



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEDYNIA

ZMIANA 2017

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Cedynia**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY CEDYNIA OPRACOWANA NA PODSTAWIE UCHWAŁ:**

**Nr V/25/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 4 marca 2015 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego Gminy Cedynia**

**Nr XI/87/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 30 września 2015 r.
w sprawie zmiany uchwały Nr V/25/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 4 marca 2015 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedynia ¹**

¹ treść dodana 1

TREŚĆ OPRACOWANIA

1. WPROWADZENIE ²

- 1.1. Zakres wcześniejszych zmian studium
- 1.2. Zakres obecnej zmiany
- 1.3. Cele zmiany studium

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

- 2.1. Podstawowe dane statystyczne
- 2.2. Stan prawny gruntów
- 2.3. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
- 2.4. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**
 - 2.4.1. Obszar miejscowości Osinów Dolny**
 - 2.4.2. Obszary zabudowy w mieście Cedynia i obrębie Stara Rudnica**
 - 2.4.3. Pozostałe obszary w obszarze gminy**
- 2.5. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**
 - 2.5.1. Obszar miejscowości Osinów Dolny**
 - 2.5.2. Obszary zabudowy w mieście Cedynia i obrębie Stara Rudnica**
 - 2.5.3. Pozostałe obszary w obszarze gminy ³**

3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 3.1. Położenie geograficzne
- 3.2. Geologia i geomorfologia
- 3.3. Gleby
- 3.4. Hydrologia
- 3.5. Warunki klimatyczne
- 3.6. Lasy i tereny zieleni
- 3.7. Chronione gatunki fauny

4. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 4.1. Obszary ochrony gatunkowej Natura 2000
- 4.2. Cedyński Park Krajobrazowy
- 4.3. Rezerваты przyrody
- 4.4. Pomniki przyrody
- 4.5. Użytki ekologiczne
- 4.6. Zespoły przyrodniczo- krajobrazowe

5. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

- 5.1. Kopaliny
- 5.2. Zasoby wód podziemnych

6. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- 6.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta
- 6.2. Charakterystyka wartości kulturowych obszaru miasta
- 6.3. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miejscowości gminy
- 6.4. Charakterystyka wartości kulturowych miejscowości gminy
- 6.5. Wartości archeologiczne
- 6.6. Zagrożenia środowiska kulturowego

7. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO – SPOŁECZNE I SYSTEM OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

² treść dodana 2

³ treść dodana 3

8. UKŁAD OSADNICZY I WARUNKI ZAMIESZKIWANIA

8.1. Układ osadniczy miasta i charakterystyka warunków zamieszkiwania

8.2. Wiejskie układy osadnicze

8.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia ⁴

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZWOJEM STRUKTURY PRODUKCYJNO – USŁUGOWEJ

9.1. Uwarunkowania rozwoju usług

9.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji

9.3. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej

9.4. Uwarunkowania rozwoju produkcji rybackiej

9.5. Uwarunkowania rozwoju produkcji leśnej

9.6. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

10. ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

11. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

11.1. Komunikacja drogowa

11.2. Komunikacja kolejowa

11.3. Żegluga śródlądowa

12. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

12.1. Zaopatrzenie w wodę

12.2. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków

12.3. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

12.4. Elektroenergetyka

12.5. Telekomunikacja

12.6. Gospodarka odpadami

13. SYSTEM OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

14. UWARUNKOWANIA KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

14.1. Podział administracyjny obszaru gminy

14.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

14.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy ⁵

15. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

⁴ treść dodana 4

⁵ treść dodana 5

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU
3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
 - 3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu
 - 3.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony konserwatorskiej
 - 3.3. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków
 - 3.4. Zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji konserwatorskiej
 - 3.5. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony stanowisk archeologicznych
4. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI
6. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG
7. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ
8. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI LEŚNEJ
9. KIERUNKI ROZWOJU REKREACJI I TURYSTYKI
10. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
 - 10.1. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej
 - 10.2. Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej
 - 10.3. Kierunki rozwoju żeglugi w korytarzu transportowym rzeki Odry
 - 10.4. Kierunki rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej
11. KIERUNKI ROZWOJU URZĄDZEŃ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 11.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę
 - 11.2. Kierunki rozwoju systemów odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków
 - 11.3. Zasady prowadzenia gospodarki odpadami
 - 11.4. Kierunki rozwoju sieci gazowej i ciepłowniczej
 - 11.5. Kierunki rozwoju elektroenergetyki
 - 11.6. Kierunki rozwoju energetyki wiatrowej
 - 11.7. Kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnej
12. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ
13. SYNTEZA USTALEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM
 - 13.1. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium
 - 13.2. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta
 - 13.3. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy
 - 13.3.1. Strefy rozwoju przestrzennego miejscowości gminy
 - 13.3.2. Strefa rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego
 - 13.3.3. Strefa rozwoju produkcji i usług w Osinowie Dolnym
 - 13.3.4. Strefy eksploatacji surowców mineralnych
 - 13.3.5. Strefa rozwoju energetyki wiatrowej w Żelichowie
 - 13.3.6. Tereny otwarte
14. OBSZARY ROZMIESZCZANIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
15. OBSZARY ROZMIESZCZANIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
16. PROGRAM PROWADZENIA PRAC NAD MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
19. OBSZARY ROZMIESZCZANIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI POWYŻEJ 400 m² ⁶

⁶ wykreślenie 1

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rysunek podstawowy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – 2009 ⁷
2017 ⁸

(skala 1: 10 000)

Ideogramy

1. Położenie gminy na tle granic Cedyńskiego Parku Krajobrazowego
2. Położenie gminy na tle granic Obszarów Natura 2000
3. Zagrożenie powodziowe
4. Bonitacja gleb
5. Schemat strefowania obszaru gminy
6. Podstawowe elementy systemu komunikacji drogowej
7. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna
8. Sieć energetyczna i gazowa

JEDNOSTKA AUTORSKA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEDYNIA- 2009



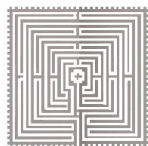
59-630 Mirk Gierczyn 88
NIP 611-148-91-83

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: Mgr Inż. Juliusz Korzeń
(nr upr. 1683 Nr członkowski ZOIU - 308)

Mgr inż. Jarosław Róg
Mgr inż. arch. Andrzej Omachel
Mgr Krzysztof Korzeń
Jacek Waliszewski

JEDNOSTKA AUTORSKA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEDYNIA- 2017 r.⁹



JULIUSZ KORZEŃ

URBANISTA

ul. Śliwkowa 29, 55-080 Smolec

tel.+48 601 88 13 06 e-mail: jk.urbanista@gmail.com

NIP 611-148-91-83 REGON 231093161 konto 24 1140 2017

0000 4702 0479 4295

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: Mgr Inż. Juliusz Korzeń

Jacek Waliszewski

⁷ wykreślenie 2

⁸ treść dodana 6

⁹ treść dodana 7

1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie jest zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia dokonaną na podstawie uchwał:

- 1) Nr V/25/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedynia;
- 2) Nr XI/87/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 30 września 2015 r. sprawie zmiany uchwały Nr V/25/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedynia.

Zmianie podlega dokument przyjęty uchwałą Nr XLI/362/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Cedynia.

Niniejsza zmiana studium składa się z następujących dokumentów:

- 1) uchwały Nr Rady Miejskiej w Cedyni 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedynia;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium- stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) części tekstowej- stanowiącej załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) części graficznej- stanowiącej załącznik Nr 3 do uchwały.

Zmianę studium w części tekstowej sporządzono w formie tekstu jednolitego ze zmianami oznaczonymi w następujący sposób:

- 1) wykreślenia- kolorem szarym i kursywą oraz przypisem z odpowiednim numerem porządkowym;
- 2) treści dodane- kolorem czerwonym i pogrubieniem oraz przypisem z odpowiednim numerem porządkowym.

Zmianę studium w części graficznej sporządzono w formie jednolitej treści załącznika Nr 3 do uchwały, z oznaczeniem naniesionych zmian w obszarach objętych opracowaniem, sporządzonych w części z wykorzystaniem oznaczeń zastosowanych w obowiązującym dokumencie.

Dokonano wykreślenia dwóch oznaczeń graficznych i ich opisów, określających:

- 1) "TERENY OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m²"
- 2) "TERENY ZABUDOWY O FUNKCJI MIESZANEJ PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m²."

Opisane pozycje opisu oznaczeń rysunku zmiany studium oznaczono kolorem szarym i opatrzone komentarzem "wykreślone".

Treści dodane na części opisowej załącznika graficznego oznaczono kolorem czerwonym i wyszczególniono odrębnym opisem. Część graficzna zawiera dodatkowo oznaczenia wprowadzone niniejszą zmianą opisujące:

- 1) "GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM";
- 2) "NUMERACJĘ OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM";
- 3) "OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ: - MIĘDZY LINIĄ BRZEGU A WAŁEM PRZECIWPOWODZIOWYM, - NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%), NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)";

- 4) "OBSZAR: NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%), NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI I USŁUG";
- 5) "TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - TARGOWISKO GMINNE";
- 6) "TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ- Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI STACJI PALIW";
- 7) "TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI I USŁUG"
- 8) "TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ- PARKINGI PUBLICZNE";
- 9) "TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ- STACJE PALIW";¹⁰

1.1. Zakres wcześniejszych zmian studium

Pierwotna treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia była już poddawana zmianom, zostały one dokonane na podstawie uchwały Nr XIV/152/04 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 12 marca 2004 r.

Dokument ten został opracowany w postaci tekstu jednolitego, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią Uchwały Nr XIV/152/04 Rady Miejskiej w Cedyni, zakres zmiany obejmowały:

- 1) zmianę przeznaczenia części terenów budownictwa mieszkaniowego w mieście Cedynia na tereny działalności gospodarczej,
- 2) zmianę przeznaczenia części terenów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego,
- 3) zmianę przeznaczenia części terenów rolnych na zieleni miejską.

Wymienione wyżej zmiany zostały przyjęte uchwałą XXVII/26/05 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 maja 2005r.

1.2. Zakres obecnej zmiany

Decyzja o przystąpieniu do opracowania obecnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia, została podjęta w związku z potrzebą aktualizacji zapisów studium, narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej gminy, a w szczególności koordynacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zakres przestrzenny zmiany studium obejmuje zgodnie z zapisami uchwały Nr XXII/190/08 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 16 września 2008 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Określony wymienioną uchwałą zakres przestrzenny oraz ilość i rozmieszczenie wniosków złożonych do projektu zmiany zdecydowały o sporządzeniu redakcji tekstu i części graficznej zmiany studium w sposób jak w przypadku projektu sporządzanego od podstaw, a nie jak miało to miejsce w przypadku poprzedniej zmiany, w postaci tekstu jednolitego z zaznaczonymi zmianami. Rozwiązanie takie jest dopuszczone przepisami w sytuacji sporządzania zmiany dla całego obszaru gminy przy uwzględnieniu całości zakresu projektu określonego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres przestrzenny niniejszej zmiany studium został zdefiniowany odpowiednio:

- 1) przepisami uchwały Nr V/25/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedynia dla obszaru miejscowości Osinów Dolny- w granicach obszaru zmian studium oznaczonego w części graficznej numerem 1;

¹⁰ treść dodana 8

- 2) Nr XI/87/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 30 września 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/25/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedynia dla ośmiu obszarów zmian studium oznaczonych w części graficznej numerami od 2 do 9.

Obszar zmian studium nr 1 obejmuje tereny miejscowości Osinów Dolny. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi 387,53 ha, zajmuje południową część obrębu geodezyjnego Osinów Dolny w zachodniej części gminy Cedynia. Zachodnią granicę obszaru wyznacza rzeka Odra i przebiegająca wzdłuż jej koryta granica państwowa. Od strony południowej opisywany obszar sąsiaduje z obrębem geodezyjnym miejscowości Stary Kostrzynek. Pozostałą część przebiegu granicy opracowania obejmują tereny w granicach obrębu geodezyjnego Osinów Dolny. W południowo - zachodniej części obszaru znajduje się przeprawa mostowa i obiekty oraz budowle będące pozostałościami przejścia granicznego Osinów Dolny- Hohenwutzen, które funkcjonowało tu przez wejściem Polski do strefy Schengen. W południowo zachodniej części obszaru znajdują się pozostałości dawnych zakładów celulozowych. Istotnym uwarunkowaniem kształtowania ładu przestrzennego w tym obszarze jest zabytkowy charakter tego zespołu zabudowy. Budynki produkcyjne oraz zespół zabudowy dawnej bramy wjazdowej do zakładów zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zakłady te, funkcjonują przez szereg ostatnich lat jako rozległe centrum handlowe, na terenach tych funkcjonują liczne obiekty handlu, gastronomii i innych usług, zlokalizowane w budynkach oraz na otwartych placach targowych. Ofertę tę uzupełniają trzy stacje paliw oraz inne obiekty usług, handlu, gastronomii w formie budynków wolnostojących. Znaczny udział w powierzchni obszaru zajmują utwardzone parkingi i place manewrowe. Drugi obszar zabudowy w granicach objętych niniejszym opracowaniem obejmuje tereny zainwestowane najstarszej części miejscowości. Pierwotnie dominowała tu zabudowa zagrodowa, skoncentrowana wzdłuż obecnej drogi wojewódzkiej Nr 124 oraz wzdłuż przyległych ulic. Współcześnie tereny te zostały zdominowane przez zabudowę usługową różnych typów oraz przez rozległe place targowe wraz z przylegającymi do nich terenami parkingów. Najstarsza część miejscowości leży wokół placu (owalnicy) w centrum tego układu zabudowy znajduje się działka kościelna. Celem wprowadzenia zmian do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jest określenie nowego przeznaczenia terenów dla potrzeb opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te uwzględniają liczne wnioski zainteresowanych osób fizycznych i prawnych, składane na przestrzeni ostatnich lat. Służą aktualizacji obowiązujących obecnie w tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszar zmian studium nr 2 obejmuje tereny miasta Cedynia w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Zygmuntońskiej o powierzchni 0,42 ha. W przeważającym udziale na jego powierzchnię składają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług. Zabudowa, będąca częścią zabytkowego układu urbanistycznego miasta Cedynia ma układ pierzejowy, budynki mieszkalne usytuowane są w nawiązaniu do przyległych ulic. Zabudowę uzupełniają budynki gospodarcze, usytuowane w głębi działek. Część terenu pozostaje niezagospodarowana, pozostawiając możliwość lokalizacji nowej zabudowy. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji zabudowy na części terenów przeznaczonych dotychczas pod zielenie nieurządzoną.

Obszar zmian studium nr 3 obejmuje tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy F. Chopina o powierzchni 1,20 ha. W części tego obszaru zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach przeznaczonych dotychczas pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszeniem usług.

Obszar zmian studium nr 4 obejmuje tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy Obrońców Stalingradu (Czciwora) o powierzchni 1,83 ha. Na części terenu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. Znaczny udział w powierzchni mają grunty rolnicze (ze względu na podział terenu na małe działki użytkowane w sposób zbliżony do ogrodów działkowych). Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach przeznaczonych do tej pory pod ogrody działkowe.

Obszar zmian studium nr 5 obejmuje tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy T. Kościuszki o powierzchni 2,00 ha. Przeważająca część tego obszaru jest niezabudowana, w części wykorzystywana rolniczo, z dużym udziałem nieużytków. Nieznaczny udział zajmuje zabudowa w formie piwnic w stromej skarpie przylegającej do ulicy T. Kościuszki. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy techniczno- produkcyjnej i terenów rolniczych na zabudowę usługową.

Obszar zmian studium nr 6 obejmuje tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy Willowej o powierzchni 1,37 ha. Część terenu przylegająca do położonej od strony południowo- wschodniej ulicy Willowej obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W głębi znajdują się tereny wykorzystywane rolniczo. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów rolniczych.

Obszar zmian studium nr 7 obejmuje tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy Obrońców Stalingradu (Czciwora) o powierzchni 0,46 ha. Całość jego powierzchni jest wykorzystywana rolniczo. Do obszaru przylegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji zabudowy usług handlu, w miejsce dopuszczonej obecnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług.

Obszar zmian studium nr 8 obejmuje tereny w miejscowości Stara Rudnica o powierzchni 0,28 ha. Na jego powierzchnię składa się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz częściowo przylegające do niej tereny we władaniu Lasów Państwowych. Obecnie nie jest na nich prowadzona gospodarka leśna. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość rozszerzenia zasięgu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług na przyległych terenach lasów w celu polepszenia użytkowania nieruchomości.

Obszar zmian studium nr 9 obejmuje tereny w miejscowości Stara Rudnica o powierzchni 19,05 ha. Ustalenia zmiany studium mają zapewnić możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji na części obszaru, w miejsce usług obsługi turystyki, jak ustalono w zapisach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obszar zmian studium nr 10 obejmuje tereny w miejscowości Radostów o powierzchni 0,07 ha. Obszar ma obecnie postać nieużytku. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji na terenach, których dotychczasowe przeznaczenie określono jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

Obszar zmian studium nr 11 obejmuje tereny w miejscowości Lubiechów Dolny o powierzchni 0,20 ha. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji na terenach, których dotychczasowe przeznaczenie określono jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar zmian studium nr 12 obejmuje tereny w miejscowości Czachów o powierzchni 0,20 ha. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

Obszar zmian studium nr 13 obejmuje tereny w miejscowości Siekierki o powierzchni 0,29 ha. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji na terenach przyległych do terenów o tym przeznaczeniu.

Obszar zmian studium nr 14 obejmuje tereny w miejscowości Stara Rudnica o powierzchni 2,70 ha. Ustalenia zmiany studium utrzymują dotychczasowe przeznaczenie terenu.

Obszar zmian studium nr 15 obejmuje tereny w obrębie Osinów Dolny o powierzchni 5,99 ha. Leży on poza granicami obszaru nr 1, obejmującego swoim zasięgiem tereny zabudowy miejscowości wraz z najbliższym

otoczeniem. Ustalenia zmiany studium dla tego obszaru mają zapewnić możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji. ¹¹

1.3. Cele zmiany studium

Podstawowymi celami prowadzenia przez władze gminy polityki przestrzennej, znajdującej swoje odzwierciedlenie w odpowiednich zapisach zmiany studium, są przede wszystkim:

- 1) wyznaczenie obszarów o różnym stopniu ochrony i ustalenie dla nich zasad użytkowania,
- 2) określenie uwarunkowań rozwoju głównych funkcji w mieście i gminie,
- 3) określenie zasad rozwoju funkcji gospodarczych oraz systemu obsługi ludności i infrastruktury technicznej,
- 4) określenie rodzaju i zakresu dalszych prac planistycznych i zadań ponadlokalnych,
- 5) ochrona zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 6) tworzenie jak najlepszych warunków dla realizacji zadań w sferze gospodarczej,
- 7) określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,
- 8) wyznaczenie optymalnego kierunku rozwoju gospodarczego miasta i gminy, w oparciu o możliwości lokalne i powiązania zewnętrzne, z uwzględnieniem potrzeby aktywizacji niektórych dziedzin gospodarki i obszarów,
- 9) sformułowanie programu infrastruktury społecznej i określenie zasad jego rozmieszczenia, w celu m.in. zapobieżenia odpływowi ludności z obszaru gminy,
- 10) sformułowanie i umożliwienie realizacji zadań o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców miasta i gminy.

Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej zmiany studium są:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.),
- 3) Studium nie stanowi prawa miejscowego, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych. Oznacza to, że rada miejska uchwalając studium lub jego zmianę zobowiązuje burmistrza do działania w sposób w nim określony- w tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów, wywiera jednak istotne skutki w sposób pośredni,

Studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organy gminy przy sporządzaniu wytycznych koordynacyjnych dla planów miejscowych, jest zatem podstawą do:

- 1) kształtowania struktury przestrzennej miasta i gminy,
- 2) zdefiniowania zakresu prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
- 3) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze zmianą studium.

Niniejsza zmiana ma na celu umożliwienie przyjęcia dla obszarów wyszczególnionych na wstępie nowych ustaleń w przepisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Od czasu ostatniej edycji tego dokumentu nastąpiły w wybranych obszarach miasta i gminy w przestrzeni zmiany związane z naturalną dynamiką rozwoju przestrzennego. ¹²

¹¹ treść dodana 9

¹² treść dodana 10

CHĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwzględnia uwarunkowania wynikające z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- 8) stanu prawnego gruntów,
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,,
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W zakresie objętym niniejszą zmianą obowiązują przepisy art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w zakresie uwarunkowań wynikających z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 11) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W związku z brakiem występowania w granicach obszarów objętych zmianą przedmiotu wymienionych poniżej ustaleń, w zmianie studium nie określa się:

- 1) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

- 2) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 3) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 4) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.¹³

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

Gmina Cedynia leży w południowo zachodniej części Województwa Zachodniopomorskiego, w Powiecie Gryfińskim, jest najdalej na zachód wysuniętą gminą Polski. O jej unikalnym położeniu decyduje bliskość dużych ośrodków miejskich Szczecina (oddalonego o 90 km) i Berlina (oddalonego o 60 km). Ważny jest też fakt położenia w międzynarodowym korytarzu żeglugowym doliny Odry, połączonym z drogami wodnymi Europy Zachodniej za pośrednictwem kanału Odra - Havela. Naturalnymi granicami gminy są: od zachodu rzeka Odra, od północy Wzgórza Krzymowskie. Administracyjnie od zachodu i południowego zachodu granicę gminy wyznacza granica państwowa z Niemcami, od północy gmina Cedynia graniczy z gminą Chojna, od wschodu z gminą Moryń, a od południa z gminą Mieszkowice. Cedynia w ok. 75% swej powierzchni znajduje się na obszarze Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, pozostałe 25% jej powierzchni stanowią tereny jej otuliny.

Jednym z najważniejszych wyznaczników położenia geograficznego gminy jest dolina Odry, stanowiąca jej zachodnią granicę. Gmina leży w pobliżu skrzyżowania dwóch ważnych szlaków międzynarodowego systemu dróg wodnych:

- 1) drogi wodnej E30, zapewniającej możliwość przemieszczania się doliną Odry w kierunkach: północnym w kierunku Bałtyku do portów morskich Polski, Niemiec, Rosji i Skandynawii oraz południowym: łącząc Pomorze z terenami Górnego Śląska,
- 2) drogi wodnej E70, zapewniającej możliwość przemieszczania się w kierunkach: wschodnim doliną Warty, Noteci i Kanałem Bydgoskim łącząc się z systemem żeglugowym doliny Wisły oraz na zachód w kierunku dróg wodnych Niemiec i Europy Zachodniej za pośrednictwem dwóch wjazdów na kanał Odra - Havela w Osinowie Górnym/ Hohensaaten oraz przez kanał Ognica w Schwedt.

Szeroko rozlana dolina Odry, płynąca przez liczne starorzecza i rozlewiska oraz otaczające je wzgórza morenowe to podstawowe wyznaczniki miejscowego krajobrazu. Dla ochrony unikalnych i wyróżniających się elementów przyrodniczych oraz krajobrazowych Doliny Dolnej Odry i jej otoczenia na znacznym obszarze gminy utworzono Cedyński Park Krajobrazowy. Ochroną prawną objęto tereny o dużej koncentracji walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i estetycznych o randze ponadregionalnej nie tylko w gminie Cedynia, ale także gminach sąsiednich: Chojna, Mieszkowice i Moryń. Cenne przyrodniczo tereny to przede wszystkim unikatowe zbiorowiska roślinne oraz siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Wody Odry i jej rozlewisk obfitują w liczne gatunki ryb. Oprócz Parku Krajobrazowego przyrodę terenu gminy chronią rezerваты przyrody i użytki ekologiczne. Obszar Parku i jego otoczenia został w ostatnim czasie objęty ochroną w sieci obszarów Natura 2000.

Cedynia jest gminą rolniczo-leśną, lasy skupione w dwóch rozległych kompleksach na północy i południu gminy zajmują ponad 44,5% jej powierzchni. W gminie prowadzone jest rybołówstwo śródlądowe na rzece Odrze, jej starorzeczach oraz jeziorze Orzechów. Zabudowa gminy skupia się przede wszystkim w największych jednostkach osadniczych - Cedyni, Piasku i Lubiechowie Dolnym oraz w pozostałych miejscowościach. Charakterystyczną miejscowością gminy jest Osinów Dolny gdzie skupia się większość zabudowy handlowej i usługowej, związanej z obsługą znajdującego się w pobliżu, drogowego przejścia granicznego.

Większość miejscowości zachowała historyczny układ zabudowy wykształcony jeszcze w okresie średniowiecza, są to przede wszystkim osiedla, wsie ulicowe i wielodrożnice. W Bielinku i Golicach działają zakłady górnicze znajdujące się pod zarządem Szczecińskich Kopalni Surowców Mineralnych S.A. Zakłady te zajmują się wydobywaniem kruszyw, piasków i żwirów mających zastosowanie przede wszystkim w budownictwie. Ze względu na przygraniczne położenie oraz wysokie walory krajobrazu i środowiska przyrodniczego, gmina ma możliwość rozwoju infrastruktury turystycznej.

¹³ treść dodana 11

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 124 – prowadząca od granicy państwa w Osinowie Dolnym przez Cedynię do Chojny, stanowiąca główną oś komunikacyjną gminy. Uzupełnieniem tego elementu układu komunikacji są następujące drogi wojewódzkie:

- 1) Nr 125 relacji: granica państwa- Cedynia- Golice- Moryń- Wierzchlas,
- 2) Nr 126 relacji: Osinów Dolny- Siekierki- Mieszkowice- Smolnica- Dębno.

System ten uzupełniają odcinki dróg powiatowych i gminnych. Nie bez znaczenia pozostają także ciągi komunikacyjne o znaczeniu krajowym, przebiegające w otoczeniu gminy, należą do nich:

- 1) droga krajowa Nr 3 - jeden z głównych korytarzy komunikacyjnych zachodniego pogranicza Polski, przebiegający w odległości około 50 km od Cedyni,
- 2) droga krajowa Nr 31, przebiegająca w odległości około 20 km od granic gminy,
- 3) znajdujący się obecnie w budowie północny odcinek drogi ekspresowej S3 z węzłem „Myślibórz”, oddalonym o około 60 km od Cedyni.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

2.1. Podstawowe dane statystyczne

Podstawowe dane statystyczne, dotyczące gminy i miasta w/g informacji udostępnionych przez Bank Danych Regionalnych GUS z 2007 r. przedstawiały się następująco:

Tabela 1. Podstawowe dane statystyczne

Lp.	Cecha	
1.	Powierzchnia ogółem w ha	18 038
2.	Liczba sołectw ogółem	14
3.	Liczba miejscowości ogółem	20
4.	Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania ogółem	4 341
5.	Przyrost naturalny ogółem osób	17
6.	Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym	943
7.	Liczba ludności w wieku produkcyjnym	2 826
8.	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	572
9.	Pracujący ogółem	516
10.	Liczba kobiet pracujących	262
11.	Ilość mieszkań ogółem	1357
12.	Ilość izb ogółem	5356
13.	Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem (w m2)	101286
14.	Ilość przedszkoli	1
15.	Ilość miejsc w przedszkolach	40
16.	Ilość szkół podstawowych	2
17.	Liczba uczniów w szkołach podstawowych	305
18.	Ilość gimnazjów	1
19.	Liczba uczniów w gimnazjach	190
20.	Ilość przychodni	1
21.	Ilość aptek	1
22.	Ilość bibliotek i filialnych placówek bibliotecznych - publicznych	1
23.	Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej ogółem (w km)	52,5
24.	Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (ogółem w km)	15,8

2.2. Stan prawny gruntów

Gmina Cedynia o powierzchni 18 038 ha pod względem powierzchni wpisuje się w średnią charakterystykę polskich gmin. W jej zagospodarowaniu przeważający udział mają tereny otwarte, złożone w podobnej proporcji z użytków rolnych (40% powierzchni gminy) i lasów (42% powierzchni gminy). Lasy leżące w granicach gminy w 99,3% stanowią własność Skarbu Państwa i są zarządzane przez Nadleśnictwa Mieszkowice i Chojna. Większość lasów jest położona w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Pozostałą, niewielką udziałowo powierzchnię tworzą tereny zainwestowane.

