukomin droga na dz 179/3 179/9,293	9.179/3,179/9,293
167	002780 F	Krzemów Łukomin droga na dz 278,316	9.278,316
168	002781 F	Krzemów- Łukomin droga na dz 286	9.286
169	002782 F	Krzemów - Łukomin droga na dz289	9.289
170	002783F	Krępiny droga na dz 327,328	8.454
171	002784 F	Krępiny droga na dz 329,330/2,331	8.329/1,455,454
172	002786 F	Krępiny droga na dz335,336,338,339	8.335,336,458,458
173	002787 F	Krępiny droga na dz 337	8.338
174	002788 F	Krępiny droga na dz 345,347	8.459
175	002789 F	Krępiny droga na dz 341	8.341
176	002790 F	Krasnołęg droga na dz 10	0007.10
177	002791 F	Dzierżążna droga na dz 115	4.115
178	002793 F	Dzierżążna droga na dz 117	4.117
179	002794 F	Dzierżążna droga na dz 118	4.118
180	002795 F	Dzierżążna droga na dz 119	4.119
181	002796 F	Dębokierz droga na dz 21	000.21
182	002797 F	Dębokierz droga na dz 40,54	3.40,54
183	002798 F	Dębokierz droga na dz77	0003.77
184	002800 F	Czartów droga na dz 144	2.144
185	002801 F	Czartów droga na dz 161	2.161
186	002882 F	Czartów droga na dz156	2.156
187	002803 F	Karkoszów droga na dz 118	5.118

188	002804 F	Karkoszów droga na dz 121	5.121
189	002805 F	Karkoszów droga na dz 127	5.127
190	002806 F	Karkoszów droga na dz 173	5.173
191	002807 F	Karkosów droga na dz 175/5	5.175/5
192	002808 F	Zaszczytowo droga na dz 166	21.166
193	002809 F	Zaszczytowo droga na dz 172,173	21.172,173
194	002810 F	Przemysław droga na dz 195/6	16.195/6
195	002811 F	Przemysław droga na dz 196/2	16.196/2
196	002813 F	Przemysław droga na dz 230,234,235	16.230,234,235
197	002814 F	Przemysław droga na dz231,236	16.231,236
198	002815 F	Przemysław droga na dz 237	16.237
199	002816 F	Przemysław droga na dz 240.241,242	16.240,241,242
200	002817 F	Przemysław droga na dz 244	16.244
201	002818 F	Przemysław droga na dz 247	16.247
202	002819 F	Przemysław droga na dz 250,251	16.250,251
203	002820 F	Przemysław droga na dz 279,282	16.280,282
204	002821 F	Przemysław droga na dz252	16.252
205	002822 F	Przemysław droga na dz 280	16.280
206	002824 F	Krzeszyce droga na dz 10.277/3	10.277/3
207	002825 F	Krzeszyce droga na dz 442/18	10.482/18
208	002826 F	Krzeszyce droga na dz 483/2,483/3	10.483/2,483/3
209	002827 F	Krzeszyce droga na dz 483/5	10.483/4
210	002828 F	Krzeszyce droga na dz 840/1,889/2,934/2	889/2
211	002829 F	Krzeszyce droga na dz 845	10.845
212	002830 F	Krzeszyce droga na dz 840/1,889/2 (ul Dworcowa), 892/18	10.840/1,889/2,892/18
213	002832 F	Krzeszyce droga na dz 853,854	10.853,854
214	002833 F	Krzeszyce droga na dz 856,857,958	10.856,857,858
215	002834 F	Krzeszyce droga na dz 864	10.864
216	002835 F	Krzeszyce droga na dz 866/1	10.866/1
217	002836 F	Krzeszyce droga na dz 877,878,918	10.877,878,918
218	002837 F	Krzeszyce droga na dz 879,880	10.879,880
219	002838 F	Krzeszyce droga na dz 885	10.885
220	002839 F	Krzeszyce droga na dz 891	10.891
221	002840 F	Krzeszyce droga na dz 932/9,833/19	10.932/9,833/19
222	002841 F	Kończyn droga na dz 509,512	6.509,512
4	002842 F	Karkoszów droga na dz 174/3	5.174/3
224	002843 F	Malta droga na dz 148/1	12.148/1
225	002844 F	Studzionka Świętojańsko: froga na dz 78 obreb Świętojańsko,nr 125,148 obreb Piskorzno,nr 150,152/2,148/2,158,156/2 obreb Malta, nr 294,307/1,275/2,287,288,273/2i 273/3 obreb Studzionka	20.78.15.125,148.12.150,152/2, 148/2,158,156/2.19.294,307/1,2 75/2,287,288,273/2,273/3

2.4.3. TRANSPORT KOLEJOWY

W gminie Krzeszyce zostały zlikwidowane linie kolejowe. W granicach dawnych dróg lokalizowane są drogi rowerowe.

2.4.4. DROGI WODNE

Śródlądowymi drogami wodnymi nazywamy powierzchniowe wody śródlądowe, które mogą służyć potrzebom śródlądowego transportu wodnego i żeglutowemu wykorzystaniu przez statki. Wykaz śródlądowych dróg wodnych znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1208 z późn. zm.).

Śródlądowe drogi wodne klasyfikuje się według wielkości statków lub zestawów pchanych, jakie mogą być dopuszczone do żeglugi na określonej drodze wodnej.

Na terytorium Polski znajdują się odcinki trzech głównych szlaków wodnych wskazane w Europejskim porozumieniu w sprawie głównych śródlądowych dróg wodnych o znaczeniu międzynarodowym (tzw. Konwencja AGN - European Agreement on Main Inland Waterways of International Importance, podpisana w Genewie 19 stycznia 1996 roku, to europejskie porozumienie określające ramy prawne i techniczne dla rozwoju śródlądowych dróg wodnych).

Przez gminę Krzeszyce przepływa Warta – droga wodna o znaczeniu międzynarodowym - E70.

Konwencja AGN nakłada wymóg dostosowania tych szlaków do co najmniej IV klasy żeglowności, co umożliwi żeglugę dużych zestawów barek.

Drogę wodną nr E70, oraz pozostały odcinek Warty zaliczono w Planie ogólnym do stref komunikacji – SK.

2.4.6. ROZMIESZCZENIE POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Do infrastruktury społecznej zalicza się następujące sfery funkcjonalne: edukacja i wychowanie, ochrona zdrowia, pomoc i opieka społeczna, bezpieczeństwo publiczne, kultura, sport i rekreacja, a także mieszkalnictwo socjalne i komunalne. Na terenie gminy Lubniewice funkcjonują obiekty i placówki w każdej z powyższych kategorii.

Profile funkcjonalne poszczególnych stref planu ogólnego odzwierciedlają funkcje istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz gwarantują ich dalszy planowany rozwój i należyte użytkowanie.

Urządzenia i budowle oczyszczalni ścieków i ujęć wód ustalono jako strefy infrastruktury SI, w przypadku gdy wielkość terenu nie przekraczała 5000 m² nie wydzielano odrębnych terenów – infrastrukturę włączano do przeważającej w okolicy strefy.