Tabela 2. Struktura użytkowania gruntów

Tereny otwarte				
L.p.	Rodzaj gruntów		powierzchnia	udział w %
1.	Lasy i grunty leśne		7576	42
2.	Grunty orne			
		RII	17	0,09
		RIII	3102	17
		RIV	2243	12
		RV, VI	776	4
3.	Łąki, pastwiska			
		RII	7	0,04
		RIII	277	2
		RIV	385	2
		RV, VI	506	3
4.	Wody		919	5
5.	Drogi, koleje, tereny zabudowane, tereny różne		790	4
6.	Nieużytki		1449	8
Razem:			18038 ha	100%

Dominującym typem własności w stanie prawnym gruntów jest własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych oraz w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, inne formy własności są w mniejszości. Znaczny udział gruntów z zarządzie Agencji mimo utrzymującej się przez lata względnej stabilności, stanowi zasób mogący być przedmiotem obrotu nieruchomościami i powiększyć powierzchnie gruntów znajdujących się w rękach prywatnych.

Najbardziej stabilne pod względem zmian własności są tereny Lasów Państwowych, stanowiące jednocześnie największą powierzchnię we władaniu jednego podmiotu (42% powierzchni gminy).

2.3. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Terenami zamkniętymi w obszarze miasta i gminy są linie kolejowe wraz z terenami przyległymi we władaniu PKP o łącznej powierzchni 6,76 ha położone obrębie Golice na działce Nr. 295.

2.4. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

2.4.1. Obszar miejscowości Osinów Dolny

Obszar zmian studium nr 1 obejmuje swym zasięgiem tereny miejscowości Osinów Dolny. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi 387,53 ha, obejmuje on swoim zasięgiem południową część obrębu geodezyjnego Osinów Dolny w zachodniej części gminy Cedynia. Zachodnią granicę obszaru wyznacza rzeka Odra i przebiegająca wzdłuż jej koryta granica państwowa. Od strony południowej opisywany obszar sąsiaduje z obrębem geodezyjnym miejscowości Stary Kostrzynek. Pozostałą część przebiegu granicy opracowania obejmują tereny obrębu geodezyjnego Osinów Dolny. W południowo - zachodniej części obszaru znajduje się przeprawa mostowa i obiekty oraz budowle będące pozostałościami przejścia granicznego Osinów Dolny-Hohenwutzen, które funkcjonowało tu przez wejściem Polski do strefy Schengen. W południowo zachodniej części obszaru znajdują się tereny wyłączonego użytkowania przejścia granicznego oraz pozostałości dawnych zakładów celulozowych, funkcjonujących przez szereg ostatnich lat jako rozległe centrum handlowe. Na terenach przemysłowych funkcjonują liczne obiekty handlu, gastronomii i innych usług, zlokalizowane w budynkach oraz na otwartych placach targowych. Ofertę tę uzupełniają trzy stacje paliw oraz inne obiekty usług, handlu, gastronomii w formie budynków wolnostojących. Znaczny udział w powierzchni obszaru zajmują utwardzone parkingi i place manewrowe.

Drugi obszar zabudowy w granicach objętych niniejszym opracowaniem obejmuje tereny zainwestowane najstarszej części miejscowości. Pierwotnie dominowała tu zabudowa zagrodowa, skoncentrowana wzdłuż obecnej drogi wojewódzkiej Nr 124 oraz wzdłuż przyległych ulic. Współcześnie tereny te zostały zdominowane przez zabudowę usługową różnych typów oraz przez rozległe place targowe wraz z przylegającymi do nich terenami parkingów. Najstarsza część miejscowości leży wokół placu (owalnic) w centrum tego układu zabudowy znajduje się działka kościelna.

2.4.2. Obszary zabudowy w mieście Cedynia i obrębie Stara Rudnica

Obszar zmian studium nr 2 obejmuje swym zasięgiem tereny miasta Cedynia w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Zygmuntowskiej o powierzchni 0,42 ha. W przeważającym udziale na jego powierzchnię składają się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług. Zabudowa, będąca częścią zabytkowego układu urbanistycznego miasta Cedynia ma układ pierzejowy, budynki mieszkalne usytuowane są w nawiązaniu do przyległych ulic. Zabudowę uzupełniają budynki gospodarcze, usytuowane w głębi działek. Część terenu pozostaje niezagospodarowana, pozostawiając możliwość lokalizacji nowej zabudowy.

Obszar zmian studium nr 3 obejmuje swym zasięgiem tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy F. Chopina o powierzchni 1,20 ha. W części tego obszaru zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Obszar zmian studium nr 4 obejmuje swym zasięgiem tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy Obrońców Stalingradu (Czciwora) o powierzchni 1,83 ha. Na części terenu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. Znaczny udział w powierzchni mają grunty rolnicze (ze względu na podział terenu na małe działki użytkowane w sposób zbliżony do ogrodów działkowych).

Obszar zmian studium nr 5 obejmuje swym zasięgiem tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy T. Kościuszki o powierzchni 2,00 ha. Przeważająca część tego obszaru jest niezabudowana, w części wykorzystywana rolniczo, z dużym udziałem nieużytków. Nieznaczny udział zajmuje zabudowa w formie piwnic w stromej skarpie przylegającej do ulicy T. Kościuszki.

Obszar zmian studium nr 6 obejmuje swym zasięgiem tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy Willowej o powierzchni 1,37 ha. Część tereny przylegająca do położonej od strony południowo - wschodniej ulicy Willowej obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W głębi znajdują się tereny wykorzystywane rolniczo.

Obszar zmian studium nr 7 obejmuje swym zasięgiem tereny miasta Cedynia w rejonie ulicy Obrońców Stalingradu o powierzchni 0,46 ha. Całość jego powierzchni jest wykorzystywane rolniczo. Do obszaru przylegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

Obszar zmian studium nr 8 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Stara Rudnica o powierzchni 0,28 ha. Na jego powierzchnię składa się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz częściowo przylegające do niej tereny we władaniu Lasów Państwowych. Obecnie nie jest na nich prowadzona gospodarka leśna.

2.4.3. Pozostałe obszary w obszarze gminy

Pozostałe obszary zmiany studium w obszarze gminy obejmują tereny niezabudowane, położone w sąsiedztwie obszarów zabudowy poszczególnych miejscowości, są to:

- 1) obszar zmian studium nr 9 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Stara Rudnica o powierzchni 19,05 ha;
- 2) obszar zmian studium nr 10 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Radostów o powierzchni 0,07 ha;
- 3) obszar zmian studium nr 11 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Lubiechów Dolny o powierzchni 0,20 ha;
- 4) obszar zmian studium nr 12 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Czachów o powierzchni 0,20 ha;
- 5) obszar zmian studium nr 13 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Siekierki o powierzchni 0,29 ha;
- 6) obszar zmian studium nr 14 obejmuje swym zasięgiem tereny w miejscowości Stara Rudnica o powierzchni 2,70 ha;
- 7) obszar zmian studium nr 15 obejmuje swym zasięgiem tereny w obrębie Osinów Dolny o powierzchni 5,99 ha.

Wszystkie z wymienionych obszarów posiadają dostęp do przyległych dróg publicznych. Nie posiadają uzbrojenia technicznego w postaci urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Ich planowane przeznaczenie w ustaleniach niniejszej zmiany studium pod tereny sportu i rekreacji nie będzie jednak wymagać lokalizacji w ich granicach zabudowy, w związku z tym dostęp komunikacyjny oraz położenie względem obszarów zabudowy pozostaje kluczowym kryterium niezbędnym w określeniu sposobu ich użytkowania.

2.5. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

2.5.1. Obszar miejscowości Osinów Dolny

Obszar miejscowości Osinów Dolny jest w znacznym stopniu zróżnicowany pod względem szeroko pojętego stanu ładu przestrzennego. Najstarsza część miejscowości, stanowiąca owalny układ zabudowy dawnej wsi w otoczeniu działki kościelnej posiada uporządkowaną strukturę, zachowaną do dzisiejszego dnia w niemal niezmiennym stanie, zarówno pod względem substancji budowlanej, jak i skali wnętrza urbanistycznych, nawierzchni dróg, zachowanej zieleni wysokiej. Jest to podstawą do objęcia tego obszaru ochroną, postulowaną przez służby Ochrony Zabytków.

Tereny dawnych zakładów celulozowych utrzymały podstawowe rozplanowane głównych obiektów, w tym w szczególności dawnych hal produkcyjnych oraz budynków biurowych i dawnej bramy wjazdowej na teren zakładu. W ostatnich latach w tym obszarze nastąpiły jednak znaczne zmiany związane z wykorzystaniem tego obszaru jako obszaru targowiska. Część wnętrza dawnych hal produkcyjnych zaadaptowano dla potrzeb

powierzchni handlowych, część pozostała niewykorzystana. Drogi i place manewrowe służą w części jako targowiska, część pełni rolę placów parkingowych. Chaotyczne zagospodarowanie terenu przez dużą liczbę podmiotów nie sprzyja koordynacji działań planistycznych na tych terenach i nie służy zachowaniu ładu przestrzennego.

W pozostałych terenach zabudowy miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa z towarzyszeniem usług, będąca często skutkiem adaptacji dla tych celów byłej zabudowy zagrodowej. Zabudowania te nie tworzą zwartego układu przestrzennego, głównym wyznacznikiem ich lokalizacji jest położenie względem przyległych dróg.

Głównym wymogiem ochrony ładu przestrzennego tych obszarów są regulacje w zakresie linii zabudowy, jej intensywności oraz gabarytów.

2.5.2. Obszary zabudowy w mieście Cedynia i obrębie Stara Rudnica

Opisywane obszary zmian studium w mieście Cedynia znajdują się w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Lokalizacja nowej zabudowy w ich granicach będzie sprzyjać uporządkowaniu struktury przestrzennej miasta. Biorąc pod uwagę dostęp do przyległych dróg publicznych oraz możliwość wyposażenia ich w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obszary te należy uznać za przygotowane do rozwijania na nich zabudowy zgodnie z określonym w niniejszej zmianie studium przeznaczeniem terenu.

Obszar zabudowy w miejscowości Stara Rudnica stanowi uzupełnienie ciągu zabudowy miejscowości. Nie przewiduje się wprowadzania zabudowy w jego granicach. Określenie dla niego nowego przeznaczenia terenu ma na celu uregulowanie spraw własności na części gruntów leśnych przyległych do istniejącej zabudowy.

2.53. Pozostałe obszary w obszarze gminy

Pozostałe miejsca w obszarze gminy obejmują swoim zasięgiem tereny otwarte, w części nieużytki oraz grunty w rolniczym wykorzystaniu, położone na terenach przyległych do obszarów zabudowanych tych miejscowości.¹⁴

3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Położenie geograficzne

Gmina Cedynia leży w zachodniej części Województwa Zachodniopomorskiego, w dolinie Odry, w odległości około 90 km na południe od Szczecina i około 60 km na wschód od Berlina. Obejmuje swoim obszarem najbardziej wysunięty na zachód fragment Pojezierza Myśliborskiego, jej krajobraz kształtuje przede wszystkim wał moreny czołowej ostatniego zlodowacenia, przecięty doliną Odry oraz liczne wzgórza morenowe o zróżnicowanej rzeźbie osiągające wysokości przekraczające 100 m n.p.m. Warty podkreślenia jest fakt znacznego przewyższenia szczytów wzgórz morenowych względem dna doliny Odry, która płynie na tym obszarze na wysokości nieznacznie tylko wyniesionej nad poziom morza. Część obszaru gminy, tak zwane żuławy cedyńskie, znajdują się nawet w nieznacznej depresji sięgającej -0.3 m n.p.m.

Cedynia jest gminą rolniczą, choć znaczny udział w jej powierzchni stanowią też lasy. Wokół miasta Cedynia, stanowiącego centralny ośrodek osadniczy i usługowy obszaru gminy, rozmieszczone jest czternaście sołectw, w których dominują następujące typy zagospodarowania:

- 1) zabudowa dawnych wielkoobszarowych gospodarstw rolnych wraz z towarzyszącą im zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, wielorodzinną, powstałą na bazie dawnych folwarków lub jako nowe miejscowości towarzyszące kombinatom rolniczym,

¹⁴ treść dodana 12

- 2) wsie z dominującą w nich zabudową zagrodową, zabudową dawnych majątków ziemskich, mniejszym udziałem zabudowy mieszkaniowej,
- 3) odrębnym typem zainwestowania charakteryzuje się miejskość Osinów Dolny, gdzie na bazie zabudowy dawnych zakładów celulozowych, w otoczeniu przejścia granicznego rozwija się na znacznym obszarze zabudowa o zróżnicowanych funkcjach usługowych.

3.2. Geologia i geomorfologia

Gmina Cedynia, zgodnie z geograficznym podziałem Polski (według j. Kondrackiego) leży na Pobrzeżu Południowobałtyckim, w mezoregionie Doliny Dolnej Odry. Wyznacznikami lokalnego krajobrazu są liczne wzgórza morenowe oraz strome skarpy doliny Odrzańskiej. Stroma krawędź doliny na polskim brzegu rzeki ciągnie się od południa gminy od Siekierek, przez Starą Rudnicę i Stary Kostrzynek bliżej nurtu rzeki (w odległości od 0.7 do 1.5 km) a następnie na północ od Osinowa Dolnego oddala się w kierunku Cedyni na odległość dochodzącą do 3 km. Te rozległe przestrzenie pomiędzy skarpą a nurtem rzeki zajmują tereny zmeliorowanego polderu wykorzystywanego rolniczo. W północnej części gminy stroma krawędź doliny zbliża się znowu do obecnego koryta Odry.

Strukturę geologiczną obszaru gminy tworzą osady czwartorzędu. Podbudowę powierzchni ziemi stanowią utwory czwartorzędowe - piaski kwarcowe z lignitem, piaski kwarcowe i glaukonitowe oraz ropy septariowe. Utwory starsze przykryte są utworami czwartorzędowymi, osiagającymi do 100 m miąższości, decydujące znaczenie dla ukształtowania się przypowierzchniowych warstw utworów miało ostatnie zlodowacenie do osadów czwartorzędowych zaliczają się 3-4 poziomy glin zwałowych.

O unikalnym charakterze lokalnego krajobrazu, obok wymienionych walorów przyrody ożywionej, decyduje również zróżnicowanie i mnogość występowania morfologicznych form ukształtowania terenu, które można podzielić na:

- a) polodowcowe,
- b) wodnolodowcowe,
- c) eoliczne,
- d) rzeczne.

Polodowcowe formy ukształtowania terenu w znacznym stopniu decydują o wyglądzie krajobrazu doliny Odry i jej otoczenia. Należą do nich liczne moreny, w tym płaska wysoczyzna morenowa w południowej części gminy pomiędzy Osinowem Dolnym a Radostowem, falista wysoczyzna morenowa tworząca liczne, pofalowane wzgórza o większej niż w opisanym wcześniej przypadku wysokości w rejonie pomiędzy Lubiechowem Dolnym a Bielinkiem. Lokalny krajobraz uzupełniają liczne wzgórza morenowe, rozcięte rynnami subglacialnymi w rejonie pomiędzy Starym Kostrzynkiem, Starą Rudnicą i Radostowem oraz w okolicy Lubiechowa Górnego i Dolnego.

Do form wodnolodowcowych należy zaliczyć równiny sandrowe na południe od Radostowa i Lubiechowa Dolnego oraz formy kemowe o wysokości dochodzącej do 80 m.n.p.m. w rejonie Lubiechowa Dolnego. Uzupełniają je rynny subglacialne w południowej części gminy, z których jedna, usytuowana na wschód od Osinowa Dolnego oddziela wyższy poziom wysoczyzny morenowej od niższego, druga natomiast dzieli wysoczyznę morenową na kierunku Radostów - Cedynia a także liczne, mniejsze i większe rynny wód odpływowych ze wzgórz morenowych.

Formy pochodzenia eolicznego prezentowane są w obszarze gminy przez obszary wydmy oraz równiny wypełnione piaskami. Wydmy paraboliczne dużych rozmiarów rozwinęły się na tarasach rzecznych pomiędzy miejscowościami Bielinek i Piasek. Rozległe wydmy o spłaszczonych formach wykształciły się również na południe od Cedyni oraz na południowy wschód od Radostowa.

Obszar gminy prezentuje także różnorodność form pochodzenia rzeczno, głównie ze względu na położenie w pradolinie Odry. Liczne tarasy erozyjno - akumulacyjne zajmują rozległe powierzchnie pomiędzy miejscowościami Bielinek i Piasek. Tarasy zalewowe doliny Odry występują w obrębie Polderu Cedyńskiego oraz w rejonie Starego Kostrzynka, zbudowane są z torfów, madów i namulów, część ich powierzchni chroniona jest przed powodzią systemem wałów przeciwpowodziowych i kanałem ulgi. Ważnym elementem krajobrazu, pełniącym istotną rolę jako siedlisko chronionych gatunków roślin i zwierząt, są suche i wypełnione wodą starorzecza. Przykładem suchego starorzecza są

obszary Polderu Cedyńskiego, na stałe zalany wodą pozostaje kanał w rejonie miejscowości Piasek oraz Stary Kostrzynek. Polska część doliny Odry w obszarze gminy jest bardziej uregulowana. Po stronie niemieckiej zachowały się znacznie bardziej liczne i kręte starorzecza.

W obszarze zajmowanym przez Gminę występują również liczne formy rzeźby terenu, będące pochodną działalności człowieka. Do najczytelniejszych rodzajów tej antropogenicznej działalności zaliczyć można żwirownie, piaskownie, glinianki oraz budowle wznoszone dla ochrony przed skutkami powodzi. Obecnie powierzchniowa eksploatacja trzecio i czwartorzędowych piasków i żwirów jest prowadzona w rejonie Bielinka i Golic.

3.3. Gleby

Gleby gminy ukształtowały się głównie z wytworów morenowych. Największą powierzchnię zajmują mady i piaski rzeczne występujące w dolinie Odry. Mniejszą powierzchnię stanowią gleby wytworzone z piasków luźnych i słabogliniastych a także gleby brunatne wytworzone z glin zwałowych oraz piasków nadgliniastych.

Najlepsze pod względem bonitacyjnym są gleby położone w dolinie Odry. Są jednak w znacznym stopniu podmokłe, co okresowo ogranicza ich wykorzystanie jako gruntów rolnych. Dominują tu użytki zielone o wysokich klasach bonitacyjnych II i III. Na ich podmokanie ma wpływ zakłócenie stosunków wodnych w obrębie polderu.

Na obszarze gminy występują prawie wszystkie klasy gleb, za wyjątkiem pierwszej dla gruntów ornych oraz pierwszej i drugiej dla użytków zielonych. Wśród gruntów ornych dominują gleby średnie (IV a i IV b) i dobre (III a i III b). Wśród użytków zielonych przeważają gleby średnie (III, IV). Użytki zielone dobrej jakości nie występują na znacznych obszarach.

3.4. Hydrologia

Gmina Cedynia położona jest z zlewni Doliny Dolnej Odry, rzeki, która tylko w niewielkim stopniu utrzymała swój naturalny, meandrujący charakter. Południowy, dolny odcinek biegu rzeki należy do tych najlepiej zachowanych, mimo regulacji rzeki, jakiej dokonano na przełomie XVIII i XIX w. Prace te ustaliły charakter doliny i przebieg głównego nurtu. Występujące w obszarze gminy starorzecza, na skutek wspomnianej regulacji nie ulegają dużym zmianom morfologii. Odra płynie dziś korytem o szerokości 200-250 m., na odcinku o długości około 31 km stanowiącym zachodnią granicę gminy i jednocześnie granicę państwową. Na wysokości Cedyni do Odry uchodzi kanał Odra- Havela, stanowiący ważne ogniwo w europejskim systemie dróg wodnych. Udział obecnego obszaru zalewowego w naturalnym obszarze zalewowym jest bardzo duży na całym odcinku doliny, przebiegającym przez obszar gminy. Dominują tam użytki zielone i obszary niewykorzystywane przez człowieka, bardzo mała jest powierzchnia lasów.

Strukturę hydrograficzną gminy kształtują obok cieków wodnych i rzek również liczne, małe jeziora pochodzenia postglacjalnego oraz sztuczne zbiorniki wodne, w szczególności stawy hodowlane. Na obszarze gminy zlokalizowanych jest kilkanaście znacznie większych jezior, duża ilość małych zbiorników wodnych, płynie także kilka małych rzek i cieków wodnych. Największym zbiornikiem wodnym jest jezioro Orzechów (29,4 ha), następnie jezioro Czachów (14,8 ha) oraz bezimienne jezioro w sąsiedztwie Golic (10 ha). Jeziora stanowią bardzo ważny element lokalnych ekosystemów, są jednocześnie bardzo istotnym elementem krajobrazu gminy, decydującym o jej niepodważalnych walorach krajobrazowych.

Stan czystości wód powierzchniowych kształtuje się rozmaicie. Wody Odry wpływające na teren gminy są ponadnormatywnie zanieczyszczone, dotyczy to zresztą większej części jej przebiegu, zarówno w obszarze Polski jak i krajów sąsiednich, ich jakość określają bowiem przede wszystkim źródła zanieczyszczeń spoza granic gminy. Stan czystości wód Odry jest badany w ramach monitoringu granicznego. Większość małych rzek i cieków wodnych w swoich początkowych odcinkach przebiegających przez obszary źródłiskowe posiada I klasę czystości. Ich jakość podlega stopniowej degradacji w granicach terenów zainwestowanych. Wynika to z ciągle słabego stopnia ich skanalizowania. Zrzut ścieków pochodzenia bytowego kształtuje sposób zanieczyszczeń, dominują tu zanieczyszczenia hydrobiologiczne z udziałem bakteriologicznych.

Jednak w porównaniu z danymi z przed lat, stan czystości wód Odry i innych cieków wodnych w obszarze gminy uległ poprawie. Ze względu na regres w gospodarce rolniczej na przestrzeni ostatnich lat, zauważalnym zjawiskiem jest spadek stopnia zanieczyszczenia wód fosforanami i innymi substancjami pochodzenia organicznego, trafiających do wód na skutek intensywnego nawożenia pól. Ma to korzystny wpływ zwłaszcza na stan czystości wód w jeziorach i innych wodach stojących, ponieważ dzięki temu proces ich eutrofizacji ulega zwolnieniu. Ocena stopnia zanieczyszczenia wód w obszarze gminy na przestrzeni ostatnich lat wykazuje, że nastąpiła tu niewielka poprawa jakości we wszystkich grupach zanieczyszczeń.

3.5. Warunki klimatyczne

Położenie geograficzne gminy ma wpływ na lokalne warunki klimatyczne. Leży ona w obrębie dwóch krain klimatycznych: Doliny Odry i Pojezierza Myśliborskiego. Podstawowe wartości parametrów meteorologicznych tego obszaru, takie jak średnia ilość opadów, dominujące kierunki i siła wiatrów czy średnie temperatury są reprezentatywne dla większości obszaru Pomorza Zachodniego. Średni okres wegetacyjny trwa tu około 210 dni, średnia temperatura w roku waha się w przedziale od 6,5 do 7°C, wielkość opadów waha się pomiędzy 600 a 650 mm. Istotną cechą lokalnego klimatu jest zmienność i nieregularność pogody, związana z jednej strony z łatwym przemieszczaniem się dużych mas powietrza, z drugiej ze skomplikowaną rzeźbą terenu. Wpływ na klimat mają tu masy powietrza:

- 1) podzwrotnikowo morskie, ciepłe i na ogół bardzo wilgotne, napływające w okresie całego roku znad basenu Morza Śródziemnego i Azorów,
- 2) podzwrotnikowo kontynentalne, ciepłe i suche, napływające głównie latem i jesienią znad północnej Afryki, Azji południowo - wschodniej i Europy południowej,
- 3) polarno morskie, chłodne i wilgotne, napływające znad północnego Atlantyku, z rejonu Islandii i Grenlandii,
- 4) polarno kontynentalne, zimne i suche, napływające znad Europy północno-wschodniej i Syberii,
- 5) arktyczno morskie, zimne i wilgotne, o dużej przejrzystości , napływające znad rejonów Arktyki, głównie w okresie zimowym,
- 6) umiarkowanie kontynentalne, suche, napływające w czasie lata znad Europy Wschodniej.

3.6. Lasy i tereny zieleni

Lasy stanowiące 42% powierzchni gminy, są głównie lasami gospodarczymi. Pochodzą w znacznej części z wtórnych nasadzeń o zunifikowanym często składzie gatunkowym, dominuje w nich sosna, wprowadzana na siedliska dawnych buczyn i grądów. Tereny leśne koncentrują się w obrębie dwóch dużych kompleksów leśnych:

- 1) Lasów Krzymowskich i Puszczy Piaskowej, znajdujących się w zarządzie Nadleśnictwa Chojna,
- 2) kompleksów leśnych położonych w południowej części gminy, znajdujących się w zarządzie Nadleśnictwa Mieszkowice (dominuje w nich sosna- 90%, następnie brzoza- 3,2%, dąb- 3%).

Do podstawowych typów siedliskowych lasów w obszarze gminy należą:

- 1) bór mieszany,
- 2) las mieszany.

Uzupełniają je następujące typy siedlisk przyrodniczych:

- 1) ciepłe dąbrowy, występujące w szczególności na terenie rezerwatu „Bielinek”, z rzadkim gatunkiem dębu omszonego, który ma tutaj jedyne stanowisko w Polsce,
- 2) łęgi, wilgotne lasy występujące na terenach podmokłych, w obszarze gminy przykładem tego typu siedliska są lasy w rejonie Bielinka, z drzewostanem złożonym głównie z wiązu polnego i klonu zwyczajnego,
- 3) las źródłkowy, nawiązujący charakterem siedliska do łęgów podgórskich, charakterystycznym gatunkiem dla tego typu siedlisk jest turzyca rzadkowłosa, w drzewostanie dominuje buk,
- 4) grądy, reprezentowane przez zespół drzewostanu grabowego w Puszczy Piaskowej, jest to jedyny tego typu obszar w gminie,
- 5) buczyny, stanowiące niegdyś naturalną roślinność terenów wykorzystywanych w obecnym czasie rolniczo, zajmują niewielki odsetek powierzchni,
- 6) bagienne lasy olszowe, na torfowiskach i ich obrzeżach, zachowały w dużym stopniu swój naturalny charakter, przede wszystkim ze względu na fakt niskiej opłacalności prowadzenia gospodarki leśnej na zajmowanych przez nie terenach.

Zauważalne jest w ostatnich latach zjawisko ponownego zalesienia terenów dawnych upraw, postępujące częściowo w sposób zaplanowany, a częściowo będące następstwem naturalnej sukcesji na terenach nie użytkowanych rolniczo. Są to młode lasy w których dominują takie gatunki jak brzoza, topola osika czy różne gatunki wierzby.

Gminny system zieleni wysokiej uzupełniają liczne zadrzewienia śródpolne, porośnięte dziką roślinnością brzegi jezior oraz liczne obudowane zielenią cieki wodne, stanowiące główne korytarze ekologiczne obszaru gminy. Do najczęściej występujących należą zarośla typu czyżni z tarniną, głógami oraz zarośla wierzbowe. Towarzyszą im: bez czarny, róża dzika, szakłak pospolity, dereń świdwa, trzmielina zwyczajna, leszczyna pospolita. Zadrzewienia są charakterystycznym rysem krajobrazu rolniczego. W ich składzie zdecydowanie przeważają rodzime gatunki drzew, takie jak: wierzba biała, brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy, topola osika, lipa drobnolistna, olsza czarna, jesion wyniosły.

Ważnymi elementami struktury krajobrazu są, zachowane nielicznie w obszarze gminy zabytkowe założenia parkowe lub ich pozostałości w miejscowościach: Czachów, Lubiechów Górny, Lubiechów Dolny, Orzechów, Radostów. Założenia te są w znacznym stopniu zdegradowane, przyczyną takiego stanu rzeczy jest położenie tych założeń w sąsiedztwie dawnych siedzib Państwowych Gospodarstw Rolnych, które zajmowane obiekty sukcesywnie zaniedbywały i niszczyły. Drzewostany w tych parkach tworzą takie gatunki jak: buk zwyczajny, buk czerwony, daglezią, dąb szypułkowy, dąb czerwony, grab zwyczajny, kasztanowiec zwyczajny, klon zwyczajny, lipa szerokolistna, lipa wąskolistna, świerk pospolity.

Istotnym elementem gminnego systemu zieleni, obok lasów i założeń parkowych są licznie występujące aleje, nasadzone wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Ich wiek i skład gatunkowy jest zróżnicowany. Najstarsze wchodzi w skład zaplanowanych założeń przestrzennych miejscowości, do których prowadzą, stanowiąc przedłużenie założonych tam parków. Główne gatunki drzew wykorzystywane do nasadzeń to lipa wąskolistna i szerokolistna, dąb szypułkowy, jesion wyniosły. Uzupełnieniem systemu alej nasadzanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych są liczne skupiska zadrzewień śródpolnych występujące pod postacią szpalerów drzew nasadzanych na granicach własności oraz wokół lokalnych

cieków i zbiorników wodnych. Przyjmują często także formy nieregularnych połączy porośniętych zielenią wysoką w miejscach podmokłych, trudno dostępnych dla maszyn rolniczych oraz na fragmentach gruntów najsłabszych pod względem bonitacyjnym.

W obszarze gminy występują zróżnicowane, unikalne zbiorowiska roślinne, których cenny skład gatunkowy decyduje często o objęciu ich ochroną prawną. Należą do nich:

- 1) murawy i zarośla ciepłolubne, występujące na skarpach wąwozów i krawędziach doliny Odry,
- 2) murawy piaszkowe, luźne zbiorowiska kępowych traw, przede wszystkim kostrzewy owczej i tymotki Bouhmera,
- 3) krzewiaste zarośla otulinowe i czyżnie, stanowiące częsty element krajobrazu gminy na ciepłych zboczach dolin i skarpach dróg polnych, w ich obrębie występują gatunki murawowe, zbiorowiska te pozostają w bliskim kontakcie ze zbiorowiskami terenów otwartych.

W obszarze zmiany studium w miejscowości Osinów Dolny stwierdzono występowanie następujących siedlisk przyrodniczych:

- 1) 2330 - wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi - pojedyncze siedlisko o powierzchni 1,05 ha położone w zachodniej części obszaru u nasady wały przeciwpowodziowego od strony międzywala;
- 2) 4030 - suche wrzosowiska w rejonie Góry Czcibora we wschodniej części obszaru;
- 3) 3150 - starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*- trzy siedliska o zróżnicowanej powierzchni w obszarze międzywala w zachodniej części obszaru;
- 4) 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe - trzy siedliska o zróżnicowanej powierzchni, z których dwa leżą w obszarze międzywala a jedno w rejonie Góry Czcibora we wschodniej części obszaru;
- 5) 6510 - niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie - trzy siedliska o zróżnicowanej powierzchni, z których dwa leżą w obszarze międzywala a jedno w północno wschodniej części obszaru;
- 6) 91e0 - łąki wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe - rozległe siedlisko łąkowe położone w centralnej części obszaru, na północ od zabudowanego zespołu zabudowy najstarszej części miejscowości, jedno w części północnej w przy wale przeciwpowodziowym.

W granicach pozostałych obszarów zmiany studium nie stwierdza się występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, stanowiących cel i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.¹⁵

3.7. Chronione gatunki fauny

Obszar gminy jest siedliskiem licznych gatunków zwierząt. Badania przeprowadzone podczas przeprowadzania waloryzacji przyrodniczej jej obszaru ograniczono przede wszystkim do zwierząt większych, głównie bezkręgowców i kręgowców. Występuje tu ponad 17 gatunków ryb, 11 gatunków płazów, 6 gatunków gadów, 209 gatunków ptaków i 42 gatunki ssaków. Należą do nich:

- 1) wśród pierścienic-pijawka lekarska, należąca do gatunków zagrożonych wyginięciem,
- 2) wśród skorupiaków - 2 gatunki raków - stawowy i amerykański, z których ten pierwszy jest silnie zagrożony wyginięciem,
- 3) wśród mięczaków - 9 rzadkich gatunków ślimaków i jeden gatunek małży,
- 4) wśród ryb - 2 gatunki ginące: łosoś i ciosa,
- 5) wśród płazów - liczne gatunki traszek i żab, wszystkie objęte ścisłą ochroną gatunkową i zagrożone wyginięciem,
- 6) wśród gadów - 4 gatunki jaszczurek i 2 gatunki węży,
- 7) wśród ptaków liczną grupę stanowią ptaki drapieżne oraz gatunki migrujące, obserwowane podczas przelotów,
- 8) wśród ssaków do najrzadszych należy wilk oraz wydra.

Większość w wymienionych gatunków należy do objętych ochroną prawną. Siedliska, na terenie których przebywają często pokrywają się z siedliskami chronionych gatunków roślin, kompleksów leśnych i terenów otwartych. W przypadku zwierząt częściej jednak dochodzi do konfliktów podczas migracji pomiędzy zasiedlanymi przez nie biotopami a

¹⁵ treść dodana 13

otoczeniem w którym przebywają ludzie. W obszarze gminy wyróżniono następujące miejsca i obszary, będące miejscami rozrodu i stałego przebywania chronionych gatunków zwierząt:

- 1) wyspa na Odrze na wysokości miejscowości Piasek,
- 2) piaszczyste wyspy w otoczeniu kopalni żwiru w Bielinku,
- 3) Kanał Główny, stanowiący część starorzecza Odry w otoczeniu miejscowości Bielinek,
- 4) międzywale pomiędzy Bielinkiem a Osinowem Dolnym,
- 5) Polder Cedyński,
- 6) starorzecze Odry w rejonie ujścia Stubi wraz z otoczeniem,
- 7) jeziora Czachów, Orzechów oraz Wrzos z otoczeniem,
- 8) obszar „Doliny Świergotki”,
- 9) tereny zadrzewień śródpolnych oraz licznych bezimiennych cieków i zbiorników wodnych na terenie całej gminy,
- 10) dolina strumienia Młynnik,
- 11) tereny pomiędzy mostem w Siekierkach a ujściowym odcinkiem kanału wpadającym do rzeki Odry w rejonie Osinowa Dolnego.

W obszarze zmiany studium w miejscowości Osinów Dolny stwierdzono występowanie następujących stanowiska chronionych gatunków fauny:

- 1) **Żaba Śmieszka *Rana ridibunda*, syn. *Pelophylax ridibundus*** - siedem stanowisk w rejonie międzywala w zachodniej części obszaru;
- 2) **Nurogęs *Mergus merganser*** - jedno stanowisko w strefie brzegowej rzeki Odry w zachodniej części obszaru;
- 3) **Żaba Jeziorkowa *Pelophylax lessonae* syn. *Rana lessonae*** - pięć stanowisk na podmokłych terenach w zachodniej i północnej części obszaru w rejonie międzywala oraz na terenach przyległych;
- 4) **Kumak Nizinny *Bombina bombina*** - dwa stanowiska, jedno w zachodniej części obszaru w rejonie międzywala, drugie w części północnej na terenach podmokłych łąk;
- 5) **Grzebiuszka Ziemna *Pelobates fuscus*** - dwa stanowiska, jedno w zachodniej części obszaru w rejonie międzywala, drugie w części północnej na terenach podmokłych łąk;
- 6) **Żaba Wodna *Pelophylax lessonae* syn. *Rana lessonae*** - pięć stanowisk, cztery w zachodniej części obszaru w rejonie międzywala, drugie w części północnej na terenach podmokłych łąk;
- 7) **Gęgawa *Anser anser*** - jedno stanowisko w strefie brzegowej rzeki Odry w zachodniej części obszaru;
- 8) **Łabędź Niemy *Cygnus olor*** - jedno stanowisko w strefie brzegowej rzeki Odry w zachodniej części obszaru;
- 9) **Żaba Trawna *Rana temporaria*** - cztery stanowiska, jedno w zachodniej części obszaru w rejonie międzywala, drugie w części północnej na terenach podmokłych łąk, dwa stanowiska na północ od obszarów zabudowy miejscowości w rejonie rowu melioracyjnego;
- 10) **Mewa Śmieszka *Chroicocephalus ridibundus*** - jedno stanowisko w strefie brzegowej rzeki Odry w zachodniej części obszaru;
- 11) **Głowienka *Aythya ferina*** - jedno stanowisko w strefie brzegowej rzeki Odry w północno- zachodniej części obszaru;
- 12) **Żaba Moczarowa *Rana arvalis*** - jedno stanowisko w części północnej na terenach podmokłych łąk;
- 13) **Ropucha Szara *Bufo bufo*** - jedno stanowisko w części północnej na terenach podmokłych łąk;
- 14) **Ropucha Zielona *Bufo viridis*** - jedno stanowisko w części północnej na terenach podmokłych łąk.

Obszary zmiany studium nr 9 i 14 stanowią miejsce występowania, żerowania i odpoczynku ptaków wodno-błotnych, w tym bocianów białych *Ciconia ciconia* i bocianów czarnych *Ciconia nigra*, a także siedlisko bytowania wydry *Lutra lutra*.¹⁶

4. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

¹⁶ treść dodana 14

4.1. Obszary ochrony gatunkowej Natura 2000

Obszar gminy leży w zasięgu dwóch obszarów specjalnej ochrony ptaków w sieci Natura 2000 oraz jednego specjalnego obszaru ochrony siedlisk, powołanych zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. (Dz.U. Nr 229 poz.2313):

- 1) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” (kod obszaru PLB320003),
- 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Cedyńska” (kod obszaru PLB320017),
- 3) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” (kod obszaru PLH320037).

Obszary te wyznaczono w procesie dopasowywania krajowych przepisów o ochronie przyrody do wymogów obowiązujących w Unii Europejskiej, zgodnie z Dyrektywą w sprawie ochrony dzikich ptaków przyjętą przez Radę Wspólnot Europejskich w 1979 roku jako prawo obowiązujące kraje członkowskie ówczesnej Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej. Obecnie dokument ten zwany jest w skrócie Dyrektywą Ptasia i wraz z Dyrektywą w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywą Siedliskową) stanowi główny zbiór przepisów prawa o ochronie przyrody w Unii Europejskiej.

Dyrektywa Ptasia ma na celu nie tylko ochronę ptaków, traktowanych jako najłatwiejszy do odnalezienia i ilościowego określenia, wszechstronny wskaźnik jakości środowiska przyrodniczego. Przepisy Dyrektywy łączą ochronę gatunków z ochroną siedlisk, i to nie tylko łągówisk ale także miejsc pierzenia, zimowania i tras wędrówek, dla długofalowej ochrony zasobów naturalnych i gospodarki tymi zasobami, stanowiącymi integralną część dziedzictwa narodów Europy.

Na terenie obszarów Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000 (zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 6 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U Nr 32 poz. 880 ze zmianami).

4.2. Cedyński Park Krajobrazowy

Dla ochrony unikalnych i wyróżniających się elementów przyrodniczych oraz krajobrazowych Doliny Odry i jej otoczenia w obszarze gminy Cedynia oraz gmin ościennych został utworzony Cedyński Park Krajobrazowy (30 850 ha). Podstawą prawną jego funkcjonowania jest tekst jednolity Rozporządzenia NR 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

W obszarze Parku ochroną prawną objęto tereny o dużej koncentracji walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i estetycznych o randze ponadregionalnej w gminach Cedynia, Chojna, Mieszkowice i Moryń. Jego utworzenie miało także na celu ochronę unikatowej rzeźby terenów morenowych i wnętrza Doliny Odry oraz licznych ostoi ptaków o znaczeniu europejskim. Obok takich obszarów jak Słowiński, Drawieński Park Narodowy, Park Narodowy Ujście Warty, czy Park Krajobrazowy Dolnej Odry, pełni rolę miejsca odpoczynku na szlakach migracji ptaków w skali całego kontynentu.

Park obejmuje liczne kompleksy leśne - buczyn, łągów oraz torfowisk o dużej bioróżnorodności. W obszarze Parku występuje szereg istniejących i postulowanych do utworzenia rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych. Wymienione rozporządzenie ustala:

- 1) granice obszaru Parku o powierzchni 30850 ha, położonego w granicach gmin: Cedynia, Chojna, Mieszkowice i Moryń,
- 2) granice otuliny Parku o powierzchni 53120 ha. położonej w granicach gmin: Cedynia, Chojna, Mieszkowice i Moryń, Trzcińsko Zdrój, Widuchowa,
- 3) ogólne zasady zagospodarowania i wykorzystania terenu Parku i jego otuliny,
- 4) listę zakazów, nakazów i ograniczeń, wynikających z wymogów ochrony przyrody Parku i jego otuliny.

Dla ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Parku i jego otoczenia, wymienione Rozporządzenie Wojewody formułuje listę zakazów, dotyczą one:

- 1) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) lokalizowania budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 3) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- 5) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- 7) lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - posługujących się metodą bezściółkową,
- 8) organizowania rajdów motorowych i samochodowych, oraz pokazów lotów akrobacyjnych, umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi,
- 9) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych,
- 10) umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj,
- 11) wypalania roślinności i pozostałości roślinnych, wydobywania skał minerałów, torfu oraz niszczenia gleby,
- 12) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
- 13) używania łodzi motorowych na otwartych zbiornikach wodnych.

4.3. Rezerваты przyrody

W obszarze gminy występuje szereg cennych pod względem przyrodniczym terenów, z których część objęto ochroną w formie rezerwatów przyrody. Są to:

- 1) rezerwat przyrody „Bielinek”, utworzony w celu zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych zespołów leśno-stepowych na zboczach przełomowej doliny Odry ze stanowiskami rzadkich gatunków roślin, m.in. dębu omszonego (jedyne stanowisko w Polsce), oraz gatunków śródziemnomorskich i pontyjskich,
- 2) rezerwat przyrody „Olszyna Źródłiskowa pod Lubiechowem Dolnym”, utworzony dla ochrony lasu olszynowego o powierzchni ok. 1ha. Celem ochrony jest zachowanie fragmentu łągu olszowego ze stanowiskiem skrzypu olbrzymiego,
- 3) rezerwat przyrody „Dolina Świergotki”, utworzony w celu zachowania fragmentu buczyny pomorskiej, grądu z przytulią leśną na granicy jego zasięgu oraz wąwozu rzeki Świergotki,
- 4) rezerwat przyrody „Wrzosowiska Cedyńskie im inż. Wiesława Czyżewskiego”, w celu zachowania fragmentu wzgórza pokrytego wrzosowiskiem oraz stanowisk roślin kserotermicznych.

Rezerwat „Bielinek” położony jest na wysoczyźnie morenowej osiągającej wysokość do 70 metrów n.p.m., podciętej od południa doliną Odry. Rzeźbę terenu buduje 12 wąwozów rozcinających strome zbocza. W kolejności od północnego-zachodu na południowy-wschód znajdują się: Wąwóz Storczykowy, Dolina Akacyjowa, Dolina Borsucza, Wąwóz Paklonowy, Parów Źródłany, Wąwóz Wiązowy, Wąwóz Świetlisty, Wąwóz Brekiniowy, Wąwóz Markociński, Kotlina Mała, Kotlina Wielką i wreszcie Wąwóz Troisty. W cienistych wąwozach występuje żyzny las, w którym spotkać można takie rzadkości jak: paprotnik kolczysty *Polystichum lobatum*, niezapominajka skąpokwiatowa *Myosotis sparsiflora* i wyżpin jagodowy *Cucubalus baccifer*. Znajdują się tu także stanowiska jarzębu brekinii *Sorbus torminalis* (to od tego gatunku wzięt swoją nazwę Wąwóz Brekiniowy). Walory przyrodnicze Bielinka zostały zauważone i docenione już na początku ubiegłego wieku. W 1927 roku teren ten - wówczas w prywatnych rękach - został objęty ochroną prawną. Od 1928 roku istniała tu stacja badawcza z biblioteką i muzeum. W 1957 roku utworzony został na obszarze rezerwat przyrody (zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 14.02.1957 roku MP. 32, poz. 162). W 1992 roku rezerwat znalazł się w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

„Olszyna Źródłiskowa pod Lubiechowem Dolnym” – celem ochrony jest występowanie rzadkiego na Pomorzu zachodnim skrzypu olbrzymiego (*Equisetum maximum*), rośliny należącej do elementów górskich regla dolnego. Powierzchnia wynosi 1,00 ha.

„Dolina Świergotki” – rezerwat o powierzchni 11,0 ha. Przedmiotem ochrony jest obszar głębokiego wąwozu, dnem którego płynie rzeka Świergotka. Cel ochrony to zachowanie lasu grądowego reprezentującego zespół *Galio-Carpinetum* z przystupią leśną.

Rezerwat „Wrzosowiska Cedyńskie im inż. Wiesława Czyżewskiego”, (o powierzchni 72 ha), chroni unikatowe w tym regionie stanowisko wrzosu zwyczajnego *Calluna vulgaris* ale także inne rośliny kserotermiczne. Urokowi tego miejsca dodaje znaczne pofałdowanie terenu, przez co obiekt tworzy bardzo przyjemną dla oka perspektywę przestrzenną. Teren rezerwatu to lekkie gleby piaszczyste, miejscami lotne piaski, porośnięty licznymi krzewinkami wrzosu i innych kserotermów. Do zabiegów konserwatorskich i ochronnych w jego obszarze należy usuwanie drzew i nalotów gatunków ekspansywnych (samosiewów sosny, brzozy, robinii i topoli osiki). Systematycznie przeprowadzane jest odmładzanie zarośli wrzosu przez wykaszanie dla uruchomienia procesów odrostu.

4.4. Pomniki przyrody

W obszarze gminy objęto ochroną w formie pomników przyrody pięć drzew. Są to:

- 1) dwa dęby szypułkowe przy drodze w miejscowości Lubiechów Dolny,
- 2) cis pospolity przy Urzędzie miasta i gminy w Cedyni,
- 3) lipa drobnolistna w parku w miejscowości Radostów,
- 4) cis pospolity w parku w miejscowości Radostów.

Wymieniona wyżej lista została rozszerzona na wniosek Nadleśnictwa Mieszkowice o nowe elementy. Na podstawie uchwały Nr IV/36/07 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 stycznia 2007 r. uznano za pomniki przyrody następujące obiekty:

- 1) dąb szypułkowy na działce nr 97, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 97 c,
- 2) dąb bezszypułkowy na działce nr 98/1, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 98 h,
- 3) dąb bezszypułkowy na działce nr 98/1, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 98 h,
- 4) dąb szypułkowy na działce nr 142/1, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 142 a,
- 5) dąb szypułkowy na działce nr 142/1, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 142 h,
- 6) dąb szypułkowy na działce nr 163/1, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 163 a,
- 7) żywotnik zachodni na działce nr 165/11, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 165 g,
- 8) wiąz szypułkowy na działce nr 166/9, obręb Siekierki, leśnictwo Siekierki, oddz. 166 f o,
- 9) głąz narzutowy zlokalizowany na działce nr 64/48, obręb Radostów, leśnictwo Stara Rudnica, oddz. 204 B a,
- 10) głąz narzutowy zlokalizowany na działce nr 64/48, obręb Radostów, leśnictwo Stara Rudnica, oddz. 204B a.

Oprócz wymienionych powyżej drzew objętych prawną formą ochrony, na terenach gminy występują liczne drzewa, spełniające odpowiednie parametry rozmiarów i wieku, wymagane do objęcia ich również ochroną w postaci pomników przyrody.

4.5. Użytki ekologiczne

Obok opisanych rezerwatów przyrody, gminny system ochrony przyrody uzupełnia użytek ekologiczny „Kostrzyneckie Rozlewisko”, utworzony w celu zachowania terenów starorzecza Odry wraz z łąkami i pastwiskami, będących miejscem gnieźdzenia się, żerowania, odpoczynku i zimowania co najmniej 156 gatunków ptaków wodno-błotnych, 10 gatunków płazów, 2 gatunków gadów i 25 gatunków ssaków. Obszar ten jest najcenniejszym użytkiem ekologicznym Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Obszar, ciągnący się wzdłuż Odry od wsi Stary Kostrzynek do miejscowości Siekierki zajmuje szerokie dno doliny Odry, okresowo zalewane wodami powodziowymi. Występuje tu wiele gatunków gadów, płazów, ssaków i ptaków (bielik, żuraw, dudek, kania czarna).

Do działań gminy służących ochronie jej zasobów przyrodniczych należy zaliczyć powołanie na wniosek Nadleśnictwa Mieszkowice, uchwałą Nr XXXII/314/06 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 20 lutego 2006 r. nowych użytków ekologicznych, należą do nich:

- 1) Murawa ostnicowa *Potentillo – Stipetum capillatae* o pow. 0,23 ha, położona na działce nr 126, obręb Stara Rudnica, usytuowana na stromej skarpie doliny Odry, stanowisko m.in. ostnicy włosowatej, czyścica prostego, turzycy piaskowej, kocanek piaskowych,
- 2) Murawa ostnicowa *Potentillo – Stipetum capillatae* o pow. 0,80 ha, położona na działce nr 229/1, obręb Stara Rudnica, usytuowana na nieużytku pokopalnianym, stanowisko m.in. ostnicy włosowatej;
- 3) Murawa ostnicowa *Potentillo – Stipetum capillatae* o pow. 0,47 ha, położona na działce nr 244/1, obręb Stary Kostrzynek, usytuowana na stromej skarpie doliny Odry, stanowisko m.in. ostnicy włosowatej, goździka kartuzka,
- 4) Murawa koło Kostrzynka – okazała murawa ostnicowa *Potentillo – Stipetum capillatae* o pow. 2,66 ha, położona na działce nr 333/3, obręb Stary Kostrzynek, usytuowana na zboczach jaru (nieużytek pokopalniany), stanowisko m.in. ostnicy włosowatej, driakwi gołębiej, wilżyny ciernistej, goździka kartuzka, kocanek piaskowych. Na szczycie zboczy miejsce widokowe na dolinę Odry.

4.6. Zespoły przyrodniczo- krajobrazowe

Działając na wniosek Nadleśnictwa Mieszkowice na mocy uchwały nr XXXII/316/06 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 20 lutego 2006 r. powołano dwa zespoły przyrodniczo- krajobrazowe, utworzone dla ochrony obszarów:

- 1) źródłiska koło Cedyni, położonego na działce nr 204/3, obręb Radostów o pow. 6,39 ha., obejmującego stanowisko bluszczu pospolitego, olszy szarej;
- 2) jaru porośniętego wielogatunkowym lasem, położonego na działce nr 64/48, obręb Radostów o pow. 26,46 ha., obejmującego liczne stanowisko klonu polnego, bluszczu pospolitego, stanowisko pokrzyka wilcza - jagoda.

5. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

5.1. Kopaliny

Budowa geologiczna obszaru gminy definiuje w znacznym stopniu typy kopaliny, możliwe do eksploatacji na tym terenie, należą do nich przede wszystkim kruszywa, występujące na całym obszarze gminy.

Obecnie eksploatacja odbywa się w oparciu o dwa eksploatowane złoża. Działające w Bielinku i Golicach kopalnie, zarządzane przez Szczecińskie Kopalnie Surowców Mineralnych S. A. należą do głównych pracodawców zatrudniających ludzi z terenu gminy, jak i z poza jej obszaru. Na terenie zakładów przetwórczych, będących częściami zakładów wydobywczych, pozyskuje się kruszywa o różnej gramaturze, od żwirów do piasków, mających zastosowanie w budownictwie.

Większym zakładem jest kopalnia w Bielinku, w zasięgu jej obszaru górniczego znajdują się cztery złoża piasków oraz piasków ze żwirem, roczna skala wydobywania kształtuje się pomiędzy 600 a 900 tysięcy ton. Eksploatacja jest przewidziana na najbliższe 25 lat. Mniejszy zakład w Golicach dysponuje mniejszym złożem z zapasem kopaliny na najbliższe 15 lat, roczna skala wydobywania kształtuje się w nim pomiędzy 300 a 400 tysięcy ton.

Zasoby kopalne gminy uzupełniają udokumentowane złoża, na których eksploatacja nie została jeszcze podjęta, a stanowi rezerwę dla działalności eksploatacyjnej w przyszłości. Do złóż tych należą tereny rozwoju kopalni w Bielinku oraz w rejonie miejscowości Żelichów.

Obok udokumentowanych złóż znaczny udział powierzchni gminy zajmują także obszary perspektywiczne dla prowadzenia badań geologicznych, dokumentowania i eksploatacji surowców mineralnych. Ich położenie na obszarach chronionych ogranicza jednak pełne wykorzystanie zalegających tam zasobów ze względu na ograniczenia związane z wymogami ochrony przyrody.

5.2. Zasoby wód podziemnych

Zasobność obszaru gminy w wody podziemne definiuje położenie w zasięgu dwóch rejonów bilansowych wód podziemnych:

- 1) obszar zlewni Kalicy i Tywy, z którego wydzielono mniejsze jednostki bilansowe wód podziemnych, obszar gminy leży w jednostce B₃- zlewnia Kurzycy i Kanału Cedyńskiego, powierzchnia tej jednostki wynosi 569,2 km² a poziom wodonośny sięga warstw trzecio i czwartorzędowych. Zasoby dyspozycyjne obszaru określono na 67033 m³/d, co stanowi 55,8% zasobów dyspozycyjnych.
- 2) obszaru zlewni Myśli, Kurzcy i Słubi, podzielony na mniejsze jednostki bilansowe wykorzystujących piętra wodonośne czwartorzędu, z których każda obejmuje w części obszar gminy, są to:
 - a) zlewnia Słubi o powierzchni 195,6 km² o zasobach dyspozycyjnych 18873 m³/d,
 - b) bezpośrednia zlewnia Odry o zasobach dyspozycyjnych 186 m³/d x km².

Tereny w granicach gminy obejmują części wymienionych wyżej obszarów, w związku z tym rezerwy zasobów dyspozycyjnych gminy są odpowiednio mniejsze. Jak wcześniej wspomniano, źródłem zaopatrzenia w wodę większej części obszaru gminy jest piętro czwartorzędowe, stanowi one przeważającą część występujących tu wód podziemnych. Obszar gminy należy do zasobnych w wodę dla potrzeb ludności. W niektórych mniejszych miejscowościach, względne zużycie wody nie przekracza tu 10% zasobów eksploatacyjnych. Można przypuszczać, że na znacznych obszarach pokrytych kompleksami leśnymi zasoby dyspozycyjne wody dla potencjalnych potrzeb użytkowych są duże i mogą stanowić znaczną rezerwę dla wykorzystywanych obecnie ujęć. Ich zestawienie ujęto w rozdziale „12.1. Zaopatrzenie w wodę”.

6. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

6.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta

Ślady najstarszego osadnictwa na terenach gminy sięgają epoki brązu i żelaza. Od początku wznoszenie siedzib ludzkich na tym terenie związane było z bliskością Odry. Badania archeologiczne wykazały w rejonie Cedyni istnienie osady z okresu VII-VI w.p.n.e. związanej z kręgiem kultury łużyckiej. Ulokowany na skarpie odrzańskiej gród posiadał świetne położenie obronne na uczęszczanym szlaku przyodrzańskim. Ślady osadnictwa na tym terenie pochodzą również z późniejszego okresu rzymskiego, kiedy osadnictwo koncentrowało się oprócz grodu na południowych krańcach dzisiejszego miasta. W wieku IX i X gród należał do plemienia Licikowiczów, strzegł zachodnich krańców ich ziem. Znaczny rozwój osady przypadł na czasy panowania Mieszka I, gród wtedy rozbudowano wzmacniając ziemną konstrukcję wałów o trwalszą konstrukcję drewniano - kamienną. Poszerzono także fosę. Jego założenie przestrzenne było typowe dla podobnych budowli z tego okresu, w pierścieniu ziemnego wału, wzmacnianego drewnianą palisadą wznosiły się zwartym pierścieniem zabudowania, tworząc centralny dziedziniec, zwany majdanem. Gród posiadał już wtedy podgrodzie o luźno rozmieszczonej zabudowie po południowej stronie wałów. Dostęp do wnętrza grodu umożliwiały budowla bramna, usytuowana po północno - wschodniej stronie umocnień.

Należy zakładać, że podstawowy układ drogowy Cedyni wykształcił się już około X w. Droga prowadząca do przeprawy rzecznej na Odrze rozwidlała się na dwa główne trakty: południowo – wschodni, przebiegający przez plac dzisiejszego rynku, ulicę Chrobrego i szosę moryńską oraz północno - wschodni, biegnący wzdłuż dzisiejszej ulicy Żymierskiego(Mieszka I) i szosy chojeńskiej. Osada rozwijała się w widłach opisanych traktów, po ich południowej stronie, na stoku wzgórza znajdowało się cmentarzysko. Rola Cedyni jako miasta granicznego zmniejszyła się po utracie zwierzchnictwa polskiego nad Pomorzem Zachodnim. W XI i XII w. w miejscu grodu znajdowała się słabo zaludniona, otwarta osada z kasztelanią, funkcjonująca w ramach Księstwa Pomorskiego. Około 1250 r. tereny miasta i jego otoczenia wcielono do Marchii Brandenburskiej, wtedy też zbudowano w mieście pierwszy kościół, wzniesiony na terenie dawnego, wczesnośredniowiecznego cmentarzyska.

Najważniejszym impulsem dla rozwoju miejscowości w tym okresie było powstanie na jej terenie około 1260 r. klasztoru cysterek. W tym czasie dokonano lokacji osady, bez nadawania jej praw miejskich. Uporządkowano znacznie istniejący układ przestrzenny, bazujący na wczesnośredniowiecznej sieci drożnej. W części centralnej osady wytyczono rynek o trapezoidalnym kształcie. Na wzniesieniu pomiędzy traktami chojeńskim i moryńskim wniesiono zabudowania klasztorne, wtedy też powstał kościół parafialny, zbudowany na południe od drogi do Morynia. Miejscowość rozwijała się u stóp wzgórza klasztorowego, którego zabudowa górowała nad całością osady. Cedynia nie została nigdy wyposażona w opaskę murów miejskich, warunki stworzone przez naturalnie ukształtowane elementy rzeźby terenu zapewniały jej

wystarczającą ochronę. W okresie średniowiecznym miasto tylko w nieznacznym stopniu korzystało z otaczającej je przestrzeni. Tereny wykorzystywane rolniczo znajdowały się na północ i wschód od zabudowy miasta. Od zachodu osadę otaczały rozległe bagna i rozlewiska doliny Odry. Wzgórza wokół porastał niemal w całości las. Podstawą egzystencji ludności było w znacznym stopniu rybołówstwo.

Dominującą rolę w układzie przestrzennym osady i jej zabudowie zawsze pełnił klasztor. Pierwsze zabudowania wzniesiono tam prawdopodobnie około 1260 r. Składały się z bezwieżowego kościoła o salowej konstrukcji, zamkniętego prosto od strony wschodniej. Skrzydło zachodnie mieściło dom zgromadzenia. W późniejszym okresie, od połowy XIV do połowy XV w., kiedy została zakończona budowa zachodniego skrzydła, klasztor otrzymał dziedziniec otoczony krużgankami. W okresie średniowiecznym ulegał licznym przebudowom, wynikającym z konieczności likwidacji zniszczeń, będących skutkiem pożarów, oraz zmieniających się potrzeb jego mieszkańców. Obok klasztoru w zabudowie miasta dominuje, wzniesiony w XIII w. kościół, obecnie pod wezwaniem Narodzenia Najświętszej Marii Panny. Wzniesiono go w formie jednonawowej z prostym prezbiterium i wieżą, z ciosów granitowych z polnego kamienia.

Liczne zmiany przyniósł okres nowożytny. Po wprowadzeniu w Nowej Marchii wyznania reformowanego, dobra klasztoru Cysterek zostały przejęte w 1555 r. przez margrabiego Jana Kostrzyńskiego. Początkowo zabudowania wykorzystywano jako dom dla panien pochodzenia szlacheckiego, prowadzony przez byłe zakonnice. W 1611 r. dawny klasztor stał się siedzibą domeny, doprowadziło to do przebudowy jego zabudowań dla nowych potrzeb. Na początku XVII w. rozbiórce uległy krużganki przy wschodnim skrzydle, później zburzono w całości wschodnie skrzydło. W latach czterdziestych XVII w. zespół zabudowy przekształcono w okazałą rezydencję z licznymi budynkami gospodarczymi. Daleko idącej przebudowie uległo skrzydło zachodnie dawnego klasztoru, przebudowane na zamek myśliwski, przeznaczony dla elektorów. Przy rozległym dziedzińcu dobudowano stajnię, obory, masztalernię oraz budynek rządcy. Przebudowie nie uległ przyklasztorny kościół, gotycką budowlę zachowano w dawnej, bezwieżowej formie, murowanej z cegły, przykrytej wysokim dachem dwuspadowym.

Domena ulegała również rozbudowie o nowe tereny upraw. W XVII w. należało do niej dwanaście ogrodów, położonych nad stawem młyńskim, nad Młynnicą oraz w pobliżu Parchnicy i bezpośrednio pod dawnym klasztorem. Na południowym stoku wzgórza, przy zabudowaniach założono ogród kwaterowy typu włoskiego. Miasto w tym czasie utrzymało swój rybacko - rolniczy charakter. Były tam łącznie 34 zagrody rybackie. Zabudowa miejska ulegała zniszczeniom podczas licznych w tym czasie wojen. W panoramie miasta dominował nadal budynek kościoła i wiatrak koźlak, wzniesiony na terenie, na którym dziś znajduje się cmentarz komunalny. Zabudowa posiadała, z wyjątkiem zabudowań domeny, przede wszystkim charakter wiejski. Znajdował się tam też młyn wodny, położony w południowej części zabudowań. Druga połowa XVII w. obfitowała z wydarzeń mające wpływ na wygląd i strukturę miejskiej zabudowy. Zburzono stary kościół pocysterski oraz budynek kuchni, położony po południowo - zachodniej stronie dziedzińca dominium. Gruntownie odremontowano kościół parafialny, który uległ jednak pożarowi w 1699 r. oprócz świątyni zniszczeniu uległy zabudowania parafii oraz 31 domów mieszkańskich w jego bezpośrednim otoczeniu oraz budynek ratusza.

Zabudowa miejska w XVII w. wniesiona była przede wszystkim w technice ryglowej, większość dachów ciągle pozostawała kryta strzechą. W XIX w. stare, mniej trwałe pokrycia dachów zastępowano dachówką. Dominowały budynki parterowe, tylko część zabudowy wokół rynku posiadała większą liczbę kondygnacji. W 1811 r. Domena Cedyńska została zlikwidowana. Dawny zespół klasztorny przejął Królewski Urząd Pocztowy. XIX wiek to także okres stopniowego zastępowania dawnej ryglowej zabudowy znacznie trwalszą, murowaną.

Największe prace budowlane w XIX w., mające wpływ na zabudowę Cedyń i jej otoczenia, miały miejsce w latach 1854-58. Zbudowano wtedy na wysokości miasta wał przeciwpowodziowy a w latach 1863-64 kanał ulgi, zbierający nadmiar wód z otaczających miasto obszarów zalewowych. Osuszenie rozległych terenów Polderu Cedyńskiego otworzyło mieszkańcom nowe, bardzo wartościowe pod względem warunków glebowych, tereny rolnicze. Na całej długości kanału ulgi przechodzącego przez miasto posadzono aleje kasztanowców. Uregulowanie stosunków wodnych w tym rejonie umożliwiło także miastu pozyskanie nowych terenów pod zabudowę. Przy nowo wybudowanej drodze w kierunku Osinowa Dolnego wytyczono działki siedliskowe, zabudowane później domami jednorodzinnymi i zagrodami. Pod koniec XIX w. miasto otrzymało neogotycką wieżę widokową, nową wieżę przy kościele parafialnym zbudowaną w zbliżonym

stylu, założono też nowy cmentarz ewangelicki. W mieście funkcjonowały ponadto dwa młyny - wodny i parowy, cztery wiatraki na południowych krańcach terenów miasta oraz tartak, gorzelnia i dwie cegielnie.

Początek XX w. przyniósł dalszy rozwój zabudowy miejskiej, w latach trzydziestych wznoszono liczne, nowe domy szczególnie na terenach kolonii we wschodniej części miasta, przy drodze prowadzącej w kierunku Radostowa. Zbudowano dworzec kolei wąskotorowej wraz z lokomotywnią, stanowiący końcową stację lokalnej linii. Druga połowa ostatniego stulecia przyniosła więcej strat i na dłuższy czas zahamowała rozwój miasta. W 1945 r. Cedynia, wraz z innymi terenami Pomorza Zachodniego została zasiedlona przez ludność polską. Na skutek działań wojennych zniszczeniu uległa niemal połowa zabudowy miejskiej. Do końca lat sześćdziesiątych w zasadzie nie wznoszono nowej. Później budowano przede wszystkim obiekty użyteczności publicznej, jak pawilony sklepowe czy budynek restauracji. Na części terenów zalewowych powstał też rozległy kompleks zabudowy Państwowego Gospodarstwa Rolnego Cedynia, które zajęło tereny dawnego dworca kolei wąskotorowej. Z okazji tysięcznej rocznicy bitwy pod Cedynią wybudowano w 1972 r. pomnik na Górze Czcibora przy drodze do Osinowa Dolnego. Znaczącym faktem dla mieszkańców miasta było również wybudowanie w latach osiemdziesiątych nowego, rozległego kompleksu szkolnego w bezpośrednim otoczeniu dawnego grodziska. Obecnie znajduje się w nim szkoła podstawowa i gimnazjum.

6.2. Charakterystyka wartości kulturowych obszaru miasta

Na terenie miasta znajduje się szereg obiektów o wysokich walorach zabytkowych. Część z nich zostało wpisanych do rejestru zabytków, ich zastawienie pokazuje poniższa tabela.

Tabela 3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, położone w obszarze miasta

Lp.	Obiekt	nr rejestru
1.	Ratusz, Pl. Wolności 1	489
2.	Założenie urbanistyczne centrum miasta	1313
3.	Klasztor pocysterski	490
4.	Kościół p.w. Narodzenia NMP	109
5.	Cmentarz Żydowski	100
6.	Wieża Widokowa	A- 239

Znajduje się tu również znaczna ilość budowli o walorach zabytkowych, nie ujętych w rejestrze konserwatora zabytków. Zostały one ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wchodzi w nią w obszarze miasta łącznie 75 obiektów, z których większość stanowią budynki mieszkalne, ale również inne obiekty takie jak: budynek poczty, czy zaporę na kanale ulgi.

Tabela 4. Obiekty w gminnej ewidencji zabytków, położone w obszarze miasta

Lp.	Adres		Obiekty	Ilość obiektów w ciągach ulic
	Ulica	Nr		
1.	Pl. Wolności	2, 4, 5, 6, 8	budynki mieszkalne	5
2.	ul. Chopina	1, 2	budynki sądu (obecnie mieszkalne)	2
		5	plebania	1
		12	budynek mieszkalny	1
3.	ul. Chrobrego	2, 15	budynki mieszkalne	2
		15	budynek inwentarski	1
		22	budynek mieszkalny	1
		22	budynki gospodarcze	1
4.	ul. Konopnickiej	3	budynek mieszkalny	1
5.	ul. Kościuszki	2, 3, 8, 10, 11, 15, 16, 18, 20, 23, 25, 26, 29, 30, 35	budynki mieszkalne	15

		23	budynek inwentarski	1
6.	ul. Obrońców Stalingradu ¹⁷ ul. Czciwora ¹⁸	2, 3, 4, 6, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 44, 46	budynki mieszkalne	12
7.	ul. Skorupki	4	budynek mieszkalny	1
8.	ul. Świerczewskiego ¹⁹ ul. Staromiejska ²⁰	1, 5, 7, 12, 13, 15, 16	budynki mieszkalne	7
9.	ul. Ściegiennego	2	budynek mieszkalny	1
10.	ul. Zygmunowska	2, 4, 5, 6, 8 6, 8	budynki mieszkalne budynki gospodarcze	5 2
11.	ul. Żymierskiego ²¹ ul. Mieszka I ²²	1, 2, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 31 20	budynki mieszkalne młyn	13 1
12.			zaporę z upustami na kanale ulgi	1

Podstawowe cechy układu przestrzennego miasta, takie jak przebieg głównych traktów komunikacyjnych, układ zabudowy centrum, czy historyczne dominanty przestrzenne (dawne grodzisko, zabudowania dawnego klasztoru, kościół parafialny i jego otoczenie, wieża widokowa) zostały zachowane. Miasto nie posiada zwartego systemu terenów zieleni urządzonej, składają się na nie wyłącznie tereny cmentarza, otoczenia wieży widokowej, promenady wzdłuż kanału ulgi oraz otoczenia stadionu miejskiego z basenem. Braki te rekompensują jednak liczne lasy i tereny otwarte, na wzgórzach skarpy odrzańskiej oraz Polderu Cedyńskiego.

6.3. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miejscowości gminy

Miejscowości w obszarze gminy rozwijały się na przestrzeni dziejów zróżnicowany sposób, zarówno pod względem własności dóbr, na których powstawały wsie, ich układu przestrzennego oraz czasu powstania. Rys historyczny rozwoju poszczególnych wsi został przedstawiony poniżej.

Barcie są osadą leśną, położoną w północno - wschodniej części gminy Cedynia, przy jednej z dróg prowadzących z Piasku do Lubiechowa Dolnego. Osada została założona w XIX w. na gruntach należących do majątku w Lubiechowie Górnym. Jej zabudowę tworzy pojedyncza, dwubudynkowa zagroda.

Bielinek, wieś położona w północno - zachodniej części gminy w dolinie Odry, posiada metrykę średniowieczną i jest dawną wsią rycerską. Jej układ przestrzenny jest nieregularny o formie wielodrożnicy. Większość zabudowy stanowią niewielkie dwu i trzybudynkowe zagrody, niegdyś w większości o konstrukcji ryglowej, z czasem wyparte w całości przez konstrukcje murowane. Do ważniejszych, zachowanych obiektów zabytkowych wsi należą: odbudowany kościół w centralnej części wsi, budynek byłej szkoły, przepompowni Polderu Cedyńskiego oraz cmentarze: przykościelny i ewangelicki położony w północno - zachodniej części terenu wsi, w znacznym stopniu zdewastowany. Obok budynku przepompowni ważnym elementem infrastruktury technicznej jest stacja redukcyjno - pomiarowa przy tranzytowym, wysokopiętnym rurociągu naftowym, przekraczającym Odrę w północnej części zabudowań wsi, znajdującym się pod zarządem Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” z Płocka. W jej najbliższym otoczeniu, na północ od terenów zainwestowanych znajduje się rozległa kopalnia kruszyw mineralnych eksploatująca powierzchniowo złoża żwirów.

¹⁷ wykreślenie 3

¹⁸ treść dodana 15

¹⁹ wykreślenie 4

²⁰ treść dodana 16

²¹ wykreślenie 5

²² treść dodana 17

Czachów, położony we wschodniej części gminy jest dawną wsią miejską o średniowiecznym pochodzeniu. Jej dawny układ przestrzenny zachował się w znacznym stopniu, wieś jest typowym przykładem owalnicy, z zabudową mieszkalną usytuowaną kalenicowo do drogi. Domy mieszkalne uzupełniają budynki gospodarcze zagród. Każda z nich składa się z trzech lub czterech budynków. We wsi, pierwotnie o czysto chłopskiej zabudowie, powstał na przełomie XIX i XX w. duży folwark o geometrycznej formie rozplanowania zabudowy. Do ważniejszych obiektów na terenie wsi należą: Kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej z cmentarzem o zdemontowanych nagrobkach, cmentarz komunalny, zespół folwarczny z towarzyszącym mu parkiem. W południowo zachodniej części wsi wzniesiono w ostatnich latach wieżę stacji bazowej telefonii komórkowej.

Golice, położone w południowo - zachodniej części gminy są wsią o średniowiecznym pochodzeniu. Jej układ przestrzenny zachował się w większości w niezmieniony sposób, w formie niewielkiej wielodrożnicy z trójkątnym placem u zbiegu głównych dróg. Większym zmianom nie uległa zabudowa chłopska wsi, składająca się przede wszystkim z zagród trzy i czterobudynkowych. W południowo zachodniej części występuje zespół zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności należący do zabudowy dawnego PGR. Do ważniejszych budowli na terenie wsi należą: kościół filialny p.w. Św. Jakuba Apostoła, usytuowany w centralnej części zabudowy naprzeciwko zespołu folwarcznego, zespół folwarczny, położony w południowo - zachodniej części wsi, z zabudową rozlokowaną wokół rozległego dziedzińca z zachowanym budynkiem dworu, oraz dwa cmentarze: przykościelny katolicki ze współczesnymi nagrobkami oraz zaniedbany cmentarz ewangelicki w południowo zachodniej części zabudowań.

Lubiechów Dolny, położony w południowo - zachodniej części gminy jest wsią o średniowiecznym pochodzeniu, dawniej był wsią rycerską. Obecny układ przestrzenny ma formę wielodrożnicy o niezbyt licznych rozgałęzieniach. Charakter zabudowy odpowiada w znacznym stopniu stanowi z końca XIX w. Zagrody, głównie trzybudynkowe, koncentrują się przy poprowadzonej łukowato głównej drodze wiejskiej. Do ważniejszych budowli wsi należą: kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej (otynkowany o mało atrakcyjnej formie zewnętrznej po przeprowadzonym w ostatnich latach remoncie), wzniesiony w latach siedemdziesiątych, budynek byłej szkoły podstawowej przebudowany na świetlicę wiejską oraz mieszkania komunalne z towarzyszącym mu placem sportowym oraz dwa cmentarze, przykościelny katolicki, obecnie bez nagrobków oraz położony na północ od zabudowań wsi ewangelicki, w znacznym stopniu zdewastowany, bez zachowanych nagrobków. W północno - wschodniej części wsi, przy drodze w kierunku Lubiechowa Górnego, na skraju terenów zabudowanych leży leśniczówka.

Lubiechów Górny, położony w południowo - zachodniej części gminy jest wsią o średniowiecznym pochodzeniu, dawniej był wsią rycerską. Do dziś w sposób czytelny zachował się placowy układ wsi z dominującym w nim zespołem folwarcznym oraz owalnicą w jej południowej części. Zabudowę wiejską tworzą dwu i trzybudynkowe zagrody oraz zespół zabudowy wielorodzinnej dawnego PGR w zachodniej części wsi. Bardzo czytelnie zachował się układ przestrzenny folwarku, z wyremontowanym obecnie pałacem, licznymi zabudowaniami inwentarskimi i rozległymi pozostałościami parku. Obok folwarku do ważniejszych budowli na terenie wsi należą: kościół filialny p.w. Św. Józefa Robotnika w centralnej części wsi, murowany z kamienia, z unikalną w swej formie kopułą wieży, dwa cmentarze, przykościelny katolicki z usuniętymi nagrobkami oraz komunalny katolicki, z którego usunięto dawne nagrobki, w centralnej części wsi znajduje się również ceglana wieża ciśnienia z przełomu XIX i XX w oraz remiza strażacka.

Łukowice, położone w południowo - zachodniej części gminy są wsią o średniowiecznym pochodzeniu. Ukształtowany ostatecznie w XIX w. układ przestrzenny wsi nie uległ po wojnie istotniejszym zmianom, z dawnej owalnicy wykształciła się wieś ulicowo - placowa, o zabudowie złożonej przede wszystkim z dużych zagród trzy i czterobudynkowych. Do ważniejszych obiektów na terenie wsi należą: odbudowany kościół wpisany do rejestru zabytków, budynek dawnej kuźni oraz nieczynny cmentarz.

Markocin, osada położona na skraju żuław cedyńskich, w północnej części gminy obejmuje swoim zasięgiem budowlę folwarku o liniowym układzie zabudowy. Leży w bezpośrednim otoczeniu rezerwatu przyrody „Bielinek”. Na zabudowę składają się dwa budynki inwentarskie oraz dwa mieszkalne - dwojak i budynek jednorodzinny. Zabudowania gospodarcze były wykorzystywane przez PGR, obecnie nie są w pełni użytkowane.

Niesułów, znany też jako Kolonia Lubiechów jest osadą o liniowym układzie zabudowy, położonym w środkowej części gminy przy drodze z Lubiechowa Górnego do Radostowa. W zabudowie tej osady dominuje dawny zespół folwarczny,

wykorzystywany przez lata przez PGR jako owczarnia. W jego otoczeniu znajduje się zespół zagród usytuowanych w zwarty sposób po jednej, południowo - wschodniej stronie drogi.

Orzechów, położony w południowo - zachodniej części gminy jest wsią o średniowiecznym pochodzeniu. Do dzisiejszego dnia zachował w pełni układ przestrzenny owalnicy, wraz z większością zabudowy chłopskiej, budowanej przede wszystkim w XIX i XX w. Starsze budowle nie zachowały się. Zagrody rozmieszczone są w zwartych ciągach wzdłuż głównych traktów komunikacyjnych. Dominują dwu i trzybudynkowe zagrody o domach mieszkalnych zwróconych względem drogi kalenicowo. Do najważniejszych budowli wsi należy kościół filialny p.w. Św. Jana Chrzciciela w centralnej części zabudowań, otoczony kamiennym murem. Zespół dawnego folwarku położony w północnej części wsi zachował się tylko w nieznacznym stopniu, pozostały po nim też resztki parku.

Osinów Dolny, położony w południowo - zachodniej części gminy, jest wsią o metryce średniowiecznej, jedną z najstarszych w obszarze gminy. Współcześnie wieś jest wielodrożnicą, która wykształciła się z najstarszej części założenia, okolicy, położonej w północno - wschodniej części dzisiejszych zabudowań. Wieś posiada zwartą zabudowę, po części zagrodową, częściowo natomiast tworzą ją budynki usługowe, produkcyjne i inne, wzniesione w ostatnich latach w otoczeniu przejścia granicznego. Do najważniejszych budowli, wzniesionych na terenie wsi należą: murowany kościół gotycki, położony centralnie w najstarszej, okolicowej części zabudowań wsi, dawny budynek szkoły, przystań rzeczna oraz zabudowania dawnych zakładów celulozowych przy przeprawie rzecznej na południowy zachód od zabudowy wsi, stanowiące największą dominantę w otoczeniu zabudowań wsi. Rozwój zabudowy w ostatnich latach był podporządkowany obsłudze wzmożonego ruchu granicznego i związanym z nim rozwojem drobnego handlu i usług, którego głównymi odbiorcami byli obywatele Niemiec. W ostatnich latach, obok licznych obiektów handlu i usług wbudowanych w istniejącą zabudowę, powstały między innymi dwa targowiska i pięć stacji benzynowych. Rozwój opisanych funkcji ma miejsce przede wszystkim w ciągu drogi wojewódzkiej nr 124, prowadzącej do przejścia granicznego oraz z obrębie dawnych zakładów celulozowych, przekształconych obecnie w rozległe centrum handlowe. Na ich terenie znajdowały się Zakłady Zbożowe, ważną częścią dawnego zakładu jest mały port rzeczny z nabrzeżem przeładunkowym. W centrum handlowym obok usług handlu prowadzonych przede wszystkim przez małe podmioty gospodarcze na wynajmowanych stoiskach, rozwijają się również drobne usługi. Wśród nich szczególne miejsce zajmują zakłady fryzjerskie, stanowiące obok stanowisk handlowych i usług gastronomii największą grupę działalności gospodarczych. W otoczeniu wsi, przy drodze w kierunku Cedyni leży Góra Czcihora, na której szczycie zbudowany został w 1972 pomnik dla upamiętnienia wydarzeń bitwy pod Cedynią. W jego bezpośrednim otoczeniu znajduje się także parking.

Parchnica, osada położona w środkowej części gminy jest grupą zabudowań folwarcznych, tworzących jeden spójny zespół, złożony z dwóch mocno przebudowanych budynków gospodarczych dawnego folwarku oraz dwóch wielorodzinnych domów mieszkalnych. Zabudowa, wykorzystywane kiedyś przez PGR, znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, nie jest obecnie użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem. W użytku pozostają budynki mieszkalne.

Piasecznik, osada leśna położona w lasach Puszczy Piaskowej w północno - wschodniej części gminy, od momentu założenia pełniła rolę leśniczówki. Zabudowę tworzą dwa budynki, mieszkalny i gospodarczy.

Piasek, położony w dolinie Odry w północnej części gminy, jest jedną ze starszych na jej terenie wsi o pochodzeniu średniowiecznym. Zabudowa ma formę rozległej wielodrożnicy, o luźno porozrzucanej zabudowie w częściach peryferyjnych wsi, natomiast w części centralnej ma charakter zwarty, z występującymi gdzieniegdzie ubytkami. Dominującym typem zabudowy są niewielkie zagrody złożone przeważnie z dwóch budynków, we wschodniej części wsi występują jednak również większe gospodarstwa, trzybudynkowe. W zachodniej części zabudowań wsi wzniesiono w latach siedemdziesiątych budynek wielorodzinny z otaczającymi go małymi budynkami gospodarczymi. Pierwotnie służący rodzinom pracowników Straży Granicznej, stanowi teraz własność prywatną. Do najważniejszych budowli wsi należą: kościół filialny p.w. Matki Boskiej Królowej Polski, położony przy głównej drodze nad kanałem Odry, dwa cmentarze. przykościelny z usuniętymi nagrobkami i komunalny z współczesnymi mogiłami, dawny dwór, będący jedyną poza budynkiem inwentarskim pozostałością dawnego założenia folwarcznego i szkoła podstawowa zbudowana współcześnie przy głównej drodze w kierunku miejscowości Bielinek. W centralnej części wsi znajdują się znaczne

powierzchnie terenów zieleni, są to przede wszystkim sady i przydomowe ogrody, część tego terenu pozostaje niezagospodarowana.