2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ Z KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Mając na uwadze ochronę krajobrazu członkowie Rady Europy sporządzili w dniu 20 października 2000 r. we Florencji Europejską Konwencję Krajobrazową, którą Polska ratyfikowała w dniu 27 września 2004 r. Skutkiem wdrożenia zapisów przedmiotowej Konwencji jest uchwalenie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.). Niniejszy akt prawny wprowadził szereg nowych zmian mających na celu właściwe kształtowanie krajobrazu, w tym m.in. obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego. Realizując postanowienia ustawowe, samorząd województwa lubuskiego uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 28 października 2024 r. uchwalił Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego.

W Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego dla obszaru gminy Krzeszyce wyodrębniono 5 krajobrazów priorytetowych:

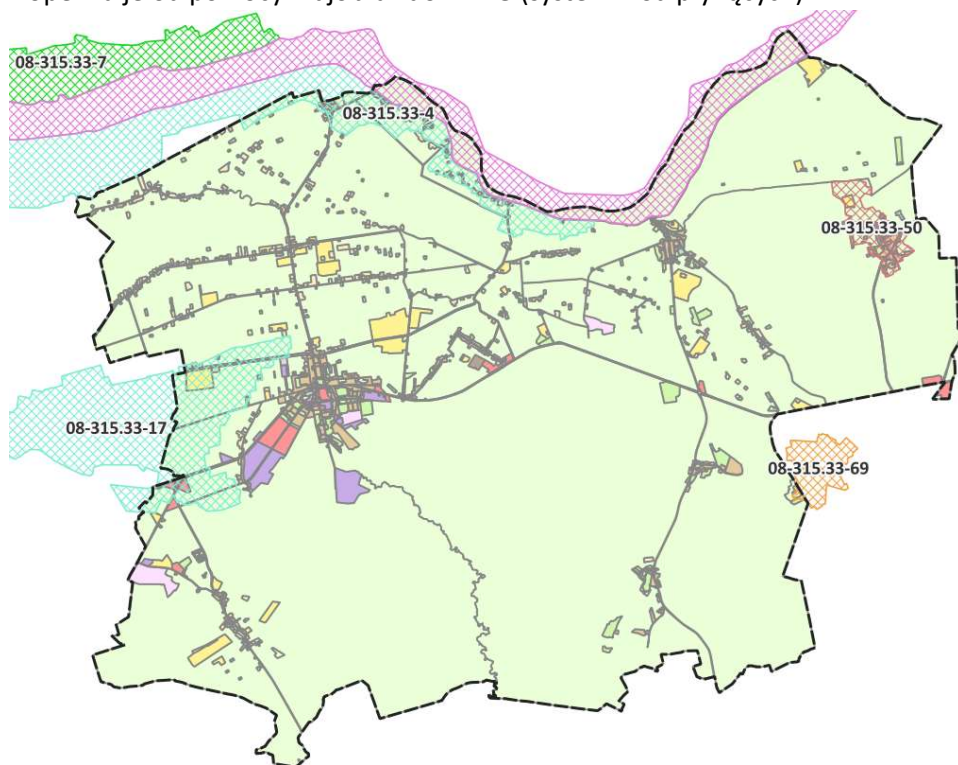
- Nr 1481 - Dolina Warty – 08-315.33-4
- Nr 1578 - Łąki w dolinie Warty na wschód od Słońska - 08-315.33-17
- Nr 648 - Polana wsi Rogi – 08-315.33-69
- Nr 767 – Polana wsi Rudnica - 08-315.33-50

Wśród krajobrazów priorytetowych występują w przewadze krajobrazy:

B – faliste (Leśne z przewagą siedlisk borowych) i

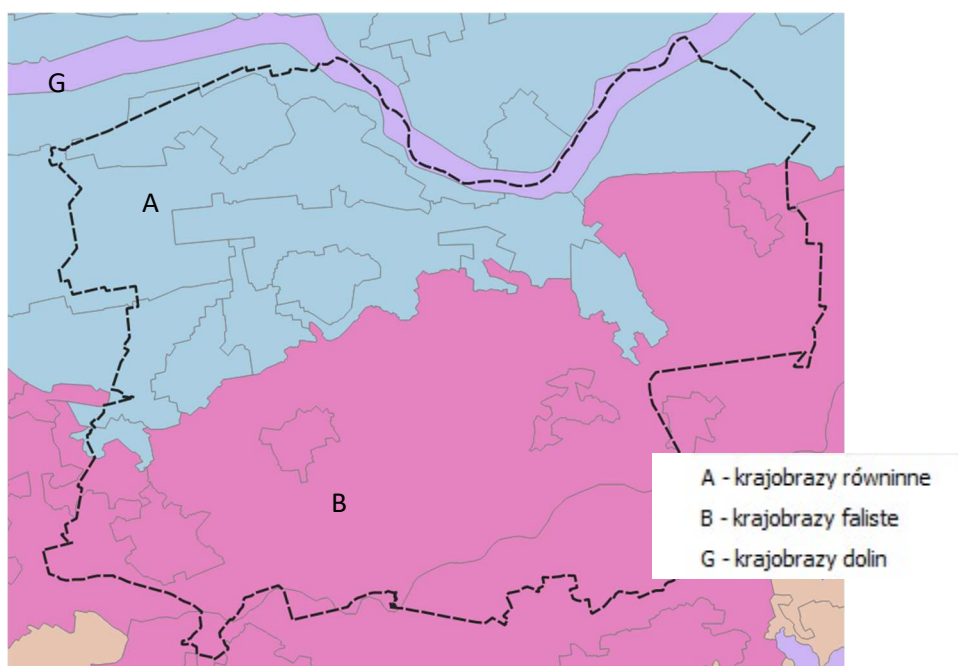
A - krajobrazy równinne – A (Wiejskie - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości oraz Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne, z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk) .

Dopełnia je od północy krajobraz dolin – G (system wód płynących).



Rys.17. Krajobrazy priorytetowe.

/źródło: Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego/



*Rys. 18. Krajobrazy priorytetowe na tle rozwiązań POG.
/źródło: Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego/*

Tereny występujące na obszarze krajobrazów priorytetowych przypisano w zdecydowanej większości do stref otwartych. Ponadto krajobraz priorytetowy obejmuje miejscowości w których oprócz stref otwartych występują inne jak SJ, SZ, SR przypisane według istniejącego zagospodarowania.

2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Art. 72. ust. 1-3 Prawa ochrony środowiska stanowi, że:

1. Określając ustalenia planu ogólnego gminy (oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,) zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami:
 - obszary działalności górniczej opierają się na koncesji która powinna zawierać kierunki zagospodarowania po ustaniu działalności kopalni,
 - plan ogólny stanowić będzie jako prawo miejscowe ograniczenie dla nieracjonalnego zagospodarowania gruntów w szczególności rozpraszania zabudowy i wyłączania gruntów z produkcji rolniczej,

- uwzględnienie obszarów gruntów zmeliorowanych ograniczyć przeznaczanie gruntów przygotowywanych dla pełnienia funkcji rolniczej na inne cele, poprzez zaliczenie ich do stref otwartych;

2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż:

- w gminie niewiele złóż jest eksploatowanych.

Kopalnie takie bowiem mają istotny wpływ na krajobraz, środowisko (stosunki wodne, glebę) i otoczenie.

3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni:

- w planie ogólnym planowane tereny do zabudowy skorelowane zostaną z istniejącą, wodociągową, możliwością dojazdu drogami publicznymi, infrastrukturą techniczną kanalizacyjną oraz sytuacją transportową w miarę możliwości gminy,

- w obszarach o charakterze miejskim (Krzeszycie) sukcesywnie są organizowane parki, skwery w miarę środków jakimi dysponuje Gmina;

4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;

- z uwagi na brak badań w rejonie gminy nie stwierdzono przeciążenia środowiska substancjami pochodzenia z działalności rolniczej,

- Polska realizuje Program, który ma za zadanie realizację postanowień zawartych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566), w której to wprowadzono przepisy nakładające obowiązek opracowania i wdrożenia na terenie całego kraju programu działań mających na celu ograniczenie odpływu związków azotowych ze źródeł rolniczych. Zgodnie z art. 3 ust. 5 dyrektywy Rady 91/676/ EWG z dnia 12 grudnia 1991 r. dotyczącej ochrony wód przed zanieczyszczeniami powodowanymi przez azotany pochodzenia rolniczego (dyrektywy azotanowej) zwalnia się państwo członkowskie z obowiązku wyznaczania OSN pod warunkiem, że ustanowi i będzie realizowało program działań na terytorium całego kraju. Program działań obliuguje wszystkich rolników, którzy prowadzą produkcję rolną, w tym działy specjalne produkcji rolnej, oraz działalność, w ramach której są przechowywane nawozy.

Program ten zawiera ustalenia co do zakazu stosowania nawozów w pobliżu wód powierzchniowych, na glebach zamarzniętych, zalanych i nasyconych wodą oraz pokrytych śniegiem, a także zakazu stosowania i przechowywania nawozów na terenach o dużym nachyleniu w kierunku wód powierzchniowych;

6) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych:

- walory krajobrazowe podlegają ochronie poprzez uwzględnienie wniosków i wytycznych Audytu krajobrazowego Województwa

Lubuskiego, w obszarach gdzie nie doszło jeszcze do rozstrzygnięć na które POG nie będzie miała wpływu oraz

- uwzględnienie przydatności poszczególnych terenów do pełnienia określonych, właściwych dla siebie funkcji, wyznaczonych w oparciu o uwarunkowania przyrodnicze określone w Ekofizjografii;

5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

- problem nie występuje w gminie Krzeszyce;

6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- hałas generowany jest głównie użytkowaniem drogi krajowej nr 22, która przebiega przez centrum miejscowości Krzeszyce, problemu nie można rozwiązać na tym etapie, wymaga on analiz możliwości – jedną z takich możliwości jest budowa obwodnicy Krzeszyc,

- ochrona w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi jak i wibracji i oddziaływania pól elektromagnetycznych, realizowana jest w oparciu o prowadzony monitoring stanu środowiska oraz tworzone w miarę potrzeb programy – do przekroczeń dochodzi w zakresie czystości powietrza oraz wód powierzchniowych. Prowadzone są działania w kierunku zmniejszenia obciążeń tych komponentów środowiska. Działania te opierają się na specjalistycznym rozpoznaniu złożoności i przyczyn powstawania zanieczyszczeń;

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia:

- w planie ogólnym gminy zostanie uwzględniona przydatność poszczególnych terenów do pełnienia określonych, właściwych dla siebie funkcji, wyznaczonych w oparciu o uwarunkowania przyrodnicze. W poszczególnych strefach ustalone zostały gminne standardy urbanistyczne – wskaźniki wykorzystania terenów dla zabudowy, jak i zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów:

- obszary zdegradowane w gminie Krzeszyce generują jedynie kopalnie odkrywkowe, dla których przed rozpoczęciem eksploatacji określa się kierunki i zasady rekultywacji – zintegrowania terenu z pozostałą tkanką funkcjonalną.

Rozwój Gminy Krzeszyce powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach, a przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie nie pogorszonym.

2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) w strefach wielofunkcyjnych:

- 1) z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) z zabudową zagrodową;

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

$$P_0 = 38,2 \text{ m}^2/\text{osobę w roku 2024}$$

$$P_{-10} = 33,2 \text{ m}^2/\text{osobę w roku 2014}$$

$$P_{-20} = 29,6 \text{ m}^2/\text{osobę w roku 2004}$$

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10} = 48,2 \text{ m}^2/\text{osobę} > P_0 > 40 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

$$P_{20} = 2 P_0 - P_{-20} = 46,8 \text{ m}^2/\text{osobę} > P_0 > 40 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Najnowsze dane są z roku 2024.

Zapotrzebowanie na mieszkania będzie analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Krzeszyce w roku 2044 wynosi 4409 osób, powiększona o 5% wynosi 4629,45 osób.

$$M_{20} = 4409 \times 1,05 = 4629,45 \text{ osób}$$

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	4629	osób
PUM_0	174963	m^2
P_0	38,2	m^2
P_{-10}	33,2	m^2
P_{-20}	29,6	$\text{m}^2/\text{os.}$
P_{20} do obliczeń	48,2	$\text{m}^2/\text{os.}$
ZAP	1000	osób

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

- PUM_0 - Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań dla Gminy Krzeszyce w roku 2024 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 174963 m^2 .
- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane

- P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane
- Aktualna liczba mieszkańców w gminie wynosi (stan na 31 grudnia 2024 r.): 4576 os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 4629 - \frac{174963}{48,2} = 999,5 \text{ os.}$$

Zatem:

$$ZAP = 1000 \text{ os.}$$

x 70% – 700 mieszkańców

x 130% – 1300 mieszkańców

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż:

- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zachodzi więc przypadek: gdy zapotrzebowanie obliczone zgodnie z powyższym wzorem wynosi mniej niż 500 – dla gmin, w których aktualna liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 mieszkańców.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120^{zi} ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890) – §3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz.U.2023.2758)

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

3.1. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO

W planie ogólnym gminy zachodzi obowiązek wyznaczenia stref planistycznych - art. 13a ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (PiZP). Ustalenie ich stanowi o stabilności i przewidywalności zagospodarowania przestrzennego w gminie - inwestorzy i mieszkańcy wiedzą, czego się spodziewać, co zmniejsza ryzyko konfliktów. Jest podstawą do zarządzania przestrzenią i podstawą do prognozowania wartości poszczególnych nieruchomości.

Właściwe przyporządkowanie nieruchomości do wyróżnionych stref, uwzględniające istniejące zagospodarowanie terenów, uwarunkowania przyrodnicze, potencjał gruntów, ochronę środowiska, potrzeby właścicieli oraz ponadlokalną i lokalną politykę przestrzenną - buduje ład przestrzenny ograniczając konflikty i chaos. Uwzględnienie powyższych zasad jest w zgodzie z najważniejszą zasadą „zrównoważonego rozwoju”.

W Planie ogólnym gminy Krzeszyce ustalone zostały następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 4) strefa usługowa (SU),
- 5) strefa gospodarcza (SP),
- 6) strefa produkcji rolniczej (SR),
- 7) strefa infrastrukturalna (SI),
- 8) strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 9) strefa cmentarzy (SC),
- 10) strefa górnictwa (SG),
- 11) strefa otwarta (SO),
- 12) strefa komunikacyjna (SK).