Radostów, położony w południowej części gminy, około dwa kilometry na wschód od Cedyni jest dawną wsią rycerską o zabudowie skupionej wokół założenia przestrzennego dawnego folwarku. Po wojnie do wcześniejszych zabudowań dobudowano osadę mieszkalną dla pracowników PGR, znacznej rozbudowie uległy również budynki inwentarskie, powiększone o nowe obiekty o dużej kubaturze. Zniszczeniu uległ dwór, z dawnego założenia ocalał budynek rządcy oraz dwie stodoły i trzy budynki inwentarskie. Do najważniejszych obiektów należą: opisany zespół dawnego folwarku, położony centralnie w zabudowie wsi, dawny cmentarz rodowy, w znacznym stopniu obecnie zrujnowany oraz tereny pozostałości rozległego parku dworskiego.

Siekierki, położone w południowej części gminy w dolinie Odry, są dawną osadą rybacką. Dominuje w niej zabudowa zagrodowa lokowana wokół siatki wiejskich dróg w formie wielodrożnicy, o mało dzisiaj czytelnym układzie. Zagrody, przede wszystkim dwu i trzy budynkowe, rozmieszczone są wzdłuż głównej drogi wiejskiej oraz wzdłuż dróg bocznych, wspinających się na stromą w tym miejscu skarpe doliny Odry. Do dzisiejszego dnia, na skutek prowadzonych tu intensywnych działań wojennych ocalała nie więcej niż połowa dawnej zwartej zabudowy. Do najważniejszych obiektów należą: kościół parafialny p.w. Nadodrzańskiej Matki Bożej Królowej Pokoju - nowo powstałe sanktuarium maryjne, wzniesione na stoku doliny w południowej części dzisiejszych terenów zainwestowanych wsi, na fundamentach dawnego kościoła, w jego bezpośrednim otoczeniu znajduje się maszt stacji bazowej telefonii komórkowej. We wsi znajdują się dwa dziewiętnastowieczne cmentarze z usuniętymi nagrobkami, w północnej jej części przebiegają tory kolejowe z Godkowa do Wriezen, prowadzące ku przeprawie na drugą stronę Odry, obecnie nie wykorzystywane. Linii kolejowej towarzyszy zdemontowana bocznicą oraz zespół budynków dworca i zabudowań mieszkalnych kolejarzy.

Stara Rudnica, położona w południowej części gminy w dolinie Odry, jest dawną wsią rybacką. Dominuje w niej zabudowa zagrodowa lokowana wokół siatki wiejskich dróg w formie wielodrożnicy, o mało czytelnym układzie. Zagrody, przede wszystkim dwu i trzy budynkowe, rozmieszczone są wzdłuż głównej drogi wiejskiej oraz wzdłuż dróg bocznych, wspinających się na stromą skarpe doliny Odry. Do dzisiejszego dnia ocalała tylko część dawnej zwartej zabudowy. Do najważniejszych obiektów należą: kościół filialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, zaadaptowany na kościół katolicki z dawnego Kościoła Starołuterańskiego, położony centralnie w zabudowie wsi na placu o trójkątnym kształcie, budynek byłej szkoły obecnie Nadodrzański Dom Seniora oraz dwa cmentarze: przykościelny z usuniętymi nagrobkami oraz położony w północnej części wsi, ewangelicki (w znacznym stopniu zdewastowany). W zachodniej części miejscowości zaczęto wznosić w ostatnich latach domy letniskowe, tworzące oddzielną od reszty wsi kolonię o rozproszonej zabudowie. W tym obszarze również znajduje się kompleks czterech nowo powstałych stawów rybnych z budynkiem rybakówki.

Stary Kostrzynek, położony w południowej części gminy w dolinie Odry, jest dawną wsią rybacką. Dominuje w niej zabudowa zagrodowa lokowana wokół siatki wiejskich dróg w luźnym układzie. Zagrody, przede wszystkim trzy i czterodunkowe, rozmieszczone są wzdłuż głównej drogi wiejskiej oraz wzdłuż dróg bocznych na skarpie doliny Odry. Do dzisiejszego dnia ocalała tylko część dawnej zwartej zabudowy wsi. Do najważniejszych obiektów należą: kościół filialny p.w. Miłosierdzia Bożego odbudowany po zniszczeniach z czasów II wojny światowej, dwa cmentarze, przykościelny z usuniętymi nagrobkami oraz oddalony od wsi cmentarz ewangelicki, położony we wschodniej części terenów zabudowy dawnej miejscowości, obecnie porośniętych lasem.

Trzypole, dwubudynkowa zagroda, położona w północnej części gminy, o 2.5 km na południowy wschód od miejscowości Piasek. Od początku swego istnienia pełniła rolę leśniczówki, obecnie jest niezamieszkała.

Żelichów, położony w południowo - wschodniej części gminy, jest wsią o średniowiecznym pochodzeniu. Jej zabudowa pozostała tylko w niewielkim stopniu zmieniona, tworząc świetnie zachowaną formę przestrzenną owalnicy z dominującym w niej zespołem dawnego folwarku. Większość zagród składa się z czterech lub trzech budynków, występują tam też zagrody dwubudynkowe, wszystkie niemal usytuowane kalenicowo względem drogi. Obok głównego korpusu wsi, jej zabudowę tworzą także dwie kolonie, południowa i północna, złożone z usytuowanych liniowo zespołów zabudowy zagrodowej. Przez zabudowania koloni południowej przebiegają tory kolei wąskotorowej. Do ważniejszych budowli na terenie wsi należą: kościół filialny p.w. NMP Królowej Polski, położony w centralnej części wsi, otoczony

murem kamiennym, zespół folwarczny położony na zachód od ścisłej zabudowy miejscowości, z którego zachował się budynek odrestaurowanego obecnie dworu oraz część zabudowy gospodarczej, rozbudowanej po wojnie o nowe, wielkogabarytowe elementy budynków inwentarskich dawnego PGR w których mieści się stadnina koni, dwa cmentarze, przykościelny z usuniętymi nagrobkami oraz położony na południowy wschód od wsi komunalny z wyłącznie nowymi nagrobkami.

6.4. Charakterystyka wartości kulturowych miejscowości gminy

W obszarze gminy, podzielonym poza terenem miasta na czternaście sołectw, znajduje się obecnie dwadzieścia jeden miejscowości. Większość z nich stanowią stare wsie o średniowiecznym rodowodzie i ich kolonie, nieznaczną grupę tworzą także pojedyncze folwarki i osady leśne. Znajduje się w nich szereg obiektów o walorach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, ich zastawienie pokazuje poniższa tabela.

Tabela 5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, położone w obszarze gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt	nr rejestru	data decyzji
1.	Czachów	kościół	111	03.07.1956
2.	Czachów	park dworski	370	31.07.1959
3.	Golice	kościół	121	04.07.1956
4.	Lubiechów Górny	kościół	183	29.08.1956
5.	Lubiechów Górny	pałac	1057	25.09.1984
6.	Lubiechów Górny	park dworski	1355	31.10.1997
7.	Lukowice	kościół	393	18.11.1963
8.	Orzechów	kościół	141	31.07.1956
9.	Orzechów	park dworski	909	29.11.1980
10.	Stara Rudnica	kościół	495	22.12.1965
11.	Stary Kostrzynek	kościół	1104	01.08.1969
12.	Stary Kostrzynek	cmentarz przyk. bez nagrobków	1104	01.08.1969
12.	Stary Kostrzynek	chałupa nr 7	1262	06.06.1994
13.	Żelichów	kościół	155	01.08.1956

Zasób chronionych obiektów budowlanych uzupełniają liczne obiekty w gminnej ewidencji zabytków. Ich zbiorcze zestawienie prezentowane jest poniżej.

Tabela 6. Obiekty w gminnej ewidencji zabytków, położone w obszarze gminy

Lp.	Adres		Obiekty	Ilość obiektów w miejscowości
	Miejscowość	Nr		
1.	Bielinek	51	budynek szkoły	2
		52	remiza	
2.	Czachów	11/2	bud. inwentarski w folwarku	5
		-	remiza	
		4	chałupa	
		20	chałupa	
		33	chałupa	
3.	Golice	-	dwór	6
		-	stajnia	
		-	Owczarnia	
		3	chałupa	
		13	chałupa	
		26	czworak	
4.	Lubiechów Dolny	8	chałupa	7
		8	stodoła	
		12	chałupa	
		14	chałupa	
		15	chałupa	
		22	chałupa	
		29	chałupa	
5.	Lubiechów Górny	-	wieża ciśnień	10

		2	chałupa	
		5	chałupa	
		6	chałupa	
		15	budynek mieszkalny	
		19	magazyn zbożowy	
		19	2 budynki inwentarskie	
		28	dwojak	
		30	budynek mieszkalny	
6.	Łukowice	-	kuźnia	11
		-	stacja trafo	
		3	chałupa	
		5	chałupa	
		7	chałupa	
		8	chałupa	
		19	budynek mieszkalny	
		20	chałupa	
		23	chałupa	
		27	chałupa	
		29	chałupa	
7.	Markocin	-	stodoła	4
		-	budynek inwentarskie	
		1	dwojak	
		3	dwojak	
8.	Niesułów	-	owczarnia	1
9.	Orzechów	-	kaplica	7
		3	chałupa	
		7	chałupa	
		17	chałupa	
		19	budynek inwentarski	
		20	budynek inwentarski	
		26	chałupa	
10.	Osinów Dolny	-	zabudowania przemysłowe	8 3
		19	chałupa	
		19	budynek inwentarski	
		30	chałupa	
		37	d. szkoła	
		39	chałupa	
		43	budynek mieszkalny	
		-	most na Odrze	
		-	Kościół p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego	
		-	Cmentarz przykościelny	
		-	Cmentarz ewangelicki ²³	
11.	Piasek	-	budynek inwentarski	9
		23	chałupa	
		23	budynek inwentarski	
		33	chałupa	
		62	chałupa	
		70	chałupa	

²³ treść dodana 18

		94-96	dwojak	
		106	budynek mieszkalny	
		110	budynek mieszkalny	
12.	Radostów	-	stodoła	7
		-	owczarnia	
		-	obora	
		-	stajnia	
		-	stodoła	
		-	rządcówka	
			budynek mieszkalny	
13.	Siekierki	2	Stacja kolejowa	11
		3	budynek mieszkalny	
		20	chałupa	
		30	chałupa	
		32	chałupa	
		33	chałupa	
		34	chałupa	
		35	chałupa	
		37	chałupa	
		-	filary mostu kolejowego	
		-	most kolejowy	
14.	Stara Rudnica	5	chałupa	7
		14	chałupa	
		21	chałupa	
		37	budynek mieszkalny	
		38	chałupa	
		45	chałupa	
		-	most na starorzeczu	
15.	Stary Kostrzynek	3	chałupa	9
		4	budynek mieszkalny	
		5	chałupa	
		18	chałupa	
		19	budynek mieszkalny	
		20	chałupa	
		21	chałupa	
		26	chałupa	
16.	Żelichów	29	chałupa	13
		10	chałupa	
		13	chałupa	
		21	budynek inwentarski	
		25	magazyn	
		34	chałupa	
		35	chałupa	
		35	stodoła	
		36	chałupa	
		36	stodoła	
		45	budynek mieszkalny	
		46	chałupa	
		48	budynek mieszkalny	
		51	chałupa	

6.5. Wartości archeologiczne

W obszarze gminy zaewidencjonowano łącznie 229 stanowisk archeologicznych. Danych na ich temat dostarcza „Studium krajobrazu kulturowego z pradziejów, wczesnego średniowiecza i średniowiecza w obszarze gminy Cedynia - wytyczne archeologiczne”. Dokument ten został opracowany przez mgr Małgorzatę Sajkowską w oparciu o zasoby archiwalne służby konserwatorskiej: rejestru zabytków województwa oraz dokumentacji ewidencyjnej „Archeologicznego Zdjęcia Polski”. Stanowiska te pochodzą z okresu epoki kamienia do średniowiecza. Ich zastawienie, obrazuje poniższe zestawienia.

Tabela 7. Zestawienie stanowisk archeologicznych

Lp	Miejscowość	Ilość stan.	STAR	EK	EB/H	L/R	WS	ŚR
1	Bielinek	1	1	-	-	-	-	-
2	Cedynia	44	7	11	30	4	20	15
3	Cedynia - Parchnica	3	2	-	2	-	1	1
4	Cedynia - Radostów	12	1	2	8	1	5	1
5	Cedynia - Szczawin	2	1	-	2	-	1	1
6	Cedynia - Żuławy	2	-19	1	1	-	2	1
7	Czachów	32	19	2	3	1	6	10
8	Golice	15	10	-	2	-	4	2
9	Lubiechów Dolny	10	6	-	7	3	4	4
10	Lubiechów Górny	2	-	-	1	-	-	1
11	Łukowice	11	5	1	2	-	3	4
12	Niesułów	11	9	4	3	-	4	1
13	Orzechów	23	14	2	6	3	4	2
14	Osinów Dolny	12	8	4	6	-	6	8
15	Piasek	12	6	6	2	-	2	5
16	Siekierki	15	5	2	8	2	5	4
17	Siekierki - Zoborzyce	2	1	-	1	-	1	-
18	Stara Rudnica	5	-	2	4	3	3	3
19	Stary Kostrzynek	6	1	-	4	-	2	4
20	Żelichów	9	4	-	1	-	5	2

(zastosowane w tabeli skróty to: STAR - starożytność, EK - epoka kamienna, EB/H - epoka brązu, WS - wczesne średniowiecze, ŚR - średniowiecze)

Stanowiska archeologiczne terenu gminy wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem chronologii ich powstawania. Obrazuje to poniższe zestawienie.

Tabela 8. Zestawienie stanowisk archeologicznych

Chronologia	Ilość stanowisk
Starożytność	100
Epoka kamienia	37
Epoka brązu	93
Okres rzymski	17
Wczesne średniowiecze	78
Średniowiecze	69
Łączna liczba stanowisk	229

Stanowiska archeologiczne obszaru gminy objęte są trzema rodzajami stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej:

- 1) Strefy W I - pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną, strefy te obejmują stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków,

- 2) Strefy W II - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami, strefy te obejmują stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków,
- 3) Strefy W III - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, gdzie obowiązuje prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, strefy te obejmują stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków,

Tabela 9. Zestawienie stanowisk archeologicznych w obrębie stref W I

L.p	Stanowisko	Numer rejestru	Opis
1.	Cedynia, stan. 1	AZP:41-02/13	osada i grodzisko wczesnośredniowieczne
2.	Cedynia, stan. 50	AZP:41-02/6	osada kultury łużyckiej i klasztor średniowieczny
3.	Czachów, stan. 1	AZP:41-02/1	cmentarzisko kurhanowe ze starożytności
4.	Golice stan. 3	AZP:42-02/43	cmentarzisko kurhanowe ze starożytności
5.	Niesułów stan. 2	AZP:41-02/50	cmentarzisko kurhanowe ze starożytności
6.	Niesułów stan. 3	AZP:41-02/52	cmentarzisko kurhanowe ze starożytności
7.	Niesułów stan. 4	AZP:41-02/53	cmentarzisko kurhanowe ze starożytności

Tabela 10. Zestawienie stanowisk archeologicznych w obrębie stref W II

L.p	Stanowisko	Numer rejestru	Lp.	Stanowisko	Numer rejestru
1.	Cedynia, stan. 2	AZP:41-02/15	17.	Czachów, stan. 11	AZP:41-03/6
2.	Cedynia, stan. 4	AZP:41-02/22	18.	Czachów, stan. 26	AZP:41-03/21
3.	Cedynia, stan. 4a	AZP:41-02/23	19.	Lubiechów Dolny, stan. 3	AZP:41-02/32
4.	Cedynia, stan. 5	AZP:42-02/11	20.	Lubiechów Dolny, stan. 4	AZP:41-02/34
5.	Cedynia, stan. 6	AZP:42-02/10	21.	Niesułów stan. 1	AZP:41-02/57
6.	Cedynia, stan. 8	AZP:42-02/12	22.	Niesułów stan. 5	AZP:41-02/56
7.	Cedynia, stan. 9	AZP:42-02/13	23.	Niesułów stan. 6	AZP:41-02/54
8.	Cedynia, stan. 14	AZP:41-02/12	24.	Orzechów stan. 2	AZP:42-03/59
9.	Cedynia, stan. 15	AZP:42-02/9	25.	Orzechów stan. 9	AZP:41-03/82
10.	Cedynia, stan. 17	AZP:42-02/29	26.	Orzechów stan. 19	AZP:41-03/92
11.	Cedynia, stan. 58	AZP:41-02/4	27.	Orzechów stan. 21	AZP:41-03/94
12.	Cedynia - Radostów, stan. 36	AZP:42-02/34	28.	Piasek, stan. 1	AZP:40-02/3
13.	Cedynia – Radostów, stan.37	AZP:42-02/30	29.	Piasek, stan. 10	AZP:40-02/4
14.	Cedynia – Radostów, stan.45	AZP:42-02/21	30.	Siekierki, stan. 1	AZP:43-03/2
15.	Czachów, stan. 4	AZP:41-03/4	31.	Siekierki, stan. 4	AZP:43-02/12
16.	Czachów, stan. 6	AZP:41-02/48	32.	Stara Rudnica, stan. 5	AZP:42-02/21

Tabela 11 . Zestawienie stanowisk archeologicznych w obrębie stref W III

Stanowisko	Numer rejestru	Stanowisko	Numer rejestru
1. Bielinek, stan. 1	AZP:40-02/1	46. Cedynia - Szczawin, stan. 54	AZP:41-02/30
2. Cedynia, stan. 2a	AZP:41-02/14	47. Cedynia - Żuławy, stan. 51	AZP:41-02/1
3. Cedynia, stan. 2b	AZP:41-02/5	48. Cedynia - Żuławy, stan. 52	AZP:41-02/2
4. Cedynia, stan. 3	AZP:41-02/19	49. Czachów, stan. 2	AZP:41-03/2
5. Cedynia, stan. 3a	AZP:41-02/21	50. Czachów, stan. 3	AZP:41-03/3
6. Cedynia, stan. 7	AZP:42-02/17	51. Czachów, stan. 5	AZP:41-02/49
7. Cedynia, stan. 10	AZP:42-02/15	52. Czachów, stan. 7	AZP:41-02/47
8. Cedynia, stan. 11	AZP:41-02/29	53. Czachów, stan. 8	AZP:41-02/46
9. Cedynia, stan. 12	AZP:41-02/3	54. Czachów, stan. 9	AZP:41-02/45
10. Cedynia, stan. 13	AZP:41-02/24	55. Czachów, stan. 10	AZP:41-03/5
11. Cedynia, stan. 15a	AZP:42-02/8	56. Czachów, stan. 12	AZP:41-03/7
12. Cedynia, stan. 15b	AZP:42-02/7	57. Czachów, stan. 13	AZP:41-03/8
13. Cedynia, stan. 16	AZP:41-02/16	58. Czachów, stan. 14	AZP:41-03/9
14. Cedynia, stan. 18	AZP:42-02/27	59. Czachów, stan. 15	AZP:41-03/10
15. Cedynia, stan. 19	AZP:42-02/26	60. Czachów, stan. 16	AZP:41-03/11
16. Cedynia, stan. 20	AZP:42-02/25	61. Czachów, stan. 17	AZP:41-03/12
17. Cedynia, stan. 21	AZP:42-02/28	62. Czachów, stan. 18	AZP:41-03/13
18. Cedynia, stan. 22	AZP:41-02/18	63. Czachów, stan. 19	AZP:41-03/14
19. Cedynia, stan. 23	AZP:41-02/17	64. Czachów, stan. 20	AZP:41-03/15
20. Cedynia, stan. 24	AZP:42-02/18	65. Czachów, stan. 21	AZP:41-03/16
21. Cedynia, stan. 25	AZP:42-02/16	66. Czachów, stan. 22	AZP:41-03/17
22. Cedynia, stan. 27	AZP:42-02/23	67. Czachów, stan. 23	AZP:41-03/18
23. Cedynia, stan. 28	AZP:42-02/24	68. Czachów, stan. 24	AZP:41-03/19
24. Cedynia, stan. 29	AZP:41-02/11	69. Czachów, stan. 25	AZP:41-03/20
25. Cedynia, stan. 30	AZP:42-02/20	70. Czachów, stan. 27	AZP:41-03/22
26. Cedynia, stan. 31	AZP:42-02/14	71. Czachów, stan. 28	AZP:41-03/23
27. Cedynia, stan. 32	AZP:42-02/19	72. Czachów, stan. 29	AZP:41-03/24
28. Cedynia, stan. 33	AZP:42-02/22	73. Czachów, stan. 30	AZP:41-03/25
29. Cedynia, stan. 46	AZP:42-02/4	74. Czachów, stan. 31	AZP:41-03/26
30. Cedynia, stan. 47	AZP:42-02/6	75. Czachów, stan. 32	AZP:41-03/27
31. Cedynia, stan. 48	AZP:42-02/31	76. Golice, stan. 1	AZP:42-02/44
32. Cedynia, stan. 49	AZP:41-02/20	77. Golice, stan. 2	AZP:42-02/42
33. Cedynia - Parchnica, stan. 55	AZP:41-02/27	78. Golice, stan. 4	AZP:42-02/46
34. Cedynia - Parchnica, stan. 56	AZP:41-02/26	79. Golice, stan. 6	AZP:42-03/1
35. Cedynia - Parchnica, stan. 57	AZP:41-02/25	80. Golice, stan. 7	AZP:42-03/2
36. Cedynia - Radostów, stan. 34	AZP:42-02/35	81. Golice, stan. 8	AZP:42-03/3
37. Cedynia - Radostów, stan. 35	AZP:42-02/33	82. Golice, stan. 9	AZP:42-03/4
38. Cedynia - Radostów, stan. 38	AZP:42-02/32	83. Golice, stan. 10	AZP:42-03/5
39. Cedynia - Radostów, stan. 39	AZP:42-02/36	84. Golice, stan. 11	AZP:42-03/6
40. Cedynia - Radostów, stan. 40	AZP:42-02/41	85. Golice, stan. 12	AZP:42-03/7
41. Cedynia - Radostów, stan. 41	AZP:42-02/40	86. Golice, stan. 13	AZP:42-03/8
42. Cedynia - Radostów, stan. 42	AZP:42-02/39	87. Golice, stan. 14	AZP:42-03/9
43. Cedynia - Radostów, stan. 43	AZP:42-02/38	88. Golice, stan. 15	AZP:42-03/10
44. Cedynia - Radostów, stan. 44	AZP:42-02/37	89. Golice, stan. 16	AZP:42-03/11
45. Cedynia - Szczawin, stan. 53	AZP:41-02/28	90. Lubiechów Dolny, stan. 1	AZP:41-02/31

91. Lubiechów Dolny, stan. 2	AZP:41-02/37	136.Osinów Dolny, stan. 2	AZP:42-01/8
92. Lubiechów Dolny, stan. 5	AZP:41-02/33	137.Osinów Dolny, stan. 3	AZP:42-01/3
93. Lubiechów Dolny, stan. 6	AZP:41-02/40	138.Osinów Dolny, stan. 4	AZP:42-02/3
94. Lubiechów Dolny, stan. 7	AZP:41-02/38	139.Osinów Dolny, stan. 5	AZP:42-01/5
95. Lubiechów Dolny, stan. 8	AZP:41-02/36	140.Osinów Dolny, stan. 6	AZP:42-01/6
96. Lubiechów Dolny, stan. 10	AZP:41-02/39	141.Osinów Dolny, stan. 7	AZP:42-01/2
97. Lubiechów Dolny, stan. 11	AZP:41-02/35	142.Osinów Dolny, stan. 8	AZP:42-01/4
98. Lubiechów Górny, stan. 1	AZP:41-02/43	143.Osinów Dolny, stan. 9	AZP:42-01/7
99. Lubiechów Górny, stan.2	AZP:41-02/42	144.Osinów Dolny, stan. 10	AZP:42-02/1
100.Łukowice, stan. 1	AZP:41-03/36	145.Osinów Dolny, stan. 11	AZP:42-02/2
101.Łukowice, stan. 2	AZP:41-03/37	146.Osinów Dolny, stan. 12	AZP:42-01/14
102.Łukowice, stan. 3	AZP:41-03/38	147.Piasek, stan. 2	AZP:39-02/1
103.Łukowice, stan. 4	AZP:41-03/39	148.Piasek, stan. 3	AZP:39-02/2
104.Łukowice, stan. 5	AZP:41-03/40	149.Piasek, stan. 4	AZP:39-02/3
105.Łukowice, stan. 6	AZP:41-03/41	150.Piasek, stan. 5	AZP:39-02/4
106.Łukowice, stan. 7	AZP:41-03/42	151.Piasek, stan. 6	AZP:39-02/5
107.Łukowice, stan. 8	AZP:41-03/43	152.Piasek, stan. 7	AZP:39-02/6
108.Łukowice, stan. 9	AZP:41-03/44	153.Piasek, stan. 8	AZP:39-02/7
109.Łukowice, stan. 10	AZP:41-03/45	154.Piasek, stan. 9	AZP:39-02/8
110.Łukowice, stan. 11	AZP:41-03/46	155.Piasek, stan. 11	AZP:40-02/5
111.Niesułów, stan. 7	AZP:41-02/51	156.Piasek, stan. 12	AZP:40-02/6
112.Niesułów, stan. 8	AZP:41-02/58	157.Siekierki, stan. 2	AZP:43-02/11
113.Niesułów, stan. 9	AZP:41-02/55	158.Siekierki, stan. 3	AZP:43-02/13
114.Niesułów, stan. 10	AZP:41-02/59	159.Siekierki, stan. 5	AZP:43-03/1
115.Niesułów, stan. 11	AZP:41-02/60	160.Siekierki, stan. 6	AZP:43-02/5
116.Orzechów, stan. 1	AZP:41-03/77	161.Siekierki, stan. 7	AZP:43-02/3
117.Orzechów, stan. 3	AZP:42-03/60	162.Siekierki, stan. 10	AZP:43-02/1
118.Orzechów, stan. 4	AZP:41-03/78	163.Siekierki, stan. 11	AZP:43-02/6
119.Orzechów, stan. 5	AZP:41-03/79	164.Siekierki, stan. 12	AZP:43-02/10
120.Orzechów, stan. 6	AZP:41-03/80	165.Siekierki, stan. 13	AZP:43-02/9
121.Orzechów, stan. 8	AZP:42-03/61	166.Siekierki, stan. 14	AZP:43-02/7
122.Orzechów, stan. 10	AZP:41-03/83	167.Siekierki, stan. 15	AZP:43-02/14
123.Orzechów, stan. 11	AZP:41-03/84	168.Siekierki, stan. 16	AZP:43-02/4
124.Orzechów, stan. 12	AZP:41-03/85	169.Siekierki, stan. 17	AZP:43-02/2
125.Orzechów, stan. 13	AZP:41-03/86	170.Siekierki-Zoborzyce,stan.8	AZP:42-02/48
126.Orzechów, stan. 14	AZP:41-03/87	171.Siekierki-Zoborzyce,stan.9	AZP:42-02/47
127.Orzechów, stan. 15	AZP:41-03/88	172.Stara Rudnica, stan. 1	AZP:42-02/52
128.Orzechów, stan. 16	AZP:41-03/89	173.Stara Rudnica, stan. 2	AZP:42-02/49
129.Orzechów, stan. 17	AZP:41-03/90	174.Stara Rudnica, stan. 3	AZP:42-02/53
130.Orzechów, stan. 18	AZP:41-03/91	175.Stara Rudnica, stan. 4	AZP:42-02/50
131.Orzechów, stan. 20	AZP:41-03/93	176.Siekierki, stan. 7	AZP:43-02/3
132.Orzechów, stan. 22	AZP:41-03/95	177.Siekierki, stan. 10	AZP:43-02/1
133.Orzechów, stan. 23	AZP:41-03/96	178.Siekierki, stan. 11	AZP:43-02/6
134.Orzechów, stan. 24	AZP:41-03/97	179.Siekierki, stan. 12	AZP:43-02/10
135.Osinów Dolny, stan. 1	AZP:42-01/1	180.Siekierki, stan. 13	AZP:43-02/9

181. Siekierki, stan. 14	AZP:43-02/7	186. Siekierki-Zoborzyce, stan. 9	AZP:42-02/47
182. Siekierki, stan. 15	AZP:43-02/14	187. Stara Rudnica, stan. 1	AZP:42-02/52
183. Siekierki, stan. 16	AZP:43-02/4	188. Stara Rudnica, stan. 2	AZP:42-02/49
184. Siekierki, stan. 17	AZP:43-02/2	189. Stara Rudnica, stan. 3	AZP:42-02/53
185. Siekierki-Zoborzyce, stan. 8	AZP:42-02/48	190. Stara Rudnica, stan. 4	AZP:42-02/50

6.6. Zagrożenia środowiska kulturowego

Ochrona zabytków położonych we wsiach i założeniach ruralistycznych oraz towarzyszącej im zieleni zabytkowej – parków, cmentarzy i obsadzeń dróg jest jedną z najtrudniejszych dziedzin konserwatorskich. Podstawowym zagrożeniem jest niedostosowanie istniejących zabudowań do dzisiejszych wzorców kulturowych i technicznych. Brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia do eksploatacji wielu obiektów gospodarczych i produkcyjnych, nowoczesnych materiałów i detalu budowlanego, którego użycie dewaloryzuje skromne i jednorodne kompozycje zabudowy oraz może prowadzić do pogorszenia stanu technicznego obiektów.