Gminny katalog stref planistycznych uwzględnia wymogi określone w art. 13e. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową, o których mowa w pkt 1-3 zostały wyznaczone z uwzględnieniem przepisów art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2578 ze zm.).

Ponadto Plan ogólny Gminy Krzeszyce zawiera standardy urbanistyczne i Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ).

3.2. ZASADY USTALENIA STREF W PLANIE OGÓLNYM

Podstawą do ustalenia stref w planie ogólnym były:

1. zamierzenia w użytkowaniu gruntów wyrażone w obowiązujących i sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
2. dane z Ewidencji gruntów i budynków – w szczególności użytki gruntu,
3. stan faktyczny – w szczególności jeśli dane z Ewidencji gruntów i budynków okazywały się nieaktualne (zabudowa wykraczała poza użytek wskazany do pomieszczenia takiej zabudowy),

4. wnioski do Planu ogólnego gminy – o ile nie stały w sprzeczności z przepisami art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
5. uzyskane pozwolenia na budowę.

Trudności w określeniu zagospodarowania wynikały przede wszystkim z nieuregulowanych stanów na gruncie: niewyłączonych gruntów z produkcji rolnej pomimo uzyskanego pozwolenia na budowę. Sytuacje takie wymagają rozwiązań systemowych.

Wyznaczenie stref w Planie ogólnym gminy służy przede wszystkim uporządkowaniu przestrzeni i określeniu zasad jej zagospodarowania. To kluczowy element nowego systemu planowania przestrzennego w Polsce. Strefy odzwierciedlają kierunki rozwoju zapisane w strategii gminy, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe, społeczne i infrastrukturalne. Stanowiąc będą podstawę do ustalenia warunków zabudowy. Planowana na podstawie warunków zabudowy inwestycja będzie musiała być zgodna ze strefą ustaloną w Planie ogólnym gminy.

To kluczowy element nowego systemu planowania przestrzennego w Polsce. Strefy odzwierciedlać będą kierunki rozwoju zapisane w strategii rozwoju gminy (jednakże nie tych co obowiązują, ale tych które utworzone zostaną o zakres określony w art. 10e ust. 3 tej ustawy o samorządzie gminnym).

Strefy uwzględniać powinny i odzwierciedlać uwarunkowania środowiskowe, społeczne i infrastrukturalne, w szczególności:

- 1) *politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego- wymóg obowiązuje od 1 lipca 2026 r. ;*
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Tabela 10. Katalog stref planistycznych obejmuje:

Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział PBC [%]
	podstawowy	dodatkowy	
SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SZ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SH strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

SP strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SR strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SI strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SN strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
SC strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SG strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
SO strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej,	-

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	
SK strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

przy czym:

- teren infrastruktury technicznej o ile nie przekraczają powierzchnię 5000 m² mogą być sytuowane we wszystkich strefach, w strefie infrastruktury wielkość nie ma znaczenia,
- w każdej strefie też w profilu podstawowym występują tereny komunikacji.

Strefy zawierają zawsze profil podstawowy, natomiast nie zawsze musi być zawarty profil dodatkowy np. z uwagi na uwarunkowania.

POWYŻSZA TABELA PRZEDSTAWIA MOŻLIWOŚĆ ZAKRESU STREF, NIE STANOWI ODZWIERCIEDLENIA KONKRETNYCH WYDZIELONYCH STREF.

W CELU SPRAWDZENIA CO ZAWIERA STREFA NALEŻY KAŻDORAZOWO SPRWDZIĆ W PRZEGŁADARCE DANYCH PLANISTYCZNYCH USTALENIA DLA KONKRETNEJ STREFY NA DANEJ DZIAŁCE.

W planie ogólnym gminy Krzeszyce wyznaczono:

- 18 stref SW, o łącznej powierzchni: 14,2514 ha.

Najwięcej strefy SW jest w obrębie Krzeszyce.

W każdej dodano profile dodatkowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, w tym pomyłkowo teren handlu wielkopowierzchniowego.

- 488 stref SJ, o łącznej powierzchni: 362,4870 ha.

Największe zgrupowania tych stref występują w Krzeszycach, Kołczynie, Rudnicy, Muszkowie, Maszkowie, Rudnej, Świętojańsku Krasnołęgu, Brzozowej. W pozostałych miejscowościach jest rozproszona. W 486 strefach dodano pełny profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

- 318 stref SZ, o łącznej powierzchni: 198,1692 ha.

Strefy SZ występują w znaczącej mierze w gminie Krzeszyce (w odniesieniu do innych stref mieszkalnych), co świadczy o rolniczym charakterze gminy.

W każdej strefie dodano pełny profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczono:

- głównie w obszarach istniejącej zabudowy mieszkalnej zwiększając ich zasięg do faktycznego użytkowania przez daną funkcję oraz
- w obszarach na których pozwolił na to Obszar uzupełnienia zabudowy ustalany z uwzględnieniem przepisów ustawy o PiZP oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W pierwszej kolejności wyznaczono strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej biorąc pod uwagę obecność budynków w których jest więcej niż 2 lokale mieszkalne lub więcej niż 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy.

W drugiej kolejności wyznaczono strefy zabudowy zagrodowej, które przynależą do określonej branży gospodarki gminy – rolnictwa, rybactwa lub leśnictwa.

Brano pod uwagę, że jeśli właściciel gruntu prowadzi działalność rolniczą (lub posiada powyżej 1 ha gruntu), nie zrezygnuje z przywileju płacenia niższych podatków od gruntu i nieruchomości.

Weryfikowano jednak rozmieszczenie zabudowy zagrodowej biorąc pod uwagę położenie tych terenów np. samotne położenie wśród gruntów przekształconych, predysponowanych do pełnienia funkcji SW i SJ wg Ekofizjografii (planowanych na SW i SJ) oraz nieruchomości które z uwagi na wielkość nie mogły pełnić takiej funkcji.

Pozostałe obszary z zabudową mieszkalną (nie należące do SW ani SZ) przeznaczono na strefę SJ.

Do tej strefy również zalicza się również obszary, które funkcjonują jako zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, ponieważ tych funkcji nie ma w żadnej innej strefie. Są to tereny predysponowane do pełnienia funkcji wypoczynkowych, położonych w atrakcyjnych pod tym względem miejscach: w okolicy jeziora, rzek i lasu.

- 60 stref SU, o łącznej powierzchni: 103,5735 ha.

Strefy SU zgromadzone są w największym stopniu w miejscowości Krzeszyce.

W pozostałych obrębach jest ich znacznie ich mniej, jako pojedyncze obszary.

Profil teren składów i magazynów i teren elektrowni słonecznej dodane zostały w 17 strefach usługowych.

Strefy usług SU są rozproszone nierównomiernie w ośrodkach wiejskich.

Wyznaczone zostały na istniejących obszarach objętych funkcją lub terenach wyznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przewidzianych na ten cel w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy. Strefą usługową objęte też zostały obiekty sakralne.

W tej strefie znalazły się też szkoły, ośrodki kultury i świetlice wiejskie, siedziby urzędów, publiczne ośrodki zdrowia i pomocy społecznej, jak i niepubliczne usługi zdrowia, oświaty, turystyki, zespoły obiektów handlowych, i usługowych.

Obiekty usługowe występują nie tylko w tej strefie.

Tereny usługowe (w szerokim tego słowa znaczeniu) występują w profilu podstawowym stref SW i SJ, jak i w profilach dodatkowych stref: SZ, SP, SI, (SH choć w gminie nie wyznaczono tej strefy), oraz w zawężonym kontekście stref:

- SN ujęte jako: *teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej,*

- SC ujęte jako: *teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego,*

- SG ujęte jako: *teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki.*

- 17 stref SP, o łącznej powierzchni: 117,7033 ha.

Strefy gospodarcze zgromadzone są wzdłuż drogi krajowej nr 22, w szczególności w miejscowości Krzeszyce.

W każdej strefie dodano profile dodatkowe: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Wyznaczone zostały na istniejących obszarach objętych funkcją tereny wytwórcze lub przemysłowe lub terenach wyznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przewidzianych na ten cel w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planowanych do zagospodarowania taką funkcją.

- 56 stref SR, o łącznej powierzchni: 308,8897 ha.

Gmina Krzeszyce to gmina gdzie przeważają aktywności gospodarcze w zakresie rolnictwa. Stąd dość znacząca powierzchnia w tej strefie.

W większości stref dodano profile dodatkowe: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil – teren biogazowni dodano w 6 strefach.

W strefie 52 SR w profilu dodatkowym pomyłkowo znalazł się profil: teren elektrowni wiatrowej i teren elektrowni wodnej.

Wyznaczone zostały na istniejących obszarach objętych funkcją produkcji rolnej lub terenach wyznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy lub przewidzianych na ten cel w przyszłości. Stanowią one przeważnie sąsiedztwo stref SZ jako tereny przewidziane na rozwój gospodarstw rolnych, ale obejmują też przedsiębiorstwa rolne nie związane z zabudową mieszkalną.

- 96 stref SI, o łącznej powierzchni: 153,6757 ha.

Strefy SI rozmieszczone są dość równomiernie pomijając tereny lasów i tereny wód oraz tereny podmokłe. W każdej ze stref dodano pełny profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Do tej strefy zaliczono głównie drogi klasy zbiorczej i niższych, kategorii niższej niż droga wojewódzka, a ponadto tereny dróg wewnętrznych, tereny ujęć wód, przepompowni, oczyszczalni ścieków, tereny zakładów gospodarki komunalnej. Należy tu podkreślić że tereny infrastruktury o powierzchni do 5000 m² mogą też znaleźć się w granicach każdej innej strefy.

- 70 stref SN, o łącznej powierzchni: 186,2875 ha.

W większości stref ustanowiono pełny profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

1 strefa jest bez profilu dodatkowego.

Do strefy tej zaliczono parki, jeziora i plaże, inne tereny przyrodne, ogrody działkowe, i tereny wykorzystywane jak ogrody działkowe. Z wykorzystaniem profilu dodatkowego strefą tą opisywano publiczne tereny sportu i rekreacji jak boiska sportowe, place zabaw, tereny integracyjne, jak też niepubliczne tereny rekreacji, turystyki oraz usług handlu i gastronomii o niskiej intensywności zabudowy wkomponowane w tereny zieleni. Do tej strefy zaliczono też tereny o potencjale i preferencji do pełnienia funkcji jak wyżej, przewidziane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jak i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce. Rozmieszczenie stref zieleni i rekreacji jest skorelowane z obszarem ośrodków wiejskich oraz terenami wód i rzek.

- 24 stref SC, o łącznej powierzchni: 12,2450 ha.

W żadnej ze stref nie ma dodatkowych profili.

Stref SC obejmuje się cmentarze czynne oraz zamknięte. Rozmieszczenie tych stref jest skorelowane z obszarami ośrodków wiejskich.

- 4 strefy SG, o łącznej powierzchni: 75,1139 ha.

W każdej strefie dodano pełny możliwy profil dodatkowy: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy te ustanowione zostały głównie w korelacji z występowaniem złóż kopalnych.

- 71 stref SO, o łącznej powierzchni: 17793,9861 ha.

W większości stref SO przyjęto profil dodatkowy – teren zieleni urządzonej,

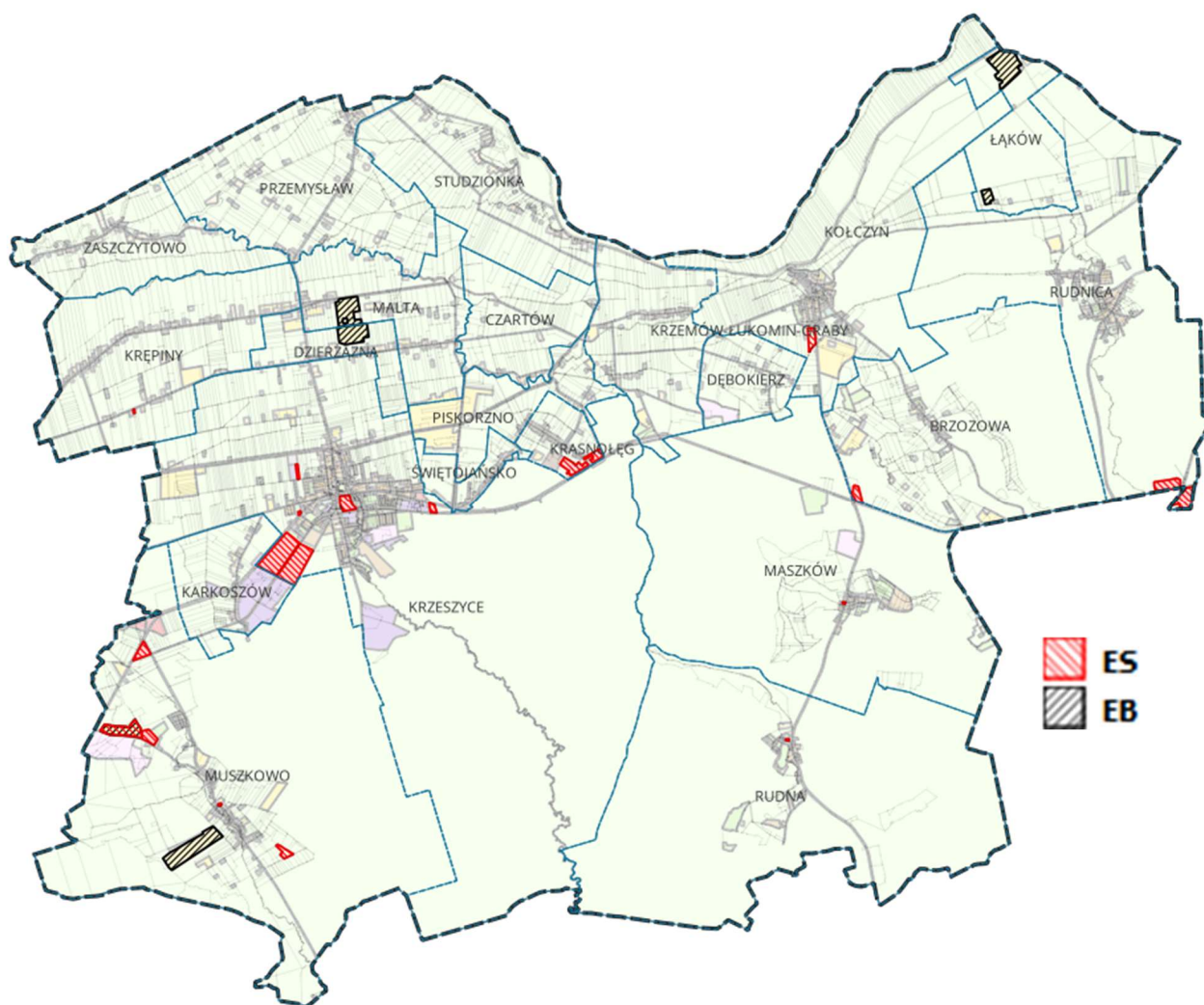
W 2 spośród 71 stref dodano profil – teren elektrowni słonecznej.