W znacznym stopniu zagrożone są zespoły zabytkowej zieleni. Wszystkie zachowane w obszarze gminy parki podworskie są zaniedbane i pozostawione własnemu losowi, zatraciły pierwotny charakter mający tworzyć w naturalnym krajobrazie tło kolorystyczne i oparcie przestrzenne dla terenów zurbanizowanych. Podobnie cmentarze zabytkowe, tylko nieliczne z nich posiadają fragmentarycznie zachowane ogrodzenia, a obsadzenia wzdłuż ich granic, z powodu braku jakiegokolwiek pielęgnacji rozrosły się i rzadko pozostają czytelne. Nieliczne obiekty architektoniczne oraz krzyże, nagrobki i mogiły czy dość powszechnie występujące pomniki ofiar I wojny światowej są zdewastowane, rozgrabione, a czytelność układu kompozycyjnego całości praktycznie nie istnieje. Miejsca te nie są również w żaden sposób opisane, drogi do nich prowadzące są zarośnięte, nieczytelne w terenie lub zgoła niedostępne publicznie.

Zagrożeniem dla elementów lokalnego krajobrazu są przede wszystkim:

- 1) wtórne podziały dawnych terenów rolnych,
- 2) powstawanie zabudowy jednorodzinnej na podstawie bardzo zróżnicowanych projektów na zbyt małych działkach bez stosowania komponowanej zieleni, mogącej ograniczać negatywne eksponowanie nowych form architektonicznych,
- 3) powstawanie osiedli bez projektów urbanistycznych, pozbawionych kompozycji i odpowiednich przestrzeni publicznych.

7. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE I SYSTEM OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

W końcu 2007 r. Gminę zamieszkiwało 4408 osób. Pozytywnym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego gminy jest stabilna liczba ludności, która nie podlegała znacznieszym wahaniom na przestrzeni ostatnich lat. Odpowiednie dane przedstawia się poniżej:

Tabela 12. Liczba mieszkańców miasta w latach 2003-2007

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
ogółem	4415	4427	4431	4427	4408
mężczyźni	2216	2233	2226	2219	2196
kobiety	2199	2194	2205	2208	2212

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Dominującą grupę ludności miasta i gminy stanowi grupa produkcyjna, znaczną-przedprodukcyjna, stosunkowo małą poprodukcyjna. Struktura ta jest zbliżona do średniej krajowej, wskazać przy tym należy, że także i tutaj zachodzą procesy starzenia się ludności w analogiczny sposób jak dla wielu regionów Polski, w tym i Województwa Zachodniopomorskiego. Uwarunkowania te stwarzają one nowe specyficzne potrzeby związane z rozwojem systemu opieki zdrowotnej i społecznej oraz przynoszą istotne zmiany dla funkcjonowania systemu oświaty.

Pozytywnym zjawiskiem pozostaje fakt, że stopa bezrobocia na przestrzeni ostatnich lat spada, pozostaje jednak w dalszym ciągu na niepokojąco wysokim poziomie. Zgodnie z prognozami demograficznymi wzrasta jednak udział grupy produkcyjnej, co wiąże się z problemami związanymi z zapewnieniem im zatrudnienia, stwarzanie warunków dla zapewnienia możliwie największej ilości miejsc pracy powinno stać się jednym z podstawowych zadań gminy. Dane statystyczne dotyczące bezrobocia obrazuje poniższa tabela.

Tabela 13. Wskaźnik bezrobocia w gminie Cedynia w roku 2007

Bezrobotni ogółem		Wskaźnik		Wskaźnik bezrobocia
mężczyźni	kobiety	mężczyźni	kobiety	
217	195	14,4%	14,8%	14,6%

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Tabela 14. Skala bezrobocia w latach 2002-2007

Lata	Bezrobotni ogółem	Wskaźnik bezrobocia
2003 r.	667	24,7%
2004 r.	607	22,2%
2005 r.	582	20,8%
2006 r.	531	19,0%
2007 r.	412	14,6%

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

System obsługi mieszkańców gminy należy uznać za wystarczający pod względem struktury podstawowych usług w poszczególnych ich sferach, zlokalizowanych przede wszystkim w mieście, jednak często niewystarczający, jeśli chodzi o stan techniczny obiektów i standard ich wyposażenia. Złą pod tym względem sytuację wykazują przede wszystkim miejscowości terenu gminy. Mało korzystna z tego punktu widzenia jest stosunkowo duża powierzchnia gminy w proporcji do terenów zainwestowanych. Znaczne rozproszenie terenów zabudowanych wpływa na niewystarczającą dostępność ośrodka gminnego.

W sferze oświaty i wychowania gmina zapewnia swoim obywatelom podstawowy poziom edukacji. Posiadane przez nią obiekty pełniące tę funkcję pozostają, po przeprowadzonej ostatnio modernizacji, w dobrym stanie technicznym. Budynki szkoły podstawowej i gimnazjum w Cedyni oraz szkoły podstawowej w Piasku obsługują tereny całej gminy. Taki zcentralizowany system jest korzystny ekonomicznie, stwarza jednak niedogodności dla części uczniów

zamieszkujących odległe od Cedyni tereny wiejskie, w szczególności w jej południowej części, we wsiach Stara Rudnica, Stary Kostrzynek i Siekierki.

Gmina dysponuje możliwością zapewnienia dostępu do nauki większej ilości dzieci i młodzieży, w przypadku zaistnienia takiej konieczności. Do obiektów oświaty w obszarze gminy należą:

- 1) Przedszkole w Cedyni,
- 2) Szkoła Podstawowa w Cedyni,
- 3) Szkoła Podstawowa w Piasku,
- 4) Gimnazjum w Cedyni.

Specjalną rolę w życiu miasta pełni Muzeum Regionalne w Cedyni, ze stałą wystawą poświęconą znaleziskom archeologicznym i wczesnośredniowiecznej historii miasta, przede wszystkim zaś wydarzeniom bitwy pod Cedynią obok podstawowej funkcji wystawienniczej służy celom mieszkaniowym, przygotowano w nim także mieszkania komunalne. W ostatnim czasie została podjęta przez działający w Cedyni Klub Miłośników Archeologii Militarnej inicjatywa poszerzenie ekspozycji muzeum o eksponaty z okresu II wojny światowej.

W sferze ochrony zdrowia funkcjonują na terenie miasta podmioty, obejmujące zasięgiem swojego działania również teren gminy. Są to Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Hipokrates”, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej R. K-DENT i apteka w Cedyni.

W sferze sportu i rekreacji gmina dysponuje dwiema salami gimnastycznymi przy kompleksie szkolnym, wyposażenie sal uzupełniają położone w najbliższym otoczeniu: boisko do koszykówki i siatkówki, kort tenisowy skocznie, bieżnie i plac zabaw wyposażony również w urządzenia do ćwiczeń na wolnym powietrzu. Oprócz tego w południowej części miasta znajduje się ośrodek sportowy wyposażony w pełno wymiarowe boisko piłkarskie z parkingiem oraz miejscem przeznaczonym do kąpieli i polem namiotowym. Stan techniczny tych obiektów jest bardzo zły, uniemożliwia korzystanie ze zdewastowanych w znacznym stopniu urządzeń basenu.

W sferze usług administracji zasadniczą rolę pełnią następujące instytucje, zlokalizowane w Cedyni:

- 1) Urząd Miejski w Cedyni
- 2) Bank Spółdzielczy,
- 3) Urząd Pocztowy,
- 4) Rewir Dzielnicowych,

Specjalną rolę w życiu gminy spełnia Kościół Katolicki, którego głównym obiektem jest murowany kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Cedyni, parafialnym kościołem jest również Sanktuarium Matki Bożej Nadodrzańskiej Królowej Pokoju w Siekierkach. Wierni wyznania rzymskokatolickiego skupieni są w obszarze gminy w obrębie trzech parafii: w Cedyni, Czachowie i Siekierkach, w obszarze gminy znajduje się ponadto szereg kościołów filialnych w każdej większej miejscowości. Dwa kościoły przynależą do parafii położonych poza gminą, są to kościoły w Piasku (parafia Krajnik Górny) oraz Żelichowie (parafia Klępicz).

8. UKŁAD OSADNICZY I WARUNKI ZAMIESZKIWANIA

8.1. Układ osadniczy miasta i charakterystyka warunków zamieszkiwania

O obecnym układzie przestrzennym miasta decyduje w znacznym stopniu jego historyczny rozwój. Dominującymi elementami struktury przestrzennej są jego historyczna część, leżąca na skarpie odrzańskiej oraz tereny kolonii, zespół zabudowy blokowej w jej pobliżu oraz tereny produkcyjne jego północno - zachodniej części.

W historycznej części miasta ulokowane są główne funkcje usługowe miasta, zajmujące parterowe części budynków oraz obiektów wolnostojących. Zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca koncentruje się na obrzeżach miasta, głównie w obrębie kolonii mieszkalnej w jego wschodniej części oraz wzdłuż dróg wylotowych w kierunku Chojny, Bielinka i Osinowa Dolnego.

Istotną rolę w strukturze terenów mieszkaniowych pełni osiedle domów wielorodzinnych z wielkiej płyty, wybudowanych w latach osiemdziesiątych w otoczeniu dawnego zespołu klasztorowego. Tereny te są miejscem największej koncentracji ludności w obszarze gminy.

Zabudowę mieszkaniową miasta charakteryzują następujące dane statystyczne:

- 1) ogólna ilość mieszkań – 1357,
- 2) ogólna ilość izb – 5356,
- 3) ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań – 101 286 m².

Zabudowa miejska koncentruje się wzdłuż następujących ulic:

- 1) Fryderyka Chopina,
- 2) Bolesława Chrobrego,
- 3) Kolonia,
- 4) Marii Konopnickiej,
- 5) Tadeusza Kościuszki,
- 6) Krótka,
- 7) *Obróńców Stalingradu*, ²⁴ **(Czibora)** ²⁵
- 8) Plac Wolności,
- 9) Poczтова,
- 10) Pułaskiego,
- 11) *Michała Roli - Żymierskiego*, ²⁶ **(Mieszka I)** ²⁷
- 12) Ks. Skorupki,
- 13) Ks. Piotra Ściegiennego,
- 14) *Świerczewskiego*, ²⁸ **(Staromiejska)** ²⁹
- 15) Willowa,
- 16) Zyguntowska.

Zabudowa śródmiejska wykazuje ubytki, znaczna część pozostałej w centralnej części miasta zabudowy pochodzi sprzed 1945 r., dają się tu zauważyć zaniedbania w sferze remontów i konserwacji budynków. Proces prywatyzacji mieszkań nie przyczynił się znacząco do poprawy tego stanu. Podejmowane działania na rzecz rozwiązania problemów mieszkaniowych mniej zamożnych rodzin nie są skuteczne, gdyż rynkowe ceny mieszkań są barierą dla większości mieszkańców, a szczególnie dla młodych rodzin.

²⁴ *wykreślenie 6*

²⁵ **treść dodana 19**

²⁶ *wykreślenie 7*

²⁷ **treść dodana 20**

²⁸ *wykreślenie 8*

²⁹ **treść dodana 21**

Odczuwalny jest brak uzbrojonych, nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, mimo dużych połaci terenu nadającego się do tego celu w otoczeniu centrum miasta. Mimo trudnej sytuacji finansowej gmina podejmuje jednak działania na rzecz budowy mieszkań komunalnych.

8.2. Wiejskie układy osadnicze

Zabudowa gminy koncentruje się w obrębie dwudziestu jeden miejscowości, położonych w czternastu sołectwach. Przeważają wsie o łańcuchowym charakterze zabudowy w formie wsi ulicowych, owalnic i wielodrożnic. Występują też wsie powstałe wokół dawnych majątków ziemskich o zabudowie ulicowej lub rozproszonej, a także nieliczne kolonie folwarczne i osady leśne. W ich obszarze wyraźnie dominuje zabudowa pochodząca sprzed II wojny światowej. Zabudowa ta na ogół zaspokaja obecne wymagania pod względem potrzebnej do życia i działalności gospodarczej powierzchni i kubatury, jednak jej stan techniczny, poza nielicznymi wyjątkami jest zły.

Poszczególne wsie wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem ilości mieszkańców, warunków zamieszkiwania oraz poziomu świadczenia podstawowych usług dla ludności. Większość stanowią duże wsie o zwartej zabudowie, one też zapewniają najlepsze warunki do zamieszkiwania pod względem dostępu do podstawowych usług oraz obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej. Niemal każda z nich dysponuje sklepem wielobranżowym, w większości z nich znajdują się kościoły, często będące filiami kościołów parafialnych.

Gmina jest bardzo zróżnicowana pod względem intensywności ruchu inwestycyjnego. Największą pod tym względem dynamikę prezentują tereny otoczenia przejścia granicznego w Osinowie Dolnym, dorównując pod względem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Cedynię. Działalność dotyczyła tam przede wszystkim wznoszenia lub rozbudowy obiektów handlu i usług. Inaczej na pozostałych terenach gminy gdzie decyzje dotyczyły przede wszystkim obiektów mieszkalnych i gospodarskich.

8.3. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

W zakresie przestrzennym zdefiniowanym niniejszą zmianą studium zagadnienia warunków i jakości życia mieszkańców, a także ochrony ich zdrowia należy odnieść zasadniczo do dwóch typów obszarów:

- 1) zabudowanych, położonych w obszarze miejscowości Osinów Dolny, w obszarach w mieście Cedynia, obszaru w miejscowości Stara Rudnica;**
- 2) pozostałych obszarów niezabudowanych.**

Miasto Cedynia oraz miejscowość Osinów Dolny należą do obszarów najlepiej wyposażonych w różnego rodzaju usługi w porównaniu z innymi miejscowościami gminy. Dostępność do tych usług jest jednym z wyznaczników jakości życia mieszkańców. Przeważająca ilość podmiotów gospodarczych również prowadzi działalność na tych terenach, co posiada przełożenie na lokalny rynek pracy i stopień zatrudnienia mieszkańców gminy. niewielka odległość pomiędzy tymi jednostkami osadniczymi sprzyja dostępności komunikacyjnej.

Wpływ na zdrowie mieszkańców mają lokalne emisje zanieczyszczeń, w szczególności zanieczyszczeń powietrza oraz klimatu akustycznego. Zarówno w mieście jak i w miejscowości Osinów Dolny podstawowym źródłem hałasu pozostają główne drogi, w szczególności drogi wojewódzkie Nr 124 i 125 w mieście oraz Nr 124 i 126 w Osinowie Dolnym.

Pozostałe obszary zmiany studium pozostają wyłączone z zabudowy, wpływając korzystnie na walory krajobrazowe, jak i zachowanie w niezmienionym stanie podstawowych parametrów emisji zanieczyszczeń powietrza i wskaźników akustycznych.³⁰

³⁰ treść dodana 22

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZWOJEM STRUKTURY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

9.1. Uwarunkowania rozwoju usług

Podstawowym problemem warunkującym rozwój gospodarczy miasta i gminy jest powstrzymanie znacznego spadku liczby miejsc pracy, jaki dokonał się tu w ostatnich latach. Obecnie obszar gminy zaliczany jest do terenów zagrożonych bezrobociem strukturalnym, wynikającym przede wszystkim ze zmniejszenia się ilości miejsc pracy w rolnictwie. Zapewnienie miejsc pracy w innych działach gospodarki jest jedną z szans na zmianę tej sytuacji.

Ważnym źródłem dochodów okolicznej ludności jest drobny, przygraniczny handel, który w szczególny sposób rozwinął się w Osinowie Dolnym, jednak w ostatnich latach daje się zauważyć spadek obrotów z tego typu działalności. Mimo spadku zainteresowania potencjalnych klientów przygranicznymi targowiskami, pracę w tym sektorze utrzymuje znaczna ilość osób, niestety tylko część wśród nich stanowią mieszkańcy gminy. Te unikalne warunki przygranicznego położenia i gwałtownego rozwoju niektórych grup działalności handlowej i usługowej złagodziły w ostatnich latach przyrost liczny osób pozostających bez pracy po upadku Państwowych Gospodarstw Rolnych.

W obszarze gminy działają obecnie przedsiębiorstwa i instytucje, związane działalnością z zakresu usług:

- 1) usług administracji i obsługi ludności: Bank Spółdzielczy w Cedyni, Komisariat Policji w Cedyni, Urząd Pocztowy w Cedyni, Szkoła podstawowa i Gimnazjum w Cedyni, Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Cedyni,
- 2) usług handlu, do ważniejszych z nich należą: „CANPOL” Spółka Jawna w Osinowie Dolnym, „WAR” Spółka Jawna w Osinowie Dolnym, „EUROHYPPINANZAG” Spółka Akcyjna w Osinowie Dolnym, „Hak” sp. z o.o. w Osinowie Dolnym, stacja paliw w Cedyni oraz pięć stacji w Osinowie Dolnym, Gminna Spółdzielnia „S. Ch” w Chojnie - sklep mięsny w Cedyni, sklep meblowy w Cedyni, Pol- Markt Spółka z o.o. „MARK-POL” w Osinowie Dolnym, dwie Apteki w Cedyni, obok wymienionych handlową działalność w obszarze gminy prowadzą również przedsiębiorstwa handlowe z działalnością zarejestrowaną poza terenem gminy,
- 3) innych usług: Spółka „Hipokrates” w Cedyni, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej R.K-DENT, Zakład Samochodowy Juras, Firma Handlowo-Usługowa Bogusław Wrzos, ZGKiM w Cedyni oraz zakłady fryzjerskie w Osinowie Dolnym i Cedyni.

9.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji

Udział produkcji w zakresie prowadzonej w obszarze gminy działalności gospodarczej stanowi istotny, ale nie wiodący element na tle innych typów działalności. Do przedsiębiorstw związanych z działalnością produkcyjną w obszarze gminy należą Szczecińskie Kopalnie Surowców Mineralnych S.A. z zakładami w Bielinku i Golicach.

Znaczącym przedsiębiorstwem pod względem skali prowadzonej w obszarze gminy działalności pozostają działające w Bielinku i Golicach kopalnie, zarządzane przez Szczecińskie Kopalnie Surowców Mineralnych S.A. należą do głównych zatrudniających ludzi z terenu gminy, jak i z poza jej obszaru. Na terenie zakładów przetwórczych, będącego częściami zakładów wydobywczych, pozyskuje się kruszywa o rozmaitej gramaturze, od żwirów do piasków, mających zastosowanie w budownictwie.

Niewykorzystanym potencjałem w rozwijaniu działalności produkcyjnej pozostają obiekty przemysłowe dawnych zakładów celulozowych w Osinowie Dolnym, wykorzystywane obecnie przede wszystkim jako powierzchnie handlowe działające w otoczeniu pobliskiego przejścia granicznego. W związku ze stopniowym zrównywaniem się cen w krajach Unii Europejskiej należy przewidywać, że prowadzenie działalności handlowej skierowanej przede wszystkim na wymianę z klientami niemieckimi będzie stopniowo tracić na znaczeniu. W tym kontekście potencjalnie istnieje szansa na ponowne wykorzystanie istniejących obiektów zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem, związanym z prowadzeniem działalności produkcyjnej różnego typu.

9.3. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej

Rolnicza działalność zajmuje ważne miejsce w strukturze dochodów mieszkańców gminy. Decyduje o tym znaczący, udział gruntów rolnych w ogólnej powierzchni gminy. Zajmują one łącznie 6614 ha. Dominujący udział w strukturze

agrarnej gminy mają uprawy, zajmujące powierzchnię 4830 ha, łąki zajmują 485 ha, pastwiska – 805 ha. Najmniejszą powierzchnię zajmują sady - tylko 65 ha.

Struktura gospodarstw i ich wielkość zmieniła się w obszarze gminy w zasadniczy sposób. Umocnił się tu sektor prywatny, grunty i obiekty dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych, znajdując się obecnie w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych objęli częściowo indywidualni właściciele lub dzierżawcy. Najwięcej jest gospodarstw małych, mieszczących się w przedziale od 1 do 10 ha. Znaczny jest też udział gospodarstw o średniej wielkości w przedziale od 10 do 20 ha. W obszarze gminy jest również 37 gospodarstw o średniej powierzchni pomiędzy 20 a 50 ha, 5 o powierzchni od 50 do 100 ha oraz 9 gospodarstw większych.

Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom produkcji rolniczej jest jakość gleb. Gmina dysponuje glebami o średniej i wysokiej jakości i przydatności pod względem rolniczym. Najlepsze, o klasach III i IV występują w obrębie polderów Odry, na terenach morenowych poza dnem doliny Odry sytuacja jest pod tym względem gorsza. Wśród upraw bezwzględna większość stanowią zboża, zajmujące 74% struktury zasiewów, pozostałe użytki zajmują: rzepak - 16,5%, rośliny strączkowe - 4,1%, ziemniaki - 2,1%, buraki cukrowe - 0,7%. Pozostałe uprawy zajmują 1,2% a łąki - 1,4% powierzchni upraw.

9.4. Uwarunkowania rozwoju produkcji rybackiej

W obszarze gminy gospodarkę rybacką prowadzi się w obwodach rybackich ustanowionych Rozporządzeniem Nr 7/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 13 grudnia 2006 r. Są to następujące obwody rybackie:

- 1) rzeki Odra- Nr 3, na który składają się:
 - a) odcinek rzeki Odra wytyczony:
 - a. w górnym biegu linią prostą prostopadłą do lewego brzegu rzeki Odra przechodzącą przez punkt położony na zbiegu prawego brzegu rzeki Myśla z prawym brzegiem rzeki Odra,
 - b. w dolnym biegu osią jazu w miejscowości Widuchowa,
 - b) kanał pod Czelinem, kanał pod Starym Bleszynom, kanał na południe od miejscowości Siekierki, kanały i starorzecza na południe od miejscowości Stary Kostrzynek i Stara Rudnica, kanał w miejscowościach Piasek, Krajni Dolny, kanał Rynica- Ognica, starorzecza na północ od miejscowości Ognica,
 - c) Kanał Cedyński wraz z wodami kanałów Bielińskiego i Osiowskiego,
 - d) rzeka Słubia na odcinku od mostu drogowego w miejscowości Stare Łysogórski do ujścia do rzeki Odra,
 - e) rzeka Rurzyca na odcinku od 2,4 km jej biegu do ujścia do rzeki Odra,
- 2) jeziora Czachów Duży w zlewni rzeki Kalica, ustanowiony na wodach jeziora wraz z dopływami,
- 3) jeziora Żelichowo na kanale Żelichowo.

9.5. Uwarunkowania rozwoju produkcji leśnej

Ogólna powierzchnia lasów w obszarze gminy wynosi 7155 ha, co daje łącznie 42,5% powierzchni. Oprócz niewielkiego udziału własności prywatnej, głównym ich zarządcą jest Administracja Lasów Państwowych - Nadleśnictwa Chojna i Mieszkowice. Jednostki te zarządzają powierzchnią 6583,76 ha, pozostałą powierzchnię stanowią lasy prywatne. Użytki te koncentrują się w obrębie dwóch dużych kompleksów leśnych, położonych w północnej części gminy lasów Krzymowskich oraz kompleksów położonych na południu gminy. Są to w przeważającej mierze lasy młode, drzewostany do III klasy wiekowej (do 60 lat) stanowią 73,8% całkowitej powierzchni lasów gminy. Lasy stare w VII klasie wiekowej, o przeciętnym wieku powyżej 100 lat stanowią niewielki odsetek całości - około 2% powierzchni. Na terenach leśnych prowadzona jest gospodarka zgodnie z ustaleniami planów urzędzeniowych, które w zasadzie na całej powierzchni gminy uwzględniają wymogi ochrony Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

9.6. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

Walory turystyczne są przede wszystkim pochodną wartości środowiska przyrody i krajobrazu, rozpoznawalnej nazwy gminy o historycznym znaczeniu oraz jej przygranicznemu położeniu. Duży udział w powierzchni gminy lasów, jezior,

czystość ich wód oraz niski poziom uprzemysłowienia stwarzają dobre warunki do rozwoju turystyki pobytowej i krajoznawczej.

Bazą pobytową i gastronomiczną gminy są następujące obiekty:

- 1) Hotel - Restauracja Piast,
- 2) Hotel - Restauracja Klasztor Cedynia,
- 3) Hotel - Restauracja Margo,
- 4) Pizzeria – Kawiarnia Avanti w Cedyni,
- 5) obiekty małej gastronomii w Cedyni,
- 6) agroturystyka - Leśniczówka Dworek w miejscowości Piasek,
- 7) obiekty małej gastronomii na terenach targowisk w Osinowie Dolnym i ich otoczeniu,

Charakterystycznym dla terenów gminy zjawiskiem jest jednodniowa turystyka przygraniczna, związana z ofertą przygranicznych targowisk, sklepów i obiektów usługowych. Większy ruch notowany jest także podczas obchodów „Dni Cedyni”, związanych z rocznicami bitwy pod Cedynią oraz z uroczystościami związanymi z rocznicą forsowania Odry przez I Armię Wojska Polskiego w Siekierkach.