Nie wskazano w strefach SO terenów elektrowni geotermalnej, wiatrowej, wodnej ani biogazowni.

Strefy SO zajmują największą część gminy Krzeszyce.

Strefa SO przyjmowana była na gruntach niezabudowanych rolnych, tam gdzie inne strefy z katalogu nie mają zastosowania.

Obejmuje ona również tereny infrastruktury technicznej jeśli nie przekracza 5000 m², tereny komunikacji publicznej od kategorii niższej niż wojewódzka oraz wewnętrznej.



ES – elektrownie słoneczne, EB – biogazownie

Rys. 19 Rozmieszczenie OZE w gminie Krzeszyce.

- 25 stref SK, o łącznej powierzchni: 91,7190 ha.

W każdej strefie SK ustalono wszystkie profile dodatkowe.

Strefą tą objęto teren drogi krajowej, drogi wojewódzkie, tereny komunikacji wodnej. Stosunkowo niska wartość powierzchni tych stref wynika z przyrodniczych oraz środowiskowych uwarunkowań – znaczących powierzchni gruntu pełniących funkcje przyrodnicze.

W Planie Ogólnym Gminy Krzeszyce nie wyznaczono stref SH.

3.3. ZASADNOŚĆ I SPOSÓB USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref w Planie ogólnym gminy służy przede wszystkim uporządkowaniu przestrzeni i określeniu zasad ich zagospodarowania. To kluczowy element nowego systemu planowania przestrzennego w Polsce. Strefy odzwierciedlają kierunki rozwoju zapisane w strategii gminy, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe, społeczne i infrastrukturalne. Stanowiąc będą podstawę dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu będzie musiało być zgodne ze strefą ustaloną w Planie ogólnym gminy oraz wskaźnikami tam ustalonymi.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 – tj. rozporządzenia.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8-10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11-13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

	SW	SJ	SZ	SU	SH	SP	SR	SI	SN	SC	SG	SO	SK
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
NIZ													
H													
UZ													
PBC	30%	30%	30%	30%	30%	20%	30%	20%	50%	30%			

	- obligatoryjność ustalenia: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (NIZ), maksymalnej wysokości zabudowy (H) lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (UZ) i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC)
	- fakultatywny charakter ustaleń

W strefach przewidziano wskaźniki według poniższej tabeli:

Tab.75 Charakterystyka wskaźników i parametrów zabudowy stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Krzeszyce.

Lp.	Strefa planistyczna	Ustalone wskaźniki i parametry zabudowy		
1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5	średnio 1,5
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	50	średnio 50
		maksymalna wysokość zabudowy	18 m	
		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30 %	
2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6	średnio 0,6
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	30	średnio 30
		maksymalna wysokość zabudowy	10 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30 %	
3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,8 do 1	średnio 0,8
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 40 do 50	średnio 40
		maksymalna wysokość zabudowy	od 12 do 15 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%	
4.	strefa usługowa	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,4 do 1,0	średnio 0,98
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 20 do 50	średnio 49
		maksymalna wysokość zabudowy	od 9 do 15 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 20 do 50%	
5.	strefa gospodarcza	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1	średnio 1
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	50	średnio 50
		maksymalna wysokość zabudowy	15 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20 %	
6.	strefa produkcji rolniczej	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,3 do 1	średnio 0,9
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	do 30 do 50	średnio 49
		maksymalna wysokość zabudowy	od 15 do 40 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	do 30%	
7.	strefa infrastrukturalna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono	

		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20%
8.	strefa zieleni naturalnej	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,1 do 0,5
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 10 do 25
		maksymalna wysokość zabudowy	9 m
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 50% do 80%
9.	strefa cmentarza	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	20
		maksymalna wysokość zabudowy	9 m
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
10.	strefa górnictwa	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie ustalono
11.	strefa otwarta	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie ustalono
12.	strefy komunikacyjne	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie ustalono

Gminny Katalog Stref Planistycznych – przedstawiony został na załączniku nr 1, parametry poszczególnych stref stanowi załącznik nr 3 do Uzasadnienia.

3.4. ZASADNOŚĆ WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Gminie Krzeszyce obejmują niewielki obszar w stosunku do powierzchni gminy. Oznacza to, że inwestycje w granicach gminy opierają się głównie o decyzje o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieustalenie więc Obszarów uzupełnienia zabudowy oznaczałoby znaczące ograniczenie prawne dla rozwoju gminy, dlatego zdecydowano na wykorzystanie tego nieobligatoryjnego narzędzia Planu ogólnego.

Ouz uwzględniające utworzone w oparciu o utworzoną aplikację APP2 udostępnioną przez stronę rządową, uwzględniają „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszania zabudowy” – art. 13m ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (PiZP).

Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o Warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w Planie ogólnym gminy – warunek art. 61 ust. 1 (pkt 1a) ustawy o PiZP. Z obowiązku tego zwolnione zostały nieliczne inwestycje o których mowa w art. 61 ust. 4 ustawy o PiZP.

Obszary uzupełnień zabudowy nie będą miały zastosowania dla inwestycji:

- 1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;
- 2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie;
- 3) lokalizowanych na terenach zamkniętych.

Przepisów ust. 1 pkt 1 (dotyczących właściwego sąsiedztwa) i 1a (dotyczących obowiązku lokalizacji w OUZ) nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Przepisów ust. 1 pkt 1-2 ustawy o PiZP (dotyczących właściwego sąsiedztwa, dotyczących obowiązku lokalizacji w OUZ, oraz dostępu do drogi publicznej) nie stosuje się do:

- 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii;
- 4) urządzeń wodnych;
- 5) stacji paliw;
- 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681 oraz z 2024 r. poz. 834);
- 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 8) zalesienia terenu;
- 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki;
- 11) budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Zabudowy siedliskowe, przekraczające średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie również wymagają OUZ – wynika to z art. 61 ust. 4 ustawy o PiZP.

Budynki i budowle uzupełniające (budynki gospodarcze, wiaty) również wymagają sytuowania w OUZ.

W przypadku wyłączenia nieruchomości lub jej części do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej odtworzenia obiektu budowlanego o wymiarach i funkcji obiektu wyłączanego, na nieruchomości sąsiedniej lub części nieruchomości, która nie została wyłączona, nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1a, a warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w tej decyzji nie muszą być zgodne z planem ogólnym. – art. 61a ustawy o PiZP.

OUZ nie mają też zastosowania dla realizacji inwestycji Celu publicznego – art. 61 ust. 1 pkt 1a odnosi się wyłącznie do inwestycji wymagających ustalenia warunków zabudowy.