Przez tereny gminy przebiegają dwa odcinki szlaków turystycznych: „Szlaku Nadodrzańskiego” oraz „Szlaku Wzgórz Morenowych”. Przechodzą przez najatrakcyjniejsze pod względem widokowym i krajoznawczym obszary gminy. Szlak Nadodrzański biegnie od południa przez Siekierki, Starą Rudnicę i Stary Kostrzynek doliną Odry do Osinowa Dolnego a następnie przez Cedynię, skrajem żuław cedyńskich, przez Lubiechów Dolny i Górny oraz Lasy Krzymowskie w kierunku Stoków i Chojny. „Szlak Wzgórz Morenowych” odgałęzia się od „Szlaku Nadodrzańskiego” w Lubiechowie Dolnym i prowadzi wysoczyzną w kierunku Bielinka i Piasku a następnie zawraca w kierunku wschodnim i biegnie już poza granicami gminy na południe w kierunku Morynia.

Obszar gminy obfituje w obiekty i obszary atrakcyjne pod względem turystycznym, obok zachowanych elementów historycznej zabudowy czy osobliwości przyrodniczych należą do nich obszary atrakcyjne dla uprawiania określonych form turystyki kwalifikowanej (wędkarstwa, myślistwa, turystyki wodnej).

Gmina nie jest przygotowana do obsługi ruchu turystycznego w każdej z miejscowości w zakresie niewątpliwych możliwości, jakie stwarzają jej znakomite walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Możliwościami takimi dysponują na pewno Cedynia i Osinów Dolny, ostatnio również Żelichów. W pozostałych miejscowościach obiekty potencjalnie cenne pod względem turystycznym nie są zawsze w odpowiedni sposób wyeksponowane, znajdują się często w zdewastowanym otoczeniu, brakuje również ich obudowy w obiekty towarzyszące, niezbędne do obsługi ruchu turystycznego (jak obiekty gastronomii, obiekty noclegowe, miejsca postoju, parkingi, zorganizowane miejsca wypoczynku).

Tereny gminy nie wykorzystują w rozwijaniu turystyki atutów przygranicznego położenia oraz bliskości aglomeracji Berlińskiej. Powszechnym zjawiskiem jest w zasadzie tylko jednodniowa turystyka połączona z robieniem przez przyjezdnych obywateli Niemiec zakupów na przygranicznych targowiskach. Konkurencyjność polskich targowisk w stosunku do cen w Niemczech w ostatnich latach ciągle spada. Relatywnie niewielka odległość od Berlina wynosząca około 60 km i mniejszych jednostek osadniczych w jego otoczeniu i bezsporne walory (przede wszystkim przyrodnicze i krajobrazowe) terenów gminy, stwarzają szansę na przyciągnięcie bardzo dużej pod względem liczebności i siły nabywczej gości, nastawionych na turystykę weekendową i pobytową dla klientów bardzo zróżnicowanych pod względem oczekiwań, potrzeb i zasobności finansowej.

10. ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Znacząca część gminy leży w dolinie Dolnej Odry, drugiej co do wielkości rzeki w Polsce. Według RZGW w Szczecinie na tym odcinku Odry powódzie letnie należą do rzadkości i tylko sporadycznie, jednak podobnie jak ostatnia w 1997 r., stanowią zagrożenie dla ludzi i w związku z tym zagrożenia powodzią nie można lekceważyć. Drugim istotnym elementem są zagrożenia wiosennymi powodziąmi zatorowymi, zagrożenie doliny Dolnej Odry w tym zakresie może sięgnąć nawet do ujścia Warty, obejmując tereny zalewowe w otoczeniu brzegów głównego koryta rzeki. W przypadku

powodzi zimowej największy wpływ na jej zapobieganie mają działania ludzi polegające na sprawnej akcji lodołamania. Mniej istotne znaczenie mają bardzo rzadko występujące lokalne powodzie i podtopienia w okresach przepływu wielkich wód. Przyczyną ich występowania są silne wiatry od strony morza, które potęgują powstanie tzw. cofki i wystąpienie wód z brzegów. Tereny zagrożone powodzią to przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, położone w dolinach cieków wodnych i rzek. Zasięg terenów zagrożonych powodzią wskazano na rysunku zmiany studium.

Drugą grupą zagrożeń jest potencjalne występowanie katastrof komunikacyjnych. Przez obszar gminy przebiegają odcinki dróg wojewódzkich Nr 124 i Nr 125, mające swój udział w przenoszeniu ruchu osób i towarów w skali regionu. Jednak potencjalne zagrożenie dla mieszkańców gminy ze strony mogących tam wystąpić katastrof w transporcie lądowym można rozpatrywać na krótkich odcinkach dróg przebiegających przez obszary zabudowane.

11. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

11.1. Komunikacja drogowa

Gmina dysponuje dobrze rozwiniętą siecią drogową, którą tworzą drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne. Sieć ta zapewnia w dostatecznym stopniu możliwość przemieszczania się pomiędzy miejscowościami w gminie, ale charakteryzuje się, z wyjątkiem odcinków dróg wojewódzkich i powiatowych niskim standardem technicznym. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru gminy tworzą:

- 1) droga wojewódzkie - 43 km,
- 2) drogi powiatowe - 56 km,
- 3) drogi gminne o różnicowanej nawierzchni.

Przez Gminę przebiegają odcinki dróg wojewódzkich:

- 1) nr 124 – o długości 14 km, relacji: granica Państwa – Cedynia – Chojna,
- 2) nr 125 – o długości 17 km, relacji: granica Państwa – Cedynia – Golice – Moryń – Wierzchlas,
- 3) nr 126 – o długości 13 km, relacji: Osinów Dolny – Siekierki – Mieszkowice – Smolnica – Dębno.

Drogi te stanowią trzon gminnego systemu komunikacji kołowej, przenoszący znaczną część ruchu lokalnego i tranzytowego w gminie i jej otoczeniu. Ich stan techniczny można określić jako dobry, dysponują dobrej jakości utwardzoną nawierzchnią, nie mają jednak utwardzanych poboczy oraz chodników we wszystkich terenach zabudowanych.

Trzyście odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 74 km rozprawdza ruch lokalny na terenie całej gminy. Wszystkie dysponują utwardzonymi nawierzchniami, znajdują się jednak często w złym stanie technicznym, ponad 60% ich przebiegu wymaga modernizacji. Listę tę tworzą następujące odcinki dróg:

- 1) nr 1386Z – o długości 8 km, relacji: Nawodna – Bieleń,
- 2) nr 1392Z – o długości 14 km, relacji: Piasek – Łukowice,
- 3) nr 1393Z – o długości 17 km, relacji: Markocin – Cedynia,
- 4) nr 1394Z – o długości 1 km, relacji: Osinów Dolny - rzeka Odra,
- 5) nr 1395Z – o długości 1 km, relacji: Stara Rudnica - rzeka Odra,
- 6) nr 1399Z – o długości 0,5 km, relacji: Moryń – Orzechów,
- 7) nr 1425Z – o długości 6 km, relacji: Czachów - Żelichów - Stare Łysogórski,
- 8) nr 1426Z – o długości 1 km, relacji: Siekierki - do drogi nr 1426Z,
- 9) nr 1429Z – o długości 5,5 km, relacji: Golice - Stara Rudnica,
- 10) nr 1430Z – o długości 9 km, relacji: Czachów - Radostów – Michałów,
- 11) nr 1431Z – o długości 2 km, relacji: Orzechów - Golice,
- 12) nr 1432Z – o długości 5 km, relacji: Lubiechów Górny – Orzechów,
- 13) nr 1433Z – o długości 4 km, relacji: Lubiechów Górny - Szczawin - Cedynia.

Drogi gminne odgrywają istotną rolę w przenoszeniu lokalnego ruchu pojazdów we wszystkich miejscowościach. Jednak znaczna ich część nie dysponuje utwardzoną nawierzchnią. Oprócz dróg o nawierzchni bitumicznej, pewną ilość

stanowią dawne folwarczne drogi brukowane, pozostałe są drogami gruntowymi. Ich standard i stan techniczny jest zatem bardzo różny. Powoduje to, że niektóre z nich pozostają słabo przejezdne dla samochodów osobowych.

Ważną rolę w systemie komunikacyjnym gminy i jej otoczenia pełni drogowe przejście graniczne w Osinowie Dolnym. Przenosi ono przede wszystkim ruch osobowy. Tranzytowy ruch samochodów ciężarowych jest przejmowany w tej części kraju przede wszystkim przez przejścia w Świecku i Kostrzynie na południu oraz przez Krajnik Dolny i Kołbaskowo na północy.

11.2. Komunikacja kolejowa

Przez tereny gminy przebiega nieczynna linia kolejowa z Godkowa do Wrietzen, prowadząca od Żelichowa, w rejonie Siekierki ku granicy Państwa przez most na Odrze. Nie ma obecnie żadnego znaczenia dla przenoszenia ruchu osobowego i towarowego ze względu na znaczny stopień dekapitalizacji obsługujących ją urządzeń kolejowych, wykluczający wykorzystanie jej ponownie jako szlaku kolejowego, stanowi jednak potencjał do przyszłego wykorzystania jej dla celów turystyki (jako terenu pod ścieżkę rowerową). Ewentualne próby turystycznej aktywacji tych urządzeń, ze względu na ograniczone możliwości gminy są tym momencie bardzo trudne do zrealizowania, nawet w oparciu o szerszą transgraniczną współpracę na szczeblu powiatu i regionu.

11.3. Żegluga śródlądowa

Gmina Cedynia leży w dolinie Odry, jednego z głównych szlaków wodnych tej części Europy, w pobliżu połączenia dwóch międzynarodowych dróg wodnych E 30 oraz E 70, przenoszących ruch w kierunkach wschód - zachód i północ - południe, województwo zachodniopomorskie jest obszarem szczególnej, jak na warunki polskie, koncentracji przewozów transportem wodnym. Szacuje się, że krajowa żegluga śródlądowa przewozi tu ponad 6 milionów ton (70% całej masy ładunkowej), w tym większość w relacjach zagranicznych.

Do największych polskich armatorów w żegludze śródlądowej, działających w obszarze województwa, należą: „Odratrans” S. A., Żegluga Bydgoska S. A., Żegluga Szczecińska, rośnie też znaczenie małych firm, dysponujących jedną lub kilkoma barkami. W ostatnich latach na Dolnej Odrze wzrósł ruch jednostek zagranicznych. Łącznie w obu kierunkach ze szlaku wodnego Dolnej Odry korzysta około 17 tys. statków śródlądowych, co obrazuje skalę ruchu żeglugowego na tym odcinku.

12. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

12.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina posiada dobrze rozwiniętą, wydajną sieć wodociagową, całkowita długość magistrali wodociagowych w obszarze gminy wynosi 52,5 km. Wody głównych poziomów użytkowych pochodzą zarówno z trzecio - jak i czwartorzędu. Znajdują się na głębokości 15- 50 m. i są dobrej jakości, są eksploatowane za pośrednictwem systemu studni głębinowych. Po wydobyciu wymagają jedynie prostego uzdatniania w zakresie redukcji koncentracji żelaza i manganu.

Sieć wodociagowa gminy składa się z sześciu niezależnych systemów wodociagowych. Część z nich obejmuje swoim zasięgiem większą liczbę miejscowości, część natomiast stanowią wodociagi budowane w obrębie jednej miejscowości, są to:

- 1) sieć wodociagowa miejscowości Radostów, Cedynia, z ujęciem wody w Cedyni w rejonie dawnego Klasztoru Cysterek, wyposażona w 2 zbiorniki retencyjne o pojemności 100 m³ każdy zlokalizowane na terenie stacji uzdatniania wody,
- 2) sieć wodociagowa miejscowości Osinów Dolny, Stary Kostrzynek, Stara Rudnica i Siekierki, wody dostarczają dla niej ujęcia w Osinowie Dolnym, stabilność ciśnienia zapewnia zbiornik wyrównawczy w Osinowie Dolnym,
- 3) sieć wodociagowa terenów miejscowości Czachów, Golice, Łukowice, Żelichów i Orzechów, wody dla niego dostarczają ujęcia w Orzechowie,
- 4) sieć wodociagowa terenów miejscowości Lubiechów Dolny, Lubiechów Górny, Niesułów, Parchnica, wody dla niego dostarczają ujęcia w Lubiechowie Górnym,

- 5) niezależne systemy zasilania w wodę pojedynczych miejscowości Bielinek, Piasek, wyposażone we własne ujęcia wody.

Elementami wyłączonymi obecnie z gminnego systemu wodociągowego są nieczynne ujęcia w Golicach, Żelichowie i Czachowie. Do ujęć funkcjonujących poza gminnym systemem zaopatrzenia w wodę należą ujęcia w miejscowości Radostów wykorzystywane jako ujęcie gospodarcze.

Opisane wyżej ujęcie wody w miejscowości Osinów Dolny posiada strefy ochronne, ustanowione decyzją nr OSB-9/6226/5/95 Wojewody Szczecińskiego z dnia 30 czerwca 1995 r. Decyzją tą ustanowiono:

- 1) strefę ochrony bezpośredniej w granicach działki 240/6 na której znajdują się obiekty ujęcia,
- 2) strefę ochrony pośredniej w granicach działek w otoczeniu.

W obszarze gminy znajdują się również miejscowości nie wyposażone w sieć wodociągową. Należą do nich: Barcie, Markocin, Piasecznik, Trzypole, będące małymi, często jedno lub dwubudynkowymi osadami, do których dostarczanie wody za pośrednictwem zbiorczych systemów nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Duża integracja sieci wodociągowej, duża ilość niezależnych ujęć oraz znaczna ilość odcinków z pętlami sprawia, że system wodociągowy gminy charakteryzuje znaczną niezawodnością.

12.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

Obecnie jedynie miasto Cedynia posiada oczyszczalnię ścieków 2x Bioblok WS 400, do której ścieki dostarcza się za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej Cedyni przy drodze w kierunku Bielinka. Miasto jest skanalizowane w ok. 99%. Całkowicie skanalizowany jest Osinów Dolny i Radostów, z Osinowa Dolnego ścieki są doprowadzane rurociągiem ciśnieniowym do kanalizacji ściekowej w Cedyni. Pozostałe miejscowości gminy nie mają kanalizacji, ich ścieki odprowadzane są często do szamb, na pola, do przydomowych oczyszczalni ścieków względnie do najbliższych rowów i cieków wodnych. Eliminacja tych niekorzystnych dla stanu środowiska zjawisk jest jednym z głównych zadań inwestycyjnych gminy na przestrzeni ostatnich lat.

12.3. Ciepłownictwo i gazownictwo

Planowana sieć gazowa w obszarze gminy realizowana będzie w oparciu o dwie możliwe koncepcje:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia zasilany z kierunku Dębno - Mieszkowice, stację redukcyjno - pomiarową I stopnia zlokalizowaną w Cedyni oraz sieć rozdzielczą średniego ciśnienia z przyłączami działającymi w oparciu o reduktory RIO oraz wyposażonymi w gazomierze.
- 2) stację LNG, oraz miejską sieć rozdzielczą średniego ciśnienia z przyłączami działającymi w oparciu o reduktory RIO oraz wyposażonymi w gazomierze.

Miejscowości, w których ze względu na prognozę małego zużycia gazu nie ma w chwili obecnej uzasadnienia ekonomicznego dla realizacji budowy sieci gazowych - nie będą gazyfikowane.

Zatwierdzone studium lub zmiany studium obejmują obszary będące strefami kontrolowanymi nad gazociągami w/c, śr/c, n/c o szerokości (przepisy szczególne), na których to - zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu." Istnieje także ograniczenie praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami, tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) - związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowej.

Przez północną część terenów gminy przebiega rurociąg naftowy Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” z Płocka. Przekracza Odrę w miejscowości Bielinek, nie stanowi zagrożenia dla otaczającej go zabudowy, przebieg rurociągu objęty został strefą ochronną o zachowaniu odległości 50m od elementów zabudowy, objętą całkowitym zakazem zabudowy.

12.4. Elektroenergetyka

Sieć energetyczna w obszarze gminy jest zasilana za pośrednictwem linii średniego napięcia WN 15 kV z rozdzielni Bielin. Cedynia wyposażona jest w rozdzielnię sieciową średniego napięcia, położoną w rejonie cmentarza komunalnego. Stąd trzema liniami średniego napięcia i za pomocą stacji transformatorowych, których liczba wynosi na terenie całej gminy sześćdziesiąt sztuk, energia jest rozprowadzana po całym terenie gminy.

Bilans energetyczny pozostaje korzystny, transformatory w większości miejscowości dysponują nadwyżką mocy. Wynika to głównie ze spadku zapotrzebowania na energię w miejscowościach, w których zaprzestały swej działalności PGR. Większość linii i urządzeń jest w dobrym stanie technicznym, dlatego też sieć energetyczna terenu gminy zapewnia zaopatrzenie w energię we właściwym zakresie tak pod względem obecnego jej użytkowania, jak i potencjalnego wzrostu poboru energii w najbliższej przyszłości.

12.5. Telekomunikacja

Większość obszaru gminy jest pokryta siecią telefoniczną TP S.A, zapewnia ona możliwość podłączenia wszystkich miejscowości. Gmina obsługiwana jest przez wyniesiony moduł centrali cyfrowej oraz trzy abonenckie węzły dostępowe. Urządzenia te są włączone do sieci komunikacyjnej za pośrednictwem linii światłowodowych. Uzupełnieniem gminnej sieci telekomunikacyjnej jest telefonia komórkowa. Niemal całość obszaru gminy pokryta jest zasięgiem wszystkich dostępnych w tej chwili operatorów telefonii komórkowej GSM, posiadających stacje bazowe w miejscowościach: Cedynia, Czachów, Siekierki, dwie w Osinowie Dolnym. Ze względu na bliskość granicy państwowej znaczna część terenu gminy jest również pokryta zasięgiem niemieckich operatorów telefonii komórkowej.

11.6. Gospodarka odpadami

Gmina dysponuje własnym wysypiskiem odpadów komunalnych. Znajduje się ono w obrębie miejscowości Lubiechów Górny. Składowisko posiada kwatery służące do składowania odpadów o łącznej pojemności: 84150 m³, wyposażone w nieprzepuszczalną membranę, chroniącą podłoże przed przedostawaniem się do niego zanieczyszczeń. Istnieje od roku, w tym czasie zostało wykorzystane w około 3%. Systemem drenażowym wycieki są odprowadzane do nieprzepuszczalnego zbiornika. Pojemność składowiska zapewnia zaspokojenie potrzeb gminy w tej dziedzinie na najbliższe 40 lat. Wywozem nieczystości z terenu gminy zajmuje się Zakład Remontowo Budowlany w Cedyni. ³¹

Gmina należy do Związku Gmin Dolnej Odry, który przejął obowiązki w zakresie gospodarki odpadami. ³²

13. SYSTEM OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Powodzie w dolnej Odry zdarzają się przeważnie na wiosnę, są często połączone ze spływem kry lodowej. Drugą z podstawowych przyczyn występowania powodzi bywa podpiętrzenie wód w rzece na skutek blokowania odpływu z Zalewu Szczecińskiego przez północno - zachodnie wiatry, jest to zjawisko tak zwanej „cofki”.

Tereny zalewowe znajdują się wzdłuż całej długości koryta rzeki w obszarze gminy oraz poza nią, po stronie niemieckiej. Składają się na nie liczne starorzecza, łąki oraz tereny zabagnione i zalesione, o łącznej powierzchni 41,045 km². System przeciwpowodziowy gminy składa się z następujących elementów:

- 1) systemu wałów ochronnych koryta Odry,
- 2) terenów zalewowych

Wymienione elementy systemu przeciwpowodziowego współpracują z podobnymi na niemieckim brzegu rzeki. Ujście kanału Starej Odry zabudowane jest systemem śluz łączących z kanałem Odra-Hawela, których działanie również wpływa na regulację stosunków wodnych w korycie rzeki i jego otoczeniu. Stan urządzeń hydrotechnicznych w obszarze gminy jest rozmaity. Ze względu na fakt, że większość z nich powstała w XIX i od zakończenia wojny nie była w sposób kompleksowy utrzymywana, wiele z nich wymaga modernizacji. Konieczność podjęcia tego typu działań nabrała na

³¹ wykreślenie 9

³² treść dodana 23

znaczeniu po ostatniej powodzi w 1997 r., kiedy wiek urządzeń, a zwłaszcza wały ochronne osiągnęły kres swojej wytrzymałości.

Drugim istotnym ogniwem regulacji stosunków wodnych w obszarze gminy obok wymienionych wyżej elementów systemu przeciwpowodziowego, są tereny Polderu Cedyńskiego” zwanego także Żuławami Cedyńskimi. Teren ten, o powierzchni 20,647 km² jest częściową depresją i znajduje się na przeciętnej wysokości –0.3 m. n.p.m. Nie ma on bezpośredniego wpływu na ochronę przeciwpowodziową obszaru gminy. Od strony Odry oddziela go wał przeciwpowodziowy, natomiast od strony Cedyńi otacza go zbudowany w tym samym czasie co inne urządzenia kanał ulgi. Rola tego kanału polega na zbieraniu wód opadowych oraz z lokalnych cieków wodnych z terenów skarpy odrzańskiej. Umożliwia to sztuczne utrzymywanie właściwego poziomu wód gruntowych w obrębie polderu za pomocą systemu pomp zlokalizowanych w Bielinku.

Budowa tego systemu umożliwiła w końcu XIX w. dostęp do nowych, bardzo atrakcyjnych pod względem ich rolniczego wykorzystania gruntów w obrębie polderu. System regulacji stosunków wodnych na terenie polderu jest na tyle skuteczny, że nie uległ on zalaniu podczas ostatniej, najcięższej w ostatnich latach powodzi w 1997 r. Jednak zaniedbania w utrzymaniu systemów melioracyjnych polderu, jakie miały miejsce w ostatnich latach powodują, że część położonych na nim gruntów rolnych straciła na wartości bonitacyjnej na skutek podmoknięcia wodą wolniej niż kiedyś spływającą w kierunku Bielinka. Nie zmienia to jednak faktu, że grunty położone w jego obrębie należą do najcenniejszych z punktu widzenia ich rolniczego wykorzystania w obszarze gminy i jej otoczenia.

Część obszaru zmian nr 1 miejscowości Osinów Dolny leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowi:

- 1) między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym;
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 3) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

W obszarze zmian nr 1 miejscowości Osinów Dolny znajdują się ponadto budowle techniczne służące ochronie przed powodzią- wały przeciwpowodziowe

Część obszarów zmian nr 9 i 14 w miejscowości Stara Rudnica leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowi:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

Część obszaru zmian nr 1 miejscowości Osinów Dolny oraz obszarów zmian nr 9 i 14 w miejscowości Stara Rudnica leży w zasięgu obszaru:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz 500 lat (Q 0,2%);
- 2) narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.³³

14. UWARUNKOWANIA KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

14.1. Podział administracyjny obszaru gminy

Obszar gminy, obok wydzielonych administracyjnie terenów miasta tworzy czternaście sołectw. Należą do nich:

- 1) Bielinek,
- 2) Czachów,
- 3) Golice,
- 4) Lubiechów Dolny,
- 5) Lubiechów Górny,
- 6) Łukowice,

³³ treść dodana 24

- 7) Orzechów,
- 8) Osinów Dolny,
- 9) Piasek,
- 10) Radostów,
- 11) Siekierki,
- 12) Stara Rudnica,
- 13) Stary Kostrzynek,
- 14) Żelichów.

14.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina dysponuje obowiązującymi planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego dla nieznacznej części swojego obszaru. Dokumenty te są wiążące dla inwestorów, na podstawie wypisów i wrysów z planu mogą oni uzyskać pozwolenia na budowę.

Tabela 15. Zestawienie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Numer Uchwały	Publikacja
1.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Osinów Dolny jednostki strukturalne "A" i "B"	Uchwała Nr XXV/184/96 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 2 września 1996r.	Dz. U. Woj. Szcz. Nr 18, poz. 127
2.	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Osinów Dolny	Uchwała NR XXVII/261/05 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 maja 2005 r.	Dz. U. Woj. Szcz. Nr 51, poz. 1193 z dnia 21 czerwca 2005 r.,
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia	Uchwała Nr XXX/281/05 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 21 listopada 2005 r.	Dz.U.W.Z. Nr 97, poz. 1966 z dnia 14 grudnia 2005 r. ³⁴
4.	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osinów Dolny – jednostki strukturalne „A” i „B”, gm. Cedynia.	Uchwała Nr IX/79/07 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 15 czerwca 2007 r.	Dz.U.W.Z. Nr 86, poz. 1414 z 23 lipca 2007 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osinów Dolny	Uchwała Nr XXIV/214/08 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 listopada 2008 r.	Dz.U.W.Z. Nr 1, poz. 10 z 8 stycznia 2009 r.
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia	Nr XLII/368/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 2 lipca 2010 r.	D.U.W.Z. z dnia 13 września 2010 r. poz. 1669
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osinów Dolny	Nr XI/87/2011 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 29 listopada 2011 r.	D.U.W.Z. z 9 stycznia 2012r. poz. 10
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osinów Dolny	uchwała nr XVIII/154/2012 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 25 września 2012 r.	D.U.W.Z. z dnia 13 listopada 2012r. poz. 2437
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żelichów	Uchwała Nr IV/16/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 21 stycznia 2015 r.	Dz. U. W. Z. z dnia 4 marca 2015 r. poz. 693
10.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia	Nr XIX/183/2016 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 3 sierpnia 2016 r.	Dz. U. W. Z. z dnia 21 września 2016 r. poz. 3513

³⁴ wykreślenie 10

14.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Przedstawiona w tym rozdziale analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy dotyczy obszarów objętych niniejszą zmianą studium.

Dla obszaru zmian w miejscowości Osinów Dolny:

- 1) jeżeli weźmie się pod uwagę ilość nowo budowanej zabudowy, na czele tego zastawienia stoi Osinów Dolny, wyprzedzając pod tym względem największą miejscowość gminy- miasto Cedynia;
- 2) miejscowość posiada ograniczone możliwości realizacji nowej zabudowy w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, posiada jednak znaczne rezerwy w tym zakresie na obszarach dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 3) maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza dostępne rezerwy terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy, w związku z czym zasadne jest uzupełnienie bilansu terenów pod zabudowę w tym zakresie. Zgodnie z opracowaną w toku prac projektowych nad zmianą studium analizą zapotrzebowania na zabudowę:
 - a) szacowania powierzchnia użytkowa w granicach przeznaczenia terenów określonych jako zabudowa mieszkaniowa, położona w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wynosi 10 784 m², w obszarach przeznaczonych pod tą zabudowę w ustaleniach obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego wynosi 139 472 m², dla uzupełnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczne jest wyznaczenie nowych terenów o tym przeznaczeniu w sposób umożliwiający lokalizację nowej zabudowy o powierzchni użytkowej na poziomie 17 924 m²;
 - b) szacowana powierzchnia użytkowa w granicach przeznaczenia terenów określonych jako tereny usług, produkcji i usług, położone w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wynosi 29 366 m², w obszarach przeznaczonych pod tą zabudowę w ustaleniach obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego wynosi 172 990 m², dla uzupełnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczne jest wyznaczenie nowych terenów o tym przeznaczeniu w sposób umożliwiający lokalizację nowej zabudowy o powierzchni użytkowej na poziomie 127 404 m²;
 - c) szacowana powierzchnia użytkowa w granicach przeznaczenia terenów określonych jako tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, położone w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wynosi 3 986 m², w obszarach przeznaczonych pod tą zabudowę w ustaleniach obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego wynosi 11 804 m², bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazuje nadmiar terenów o tym przeznaczeniu w stosunku do potrzeb rozwojowych gminy;
- 4) wstępna analiza skutków finansowych rozwoju zabudowy miejscowości wskazuje że finansowanie niezbędnych inwestycji, służących realizacji zadań własnych gminy w tym obszarze może być zbilansowane w szerszej perspektywie wzrostem dochodów z tytułu podatków od nieruchomości.