Jak powyżej widać OUZ spełniają istotną rolę w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy. Rezygnacja z jej ustalenia stałaby się znaczącym ograniczeniem dla realizacji wszelkich inwestycji w gminie.

Plan ogólny gminy nie będzie stanowił, pomimo statusu prawa miejscowego, podstawy do udzielania decyzji zezwalających na budowę, czy też zgłoszeń budowy w organach budowlanych, czy też sprawdzenia (w oparciu o art. 35 Prawa budowlanego) - art. 13a ust. 6 ustawy o PiZP.

3.5. ZASADNOŚĆ WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszary zabudowy śródmiejskiej wyznaczane są w miastach. Nie mają zastosowania w Planie ogólnym gminy wiejskiej. – Nie wyznaczono OZS w Planie ogólnym gminy Krzeszyce.

3.6. ZASADNOŚĆ ODSTĄPIENIA OD USTALENIA STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Podstawą ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (PiZP). Wymóg ten nie jest obligatoryjny.

Standardy dostępności infrastruktury społecznej mogą promować dostęp do zieleni, do infrastruktury społecznej, wymuszać spójność urbanistyczną, ograniczać żywiołową zabudowę, zwłaszcza na terenach podmiejskich. Mają jednak również wady:

- koszty dostosowania gminy do standardów przewyższyc by mogły osiągnięte rezultaty,
- do czasu dostosowania gminy do standardów infrastruktury społecznej ich stosowanie znacząco ograniczyłoby zakres inwestycji w gminie.
- ograniczenia wynikające z wypełnienia podstawowych obligatoryjnych ograniczeń wynikających z przyjęcia Planu ogólnego gminy (w zakresie wymaganym) – stanowi wystarczające ograniczenie, przyjęcie Standardów urbanistycznych generowałoby kolejne obostrzenia,
- przyjęcie Standardów dostępności infrastruktury społecznej rodzić może poczucie niesprawiedliwości wśród części mieszkańców (nie znajduje bowiem uzasadnienia uzależnienie dla inwestycji mieszkańca, który nie posiada dzieci w wieku szkolnym, od odległości od szkoły),

- wszelka zmiana standardów dostępności infrastruktury społecznej wymagałaby czasochłonnej procedury.

Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od ustanowienia standardów dostępności infrastruktury społecznej w Planie ogólnym gminy.

3.7. WYZNACZENIE OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy to obszary wyznaczone w planie ogólnym gminy, na których w przypadku braku planu miejscowego, będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Innymi słowy, to obszary, gdzie gmina przewiduje możliwość zabudowy, nawet jeśli nie ma dla nich uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jest to element nieobligatoryjny planu ogólnego gminy, co wynika z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczanie Obszaru uzupełnienia zabudowy (dalej w skrócie OUZ) reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz.U.2024.729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Santok posłużono się aplikacją udostępnioną przez organy rządowe zwaną APP2:

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia OUZ tworzy się poprzez:

1) wyselekcjonowanie zgrupowań nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym nie wszystkie budynki można brać pod uwagę przy tworzeniu OUZ. Uwzględnia się wyłącznie następujące rodzaje budynków, według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Dane pozyskuje się z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. Dane dotyczące Gminy Krzeszyce udostępnione zostały przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sulęcinie, z dnia 07-05-2026 - Licencja nr GK.6642.599.2026_0807.

Przystąpienie do sporządzenia Planu ogólnego gminy Krzeszyce nastąpiło dnia 25 czerwca 2024 r. poprzez przyjęcie przez Radę Gminy Krzeszyce uchwały nr III/10/2024.

- 1) Spośród udostępnionego zbioru danych należało więc wyselekcjonować obiekty, które mogą brać udział w tworzeniu OUZ.
- 2) Kolejnym drugim krokiem jest wyznaczenie obszarów ograniczonych krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach,
- 3) Następnie w trzecim kroku - do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2,
- 4) W czwartej kolejności - wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa powyżej, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania (jak obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary na których położone są udokumentowane złoża geologiczne, czy obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi) oraz politykę przestrzenną gminy.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, opisany w 5 powyższych punktach, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Rozszerzenie granic OUZ może objąć również użytki rolne klas I-III poza granicami administracyjnymi miast, na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego

drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Utworzony przez aplikację APP2:

Pb = 6 803 774 m² (obszar po czynności 3.)

Pu = 2 805 754 m² (obszar po czynności 5.)

zatem

Dopuszczalne rozszerzenie granic Obszarów Uzupełnienia Zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym wynosi 99,9505 ha.

$$Pp = 25 \% * (6\,803\,774 - 2\,805\,754) = 25 \% * 3\,998\,020 = \mathbf{999\,505\,m^2}$$

Łączna więc powierzchnia OUZ nie może przekroczyć:

$$Pu + Pp = 2\,805\,754\,m^2 + 999\,505\,m^2 = 3\,805\,259\,m^2.$$

Przygotowany przez aplikację APP2 Obszar Uzupełnienia Zabudowy zgeometryzowano, jednocześnie ograniczając go w strefach które nie powinny być zabudowane oraz wykluczając z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a rozszerzono w miejscach istotnych dla rozwoju gminy (gdzie nastąpiły działania w kierunku uruchomienia procesu inwestycyjnego – podziały, sprzedaż, wydane warunki zabudowy, inwestycje w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W tak przygotowanym Obszarze Uzupełnień Zabudowy (OUZ) zidentyfikowano miejsca niezabudowane (lub zabudowane wyłącznie budynkiem gospodarczym).

Nie uwzględniano w bilansie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m² dla zabudowy letniskowej, 500 m² dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oraz 1500 m² dla zabudowy zagrodowej oraz działek nie położonych przy drodze (przy działce sklasyfikowanej jako droga „dr” lub gruntach przeznaczonych pod budowę dróg publicznych „Tp” według rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - t.j. Dz.U.2024.219 ze zm.) albo „Tr” (w odniesieniu do wałów powodziowych dopuszczonych do ruchu kołowego).

3.8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

§3 ust. 11 i 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U.2023.2758) stanowi, że:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Przystąpienie do sporządzenia Planu ogólnego gminy Krzeszycy nastąpiło dnia 25 czerwca 2024 r. poprzez przyjęcie przez Radę Gminy Krzeszycy uchwały nr III/10/2024.

3.8.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W gminie Krzeszycy obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 6. Analiza chłonności - luk w zabudowie na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Nr MPZP	Nr Uchwały	MW	MN MJ	RM	ML
		Powierzchnia luk w zabudowie /teren w m²/ szacowana ilość działek/			
1.	XX/109/2000 2000-09-29	0	1.4805 (15 szt.)	0	0
2.	XV/91/04 2004-04-29	0	0	0	0
3.1	XVII/68/08 2008-05-16	0	0	0	0
3.2	XVII/68/08 2008-05-16	0	7.8018 (59 szt.)	0	0
3.3	XVII/68/08 2008-05-16	-	-	-	-

3.4	XVII/68/08 2008-05-16	0	0	0	0
3.5	XVII/68/08 2008-05-16	0	0	0	0
4.	VII/34/11 2011-05-18	0	0	0	0
5.	XXIII/149/2013 2013-04-25	0	0	0	0
6.	VII/37/2015 2015-06-11	0	0	0	0
7.1	XXXIV/192/2022 2022-04-27	0	4.7820 (35 szt.)	0	0
7.2	XXXIV/192/2022 2022-04-27	0	0	0	0
7.3	XXXIV/192/2022 2022-04-27	0	4.148 (35 szt.)	0	0
8.	XXXVI/209/2022 2022-08-22	0	1.5287 (4 szt.)	0	0
	RAZEM	0	16.0078 (148 szt.)	0	0

Średnia wielkość działki w mpzp 1081 m².

W miejscowych planach przewidziano:

- 0 m² - terenów mieszkaniowych wielorodzinnych,
- 16.0078 m² - terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (148 działek budowlanych),
- 0 m² - terenów mieszkaniowych zagrodowych.

Zgodnie z danymi GUS, na 1 lokal mieszkalny przypada 2,62 mieszkańców. Wobec tego luki w zabudowie mieszkalnej: nieruchomościach niezabudowanych, położonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pomieszczą 388 mieszkańców.

Wynika z tego że powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej średnio wynosi 1081 m².

3.8.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W OBSZARACH UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY

Przygotowany przez aplikację APP2 Obszar Uzupełnienia Zabudowy zgeometryzowano, jednocześnie ograniczając go w strefach, które nie powinny być zabudowane, a rozszerzono w miejscach istotnych dla rozwoju gminy (gdzie nastąpiły działania w kierunku uruchomienia procesu inwestycyjnego – podziały, sprzedaż, wydane warunki zabudowy, inwestycje w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W tak przygotowanym Obszarze Uzupełnień Zabudowy (OUZ) zidentyfikowano miejsca niezabudowane (lub zabudowane wyłącznie budynkiem gospodarczym).

Nie uwzględniano w bilansie działek o powierzchni mniejszej niż 500 m² dla zabudowy letniskowej, 900 m² dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, 1500 m² dla zabudowy zagrodowej oraz działek nie położonych przy drodze (przy działce sklasyfikowanej jako droga „dr” lub gruntach przeznaczonych pod budowę dróg publicznych „Tp” według rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - t.j. Dz.U.2024.219 ze zm.).

Wygenerowano w ten sposób 112 obszarów OUZ o łącznej powierzchni 346,6547 ha.

W obszarach tych stwierdzono luki w zabudowie:

W strefie:	Powierzchnia luk (w m ²)	Szacowana ilość lokali
SW	2720 m ² łączna pow. działki bud. (500 m ² pow. zabudowy II kond.)	20 lokali* (=1000 m ² : 48,2)
SJ	566367 m ² pow. działki bud.	455 działek
SZ	14921 m ² pow. działki bud.	9 działek
Razem:		484 lokali/dziełek

- Luki w zabudowie wielorodzinnej wymagały innej metody niż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – istotna była nie powierzchnia terenu lecz powierzchnia budynku wielorodzinnego, który w oparciu o potencjał miejsca i sąsiedztwo można było zlokalizować w danym miejscu, oszacowano wielkość budynków w lukach zabudowy i przyjmując szacowaną (zgodną z sąsiedztwem/preferowaną) ilość kondygnacji wyliczono powierzchnię mieszkań a następnie podzielono przez docelową powierzchnię lokalu mieszkalnego – 48,2 m² (spodziewana powierzchnia średnia lokalu mieszkalnego za 20 lat – w roku 2044) . W przypadku położenia budynku przy głównych traktach handlowo-usługowych do wyliczeń nie ujmuje się kondygnacji przyziemnej – przyjmując że będzie ona służyła usługom.

Według analizy luki w Obszarach uzupełnień zabudowy zapewnią lokalizację 484 lokali mieszkalnych lub działek budowlanych, po przeliczeniu na liczbę osób dla których te lokale powstaną daje 1268 osoby (= 484 x 2,62 os./lokal).

3.9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według danych statystycznych przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = 2,62 (dane na koniec 2024 r.). Przyjmując zapotrzebowanie zwiększone o **30% tj. 1300 mieszkańców**, potrzeba ($1300 / 2,62 =$):

496 nowych lokali lub działek gruntu.

Miejsca na te lokale szuka się w lukach w zabudowie w terenach mieszkaniowych:

W 1. kolejności - wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W 2. kolejności – w obszarach uzupełnienia zabudowy – OUZ.

Jeśli luk w zabudowie będzie mniej niż wynika z zapotrzebowania – można wyznaczyć nowe tereny mieszkaniowe w POG.

Luki w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego luk w zabudowie jest:

- 0 m² - terenów mieszkaniowych wielorodzinnych,
- 16.0078 m² - terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (148 działek budowlanych),
- 0 m² - terenów mieszkaniowych zagrodowych.

Luki w wyznaczonych w POG obszarach uzupełnienia zabudowy:

- 2720 m² - terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, na których jest możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ilości 500 m² powierzchni zabudowy x 2 kondygnacje = powierzchnia użytkowa, co z kolei przeliczyć można na ilość lokali (dzieląc przez przeciętną powierzchnię lokalu w roku 2044 (48,2 m²) = 20 lokali
- 566367 m² - terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (455 działki budowlane),
- 14921 m² - terenów mieszkaniowych zagrodowych (9 działek),

Luki zamieszkać może:

- w miejscowych plan zagospodarowania przestrzennego: 388 mieszkańców (148 działek budowlanych x 2,62 przeciętna liczba ludzi zamieszkująca lokal mieszkalny w gminie)
- w Obszarach uzupełnień zabudowy może zamieszkać 1268 osoby (484 lokale lub działki x 2,62 tj. przeciętna liczba ludzi zamieszkująca lokal mieszkalny w gminie).

Tak wyliczone luki w zabudowie pomieszczą 746 mieszkańców (632 lokali x 2,62), co przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę określoną w ilości ludzi wyliczoną w rozdz. 2.7.

3.10. WYZNACZENIE NOWYCH TERENÓW DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W GMINIE

W celu zahamowania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zmniejszenia kosztów rozwoju przestrzennego, wprowadzono prawne granice możliwości wskazywania dowolnej powierzchni terenów pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Ograniczono w ten sposób możliwość nielimitowanego wyznaczania w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową – wielorodzinną lub jednorodzinną oraz tych związanych z zabudową zagrodową. Określony ogólnie limit chłonności terenów niezabudowanych generalnie nie może przekraczać 130% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, czyli 1300 mieszkańców.

Przekroczenie powyższego limitu chłonności jest dopuszczalne w wyniku uwzględnienia w planie ogólnym gminy jedynie zasięgu terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej ustalonego w już obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej. Przekroczenie jednak limitu 130% chłonności w takim przypadku skutkuje brakiem możliwości wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach gminy.

W gminie Krzeszyce luki zabudowy w miejscowych planach oraz OUZ przekraczają zapotrzebowanie, dlatego nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkalnych w gminie Krzeszyce.

Załączniki do Uzasadnienia:

Załącznik nr 1 – wizualizacja Planu ogólnego gminy Krzeszyce

Załącznik nr 2 – Plan ogólny gminy Krzeszyce na tle uwarunkowań.

Załącznik nr 3 – Gminny katalog stref planistycznych