Obszar miejscowości Osinów Dolny stanowi wyjątkowy element struktury przestrzennej gminy Cedynia, w związku z funkcjami jakie pełni w skali lokalnej i regionalnej. W obszarze miejscowości funkcjonuje przeważająca część podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy. Dochody Gminy z tytułu prowadzonych tam działalności mają przełożenie na dochód gminy z podatków od nieruchomości, stanowiący znaczący udział jej budżetu. Można zaobserwować postępujący na przestrzeni lat wzrost dochodów gminy z tego tytułu, mający miejsce mimo spadku obrotów na przygranicznych terenach związanych z handlem. Na podstawie tych obserwacji można wysnuć wniosek, że rozwijanie zabudowy w tym obszarze, nawet w znacznie większej skali niż dzieje się to w innych miejscowościach gminy jest korzystne. Wiązać się to będzie z koniecznością finansowania inwestycji w drogi i sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Dla obszarów zmian w mieście Cedynia:

- 1) obszary zmian studium w mieście Cedynia zawierają się wszystkie w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej miasta;
- 2) maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza dostępne rezerwy terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy, w związku z czym zasadne jest uzupełnienie bilansu terenów pod zabudowę w tym

zakresie. Zgodnie z opracowaną w toku prac projektowych nad zmianą studium analizą zapotrzebowania na zabudowę, łącznie dla wszystkich obszarów zmiany studium w mieście Cedynia, na których przewiduje się lokalizację zabudowy:

- a) szacowana powierzchnia użytkowa w granicach przeznaczenia terenów określonych jako zabudowa mieszkaniowa, położona w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wynosi 30 173 m², w ustaleniach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia w analizowanych obszarach nie wskazuje się terenów związanych z tym typem przeznaczenia terenu, dla uzupełnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczne jest wyznaczenie nowych terenów o tym przeznaczeniu w sposób umożliwiający lokalizację nowej zabudowy o powierzchni użytkowej na poziomie 6 622 m²;
- b) szacowana powierzchnia użytkowa w granicach przeznaczenia terenów określonych jako tereny usług, położone w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wynosi 5904 m², w ustaleniach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia w analizowanych obszarach zmiany studium nie wskazuje się terenów związanych z tym typem przeznaczenia terenu, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę nie wykazuje konieczności wyznaczenia nowych terenów o tym przeznaczeniu;
- 3) wprowadzenie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zapisów przedmiotowych zmian nie będzie wymagało finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Miasto Cedynia, obok opisanej powyżej miejscowości Osinów Dolny stanowi podstawowy obszar rozwoju zabudowy oraz szerokiego wachlarza działalności gospodarczych gminy. Jest to główny powód, dla którego lokalizacja na tych terenach nowej zabudowy jest wskazana i jednocześnie postrzegana jako zjawisko korzystne z punktu widzenia potrzeb rozwojowych gminy.

Pozostałe obszary w obszarze gminy zgodnie z założeniami wprowadzanych zmian nie będą przeznaczane pod zabudowę. Przeznaczenie ich zgodnie z ustaleniami zmiany studium pod tereny sportu i rekreacji jest korzystne dla gminy. Umożliwi pozyskanie nowych obszarów poszerzających ofertę turystyczną gminy a także będzie wpływać pozytywnie na jakość życia mieszkańców poszczególnych miejscowości.³⁵

15. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar gminy, zabudowany w niewielkim stopniu w proporcji do jej powierzchni całkowitej, ma znaczne możliwości rozwojowe, na co istotny wpływ ma duży udział terenów otwartych, tj. gruntów rolnych i leśnych oraz zajmowanych przez wody powierzchniowe. Ich powierzchnia (na tle całkowitej powierzchni gminy i miasta – 18038 ha), w podziale na poszczególne grupy użytków przedstawia się następująco:

- 1) użytki rolne – 7313 ha,
- 2) lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione – 7576 ha,
- 3) grunty pod wodami – 919 ha,
- 4) drogi, koleje, tereny zabudowane, tereny różne - 790 ha,
- 5) nieużytki - 1449 ha.

Na podstawie analizy poszczególnych elementów diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, Gminę Cedynia można scharakteryzować w następujący sposób:

- 1) dysponuje tradycjami historycznymi wyróżniającymi ją w skali ponadregionalnej,
- 2) ma atrakcyjne warunki położenia geograficznego, leży w zasięgu oddziaływania dużych ośrodków miejskich o znaczeniu regionalnym (Gorzowa Wielkopolskiego - 100 km, Frankfurtu nad Odrą - 80 km, Szczecina - 90 km,) i europejskim (Berlina - 60 km),

³⁵ treść dodana 25

- 3) jest dobrze skomunikowana z układem tranzytowych dróg w otoczeniu, mimo słabej jakości części nawierzchni drogowych,
- 4) posiada wartościowe zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, których większość wchodzi w obręb terenów chronionych Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000,
- 5) posiada atrakcyjne walory dla rozwoju turystyki i rekreacji dla różnych grup odbiorców, nazwa gminy jest rozpoznawalna ze względu na swoje znaczenie historyczne,
- 6) istnieje tu potencjał dla utrzymania wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej ze względu na dysponowanie znacznym arealem urodzajnych gruntów ornych, nie może to być jednak wiodącą gałąź lokalnej gospodarki,
- 7) miasto odgrywa ważną rolę w systemie obsługi mieszkańców gminy i będzie głównym ośrodkiem koncentracji mieszkalnictwa i usług, zwłaszcza, że dysponuje wolnymi terenami pod inwestycje,
- 8) dysponuje rezerwami terenowymi dla wprowadzenia nowej zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej oraz znacznymi złożami kruszyw naturalnych jednak rozwój gospodarki i działalności gospodarczej jest ograniczany przez konieczność trwałej ochrony wybitnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy w obszarze Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Główne problemy rozwojowe gminy wiążą się z potrzebą wyeliminowania występujących w ich obszarze barier rozwojowych i opóźnień cywilizacyjnych, które określić można następująco:

- 1) słaba infrastruktura turystyczna oraz degradacja zabytkowych układów osadniczych i dawnych zespołów podworskich, stanowiących część potencjału niezbędnego do rozwoju turystyki,
- 2) dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania w poszczególnych częściach miasta,
- 3) dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz standardach zamieszkiwania pomiędzy terenami miasta i gminy,
- 4) dysproporcje w dostępie mieszkańców miasta i gminy do podstawowych usług,
- 5) brak uzbrojonych terenów pod nowe inwestycje mimo znacznej rezerwy terenowej pod tego typu działania,
- 6) niewystarczające wykorzystanie walorów przygranicznego położenia dla rozwoju gospodarczego gminy,
- 7) niewystarczające wykorzystanie szczególnych walorów położenia nad odrzańską drogą wodną i kanałem Hawela - Odra oraz ograniczenia prawne uniemożliwiające żeglugę pasażerską po Odrze,
- 8) niskie wykorzystanie gruntów rolnych do produkcji rolniczej,
- 9) zanieczyszczenie wód w Odrze.

CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W zakresie objętym niniejszą zmianą obowiązują przepisy art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778). W zakresie określonym zmianą określa się

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 7) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W związku z brakiem występowania w granicach obszarów objętych zmianą przedmiotu wymienionych poniżej ustaleń, z zmianie studium nie określa się:

- 1) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wynikających z audytu krajobrazowego,
- 2) obszarów i zasad ochrony uzdrowisk;
- 3) obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 7) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 8) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 9) obszarów zdegradowanych;
- 10) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 11) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.³⁶

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego gminy Cedynia jest uzyskanie struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta walory przyrodnicze i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Cel ten będzie realizowany poprzez wykonanie następujących zadań częściowych:

- 1) ochronę wartości przyrodniczych krajobrazowych i kulturowych, powiązaną z rozbudową istniejącego systemu obszarów chronionych w powiązaniu z krajową i europejską siecią NATURA 2000,

³⁶ treść dodana 26

- 2) ochronę wartości kulturowych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego,
- 3) harmonizowanie struktury przestrzennej gminy i racjonalne wykorzystanie jej zasobów dla poprawy warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku,
- 4) rozwój przestrzenny miasta jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji i usług dla obsługi mieszkańców,
- 5) rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla poprawy obsługi mieszkańców gminy w sposób nie wpływający ujemnie na środowisko przyrodnicze,
- 6) wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,
- 7) rozwój funkcji turystycznej jako jednej z wiodących funkcji w gospodarce gminy,
- 8) rozwój wyspecjalizowanych typów produkcji rolniczej,
- 9) aktywizację gospodarczą i rozwój przedsiębiorczości lokalnej na terenach miasta i gminy.

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego gminy zasadniczą rolę w procesie ich realizacji pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska przyrodniczego. Ze względu na fakt, że przeważająca część obszaru gminy znajduje się w sieci obszarów chronionych „NATURA 2000” rozwój przestrzenny gminy powinien być dostosowany do wymogów ochrony przyrody. Określa się je poniżej w odniesieniu do ochrony:

- 1) cennych zbiorowisk roślinnych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
- 2) istniejących form geomorfologicznych i gleb,
- 3) czystości powietrza,
- 4) zasobów wodnych ze szczególnym uwzględnieniem znaczenia doliny dolnej Odry,
- 5) ekosystemów leśnych,
- 6) terenów zieleni urządzonej.

Przedmiotem szczególnej ochrony są cenne zbiorowiska oraz chronione gatunki roślin i zwierząt, których obecność udokumentowano na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej oraz operatów szczegółowych do planu ochrony Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Celem ochrony w/w ekosystemów jest zachowanie pełnej różnorodności świata roślin, a w szczególności gatunków zagrożonych wskutek różnorodnej działalności człowieka. Dla ochrony opisanych w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego ekosystemów obok już powołanych, studium zakłada objęcie nowych terenów ochroną w formie:

- 1) rezerwatów przyrody, do których należą:
 - a) bór bagno i mszar dywanowy we wschodniej części Puszczy Piaskowej na wschód od drogi Łukowice - Piasek,
 - b) śródleśne jeziorko Wrzos z kompleksem kociołków torfowiskowych i oczek wodnych na wschód od miejscowości Piasek,
 - c) śródleśne torfowisko z oczkami wodnymi na południe od miejscowości Piasek,
 - d) śródleśne torfowisko na wschód od drogi Lubiechów Dolny – Piasek,
 - e) fragment Doliny Świergotki planowany do włączenia do istniejącego rezerwatu,
 - f) fragment doliny Parchnicy na północ od Cedyń,
 - g) murawy kserotermiczne w północnej części terenów Cedyń,
 - h) obecny użytk ekologiczny „Kostrzyńskie Rozlewisko”, wpisany na listę obszarów wodno - błotnych o międzynarodowym znaczeniu jako środowisko życiowe ptactwa wodnego,
- 2) zespołów przyrodniczo krajobrazowych, do których należą:
 - a) „Mały Piasek” – tereny leśne we wschodniej części Puszczy Piaskowej przy drodze Łukowice - Piasek,
 - b) „Źródła Świergotki” - tereny leśne na północny wschód od miejscowości Lubiechów Górny,
 - c) „Dolina Świergotki” - dolina strumienia na północ od leśniczówki Barcie,
 - d) fragment strefy krawędziowej doliny Odry na północ od Cedyń,
 - e) „Dolina Młynnicy” tereny leśne na gruntach porolnych na północ od miejscowości Stara Rudnica,
- 3) użytków ekologicznych służących ochronie ekosystemów podmokłych łąk:
 - a) z wodochronnymi lasami olszowo - jesionowymi w dolinie Odry pomiędzy miejscowościami Raduń i Piasek,
 - b) pomiędzy Odrą a kanałem w miejscowości Piasek,
- 4) użytków ekologicznych służących ochronie cennych pod względem przyrodniczym zbiorników wodnych i ich otoczenia:
 - a) jeziorko z łąkami ramienicowymi i torfowiskiem 2 km na północ od miejscowości Czachów,

- b) zarastające śródleśne oczko wodne 2.5 km na północny zachód od miejscowości Czachów,
- c) leśne oczko wodne z wyspą szuwarową 2.5 km na północny zachód od miejscowości Czachów,
- d) jezioro śródleśne 3 km na północny wschód od miejscowości Czachów,
- e) stawy rybne w Dolinie Świergotki,
- f) śródleśne oczka wodne na południowy wschód od miejscowości Piasek,
- g) śródleśne wysychające jezioro 3 km na południe od miejscowości Piasek,
- h) 2 śródleśne jeziora ramienicowe 2 km na północny wschód od miejscowości Lubiechów Dolny,
- i) śródleśne oczka wodne 2 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
- j) śródleśne oczka wodne 2 km na wschód od miejscowości Bielinek,
- k) wyspy na zbiorniku wodnym kopalni Bielinek,
- l) śródleśne oczko wodne 1 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
- m) śródleśne oczko wodne 1.5 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
- n) obszar międzywala od Osinowa Dolnego do miejscowości Bielinek wraz z Polderem Cedyńskim,
- o) fragment starorzecza koło przepompowni Bielinek,
- p) dno doliny Młynnicy wzdłuż drogi Golice - Stara Rudnica,
- q) dno doliny strumienia Trutwiniec wzdłuż linii kolejowej Godków - Siekierki,
- 5) użytków ekologicznych służących ochronie bagien i torfowisk:
 - a) bagno z turzycowiskiem 0.5 km na wschód od rezerwatu „Dąbrowa Krzymowska,
 - b) śródleśne mokradło na południe od miejscowości Piasek,
 - c) torfowisko z bagienną olszyną 2 km na północ od miejscowości Czachów,
 - d) torfowisko mszarne z oczkami wodnymi 2 km na północ od miejscowości Czachów,
 - e) śródleśne torfowisko z oczkami wodnymi 3.5 km na południe od miejscowości Piasek,
 - f) śródleśne torfowisko mszarne z oczkiem wodnym 1.8 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
 - g) śródleśne torfowisko z oczkiem wodnym 2 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
 - h) śródleśne torfowisko mszarne z oczkiem wodnym 1 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
 - i) śródleśne torfowisko mszarne z oczkiem wodnym na wschód od drogi Lubiechów Dolny - Piasek,
 - j) śródleśne torfowisko z jeziorkiem ramienicowym na południe od miejscowości Piasek,
 - k) śródleśne torfowisko 1 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
 - l) śródleśne torfowisko z oczkiem wodnym 1 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny, śródleśne torfowisko 1 km na północ od miejscowości Czachów,
 - m) mszar dywanowy z karłowatą sosną 3 km na północny wschód od miejscowości Czachów,
 - n) mszar śródleśny 2 km na północny wschód od miejscowości Czachów,
 - o) śródleśny mszar sosnowy na wschód od drogi Lubiechów Dolny - Piasek,
 - p) śródleśny mszar z oczkiem wodnym 1.5 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
 - q) śródleśny mszar 1.5 km na północ od miejscowości Lubiechów Dolny,
 - r) śródleśne łożowisko i martwe turzycowisko 2 km na południe od miejscowości Żelichów,
- 6) użytków ekologicznych służących ochronie nieużytków cennych pod względem przyrodniczym: teren nieużytku na wschód od miejscowości Lubiechów Górny,
- 7) użytków ekologicznych służących ochronie cennych pod względem przyrodniczym terenów na zboczach doliny Odry:
 - a) wąwóz z roślinnością kserotermiczną w strefie krawędziowej Doliny Odry na zachód od miejscowości Stary Kostrzynek,
 - b) murawy ostnicowe 3 km na północny wschód od miejscowości Stara Rudnica przy drodze do Golic,
 - c) zespół muraw ostnicowych 1.5 km na południowy zachód od Golic przy drodze do Starej Rudnicy,
 - d) murawy ostnicowe przy starej żwirowni 750 m na północny zachód od stacji PKP Siekierki,
 - e) śródleśna murawa piaszkowa w strefie krawędziowej doliny Odry 0.5 km na wschód od miejscowości Siekierki,

Dla ochrony wartościowych przyrodniczych znajdujących się na obszarze gminy, obok powołanych już pomników przyrody, zakłada się objęcie tą formą ochrony trzynastu spełniających odpowiednie wymagania drzew i grup drzew: dębów szypułkowych, bezszypułkowych, wiązów szypułkowych, wierzb położonych na terenach kompleksów leśnych oraz w miejscowościach: Golice, Siekierki a także aleję złożoną z kasztanowców lip i jesionów wzdłuż drogi Czachów - Lubiechów Górny.

Dla ochrony gleb oraz form geomorfologicznych w obszarze gminy, położonych poza terenami zabudowanymi zakłada się zachowanie występujących tu jednostek podziałowych gleb i przeciwdziałanie ich degradacji. Dla realizacji tego celu zakłada się w szczególności:

- 1) ograniczenie odpływu powierzchniowego wód z terenów otwartych poprzez zwiększanie naturalnej retencji leśnej i glebowej,
- 2) zalesienie i zadarnianie terenów narażonych na erozję wodną ze szczególnym uwzględnieniem terenów skarpy Odrzańskiej.
- 3) racjonalną gospodarkę na gruntach wykorzystywanych rolniczo prowadzoną z ograniczaniem działań mających wpływ na przyspieszoną erozję i wynikającą z tego degradację warstwy glebowej.

Dla ochrony zasobów wodnych w obszarze gminy, na które składają się obok wód Odry występujące tutaj jeziora oraz lokalne cieki wodne wraz z ich dopływami, sztuczne zbiorniki wodne oraz zróżnicowane zasoby wód podziemnych przyjmuje się zachowanie obecnego układu hydrograficznego, ukształtowanego w wyniku oddziaływania naturalnych procesów obiegu wody oraz poprawę jego stanu przez stopniową rekultywację obszarów zdegradowanych. Wskazany wyżej cel osiągnięty będzie m.in. poprzez realizację następujących zadań:

- 1) kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na całym obszarze gminy,
- 2) ochronę źródeł i stref źródłowych oraz ujęć wodnych,
- 3) wspomaganie naturalnych procesów retencji oraz samooczyszczania się rzek i mniejszych cieków wodnych poprzez pozostawianie w stanie naturalnym i zbliżonym do naturalnego lokalnych cieków wodnych na terenach upraw polowych i leśnych.

Dla poprawy stanu czystości powietrza atmosferycznego zakłada się m.in.:

- 1) kontynuację działań proekologicznych w zakresie modernizacji lokalnych kotłowni,
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 124.

Dla ochrony kompleksów leśnych zakłada się utrzymanie ich dobrej kondycji oraz odtworzenie naturalnego charakteru w miejscach do tego przeznaczonych w operatach urzędzeniowych nadleśnictw. Elementami realizacji tego celu będą w szczególności:

- 1) ochrona naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych w obszarze Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny,
- 2) utrzymanie dobrej kondycji lasów gospodarczych poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- 3) powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach.

Dla ochrony cennych pod względem siedliskowym lasów ochronnych na łącznej powierzchni 2912,60 ha, pełniących funkcje otulin rezerwatów, szkótek, drzewostanów nasiennych, ośrodków wypoczynkowych studium zakłada prowadzenie na ich terenie leśnictwa ekologicznego na następujących zasadach:

- 1) równoważenie wszystkich funkcji lasu na podstawie ich waloryzacji przyrodniczej,
- 2) planowanie gospodarcze nastawione na trwałość lasu jako ekosystemu,
- 3) zachowanie zasobów genowych ekosystemów leśnych,
- 4) mechanizację gospodarki leśnej podporządkowaną ochronie ekosystemów.

Dla terenów złóż surowców mineralnych studium ustala następujące, podstawowe zasady rekultywacji terenów poeksploatacyjnych:

- 1) prowadzenie postępującej rekultywacji terenów eksploatacji,
- 2) kierunek rekultywacji na wodno - leśny z możliwością wprowadzania rekreacji jako nowej formy działalności na tych terenach,
- 3) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni stabilizującej skarpy,
- 4) stosowanie w procesie eksploatacji technologii gwarantujących zabezpieczenie wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- 5) prowadzenie monitoringu lokalnego w zbiornikach powyrobowiskowych.

Warunkiem zapewnienia ochrony zasobów środowiska kulturowego, zapisanych ustaleniami studium będzie wprowadzanie ich do prawa miejscowego, przede wszystkim do zapisów opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

3.1. Zasady ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu

Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego gminy w jego ukierunkowaniu równie ważną rolę jak ochrona środowiska przyrodniczego pełnić będzie ochrona wartości kulturowych. Celami ochrony tych wartości są:

- 1) ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego gminy,
- 2) utrzymanie i wyeksponowanie zabytków i struktury krajobrazu kulturowego,
- 3) zachowanie i kształtowanie wartości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

W studium zakłada się, że ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego, utrzymanie i wyeksponowanie zachowanych zasobów i struktury krajobrazu kulturowego gminy dotyczyć będzie:

- 1) układu i reliktów osadnictwa prehistorycznego,
- 2) średniowiecznej i nowożytnej struktury osadniczej,
- 3) historycznych nawarstwień i przekształceń cywilizacyjno-kulturowych,
- 4) niematerialnych wartości historycznych i społecznych.

Zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska kulturowego i zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:

- 1) ochronę prawno-konserwatorską wartościowych stanowisk archeologicznych, cennych układów ruralistycznych, zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i nekropolii,
- 2) ochronę prawno-administracyjną tradycyjnych form zagospodarowania terenu i budownictwa etnograficznego,
- 3) administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych.

W stosunku do krajobrazu naturalnego i ukształtowania terenu zakłada się:

- 1) utrzymanie podstawowej funkcji terenu determinującej krajobraz poszczególnych miejscowości i ich ekspozycji,
- 2) zachowanie w formie naturalnej licznych cieków, stawów i terenów bagiennych oraz dróg przejść i mostów w ich rejonie,
- 3) zachowanie atrakcyjnych krajobrazowo krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte w otoczeniu miejscowości,
- 4) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych, utrzymanie ich roli w otoczeniu,
- 5) zahamowanie niekorzystnych procesów degradacji krajobrazu: pozostawiania ugorów na terenach rolnych, wycinania zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, intensywnego pozyskiwania kruszyw, obudowy brzegów jezior i cieków wodnych tymczasowymi obiektami turystycznymi, prowadzenia zrębów zupełnych drzewostanów.

W stosunku do układu przestrzennego siedlisk zakłada się:

- 1) utrzymanie historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) wypełnianie ubytków tradycyjnej zabudowy,
- 3) przeciwdziałanie bezplanowej, chaotycznej parcelacji terenu wpływającej na zaburzenie historycznego układu miejscowości,
- 4) utrzymanie i nie ograniczanie ekspozycji: układów przestrzennych siedlisk, pomników i krzyży, kamieni milowych, dawnych urządzeń technicznych i komunikacyjnych oraz układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy i obsadzeń przydrożnych i śródpolnych.

W stosunku do zachowanych elementów układu komunikacyjnego miejscowości zakłada się utrzymanie:

- 1) historycznie ukształtowanej sieci dróg jako dominującej,
- 2) charakterystycznych przekrojów, nawierzchni i rodzaju obsadzeń istniejącego układu dróg w miejscach, gdzie nie wpływa to ujemnie na przepustowość dróg,
- 3) likwidowanego układu komunikacji kolejowej jako potencjalnego terenu turystycznego.

W stosunku do zabudowy zakłada się:

- 1) zapobieganie powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenie warunków do ich ponownej zabudowy,
- 2) utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego,
- 3) kształtowanie walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych w zakresie określania formy architektonicznej i dopuszczalnego do użycia materiałów budowlanych,
- 4) rewitalizację i humanizację zabudowy i zagospodarowania terenu osiedli dawnych PGR i blokowych oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej.

W stosunku do indywidualnych wartości zabytkowych zakłada się:

- 1) ochronę przed dewastacją wartościowych stanowisk archeologicznych,
- 2) utrzymanie i eksponowanie wpisanego do rejestru zabytków grodziska w Cedyni, posiadającego charakterystyczną formę krajobrazową i szczególne znaczenie historyczne,
- 3) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym obiektów wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków oraz zewidencjonowanej zabudowy zagrodowej i innych elementów zagospodarowania i wyposażenia miejscowości.
- 4) W stosunku do wartości niematerialnych zakłada się:
- 5) utrzymanie historycznego nazewnictwa miejscowości i obiektów topograficznych,
- 6) ochronę miejsc związanych ze sprawowaniem praktyk religijnych w miejscowościach, gdzie nie ma kościołów – krzyży i kapliczek przydrożnych, skupiających wiernych na polowych modlitwach i nabożeństwach,
- 7) utrzymanie i promocję historycznego charakteru Cedyni i Siekierok, jako miejsc bitew,

Ochrona wartości kulturowych będzie realizowana poprzez:

- 1) wprowadzanie do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustaleń zawierających granice stref ochrony konserwatorskiej i odpowiednie ustalenia dla działań w tych strefach,
- 2) uzgadnianie ze Służbą Ochrony Zabytków decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach historycznych układów przestrzennych, w proponowanych strefach ochrony konserwatorskiej i dla prac remontowo-budowlanych na obiektach wpisanych i zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków,
- 3) utrzymywanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym budynków i budowli historycznych stanowiących własność gminy,
- 4) utrzymywanie i uzupełnianie i rozbudowę systemu obsadzeń alejowych dróg publicznych oraz zadrzewień śródpolnych,
- 5) porządkowanie i utrzymywanie historycznych nekropolii - nieczynnych cmentarzy ewangelickich,
- 6) oznaczenie i ochronę grodzisk, cmentarzysk i osad wpisanych do rejestru zabytków,
- 7) wspieranie i dokumentowanie powstawania nowych wartości kulturowych w obszarze gminy.

3.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony konserwatorskiej

Studium ustala następujący system stref ochrony konserwatorskiej, wskazany do uszczegółowienia i objęcia zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zapewnienia im ochrony prawem miejscowym:

- 1) strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej - obszary oznaczone na rysunku studium, obejmujący granice zagospodarowania niwy siedliskowej wsi lub układu przestrzennego miasta o określonym i czytelnym historycznym układzie, wypełnioną co najmniej w połowie oryginalną i mało przekształconą zabudową historyczną (powstałą przez 1945 r.),
- 2) strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej - obszary oznaczone na rysunku studium, obejmujący granice zagospodarowania niwy siedliskowej wsi o określonym i czytelnym układzie ruralistycznym, wypełnioną oryginalną, lub przekształconą zabudową historyczną z ubytkami lub uzupełnieniami nową zabudową z zachowaniem podstawowych cech lokalizacji tradycyjnej,
- 3) strefy K krajobrazowej ochrony konserwatorskiej - obszary oznaczone na rysunku studium, obejmujący tereny wsi i ich otoczenie, których cechy fizjonomiczne nawiązują do tradycji historycznej z nielicznymi oryginalnymi obiektami

historycznego zagospodarowania terenu. Na obszarze strefy ustala się obowiązujące zasady lokalizacji zabudowy, kompozycji i zagospodarowania oraz podstawowe parametry formy zabudowy.

- 4) strefy E ochrony ekspozycji konserwatorskiej - wskazane na rysunku studium obszary widoczności układów zabudowy i dominant, na których ogranicza się możliwość lokalizacji zabudowy i zadrzewień.

Dla terenów Stref A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmujących granice zagospodarowania niwy siedliskowej wsi, o określonym i czytelnym układzie ruralistycznym, wypełnionych liczną oryginalną i mało przekształconą zabudową historyczną (powstałą przez 1945 r.) studium zakłada następujące zasady ochrony:

- 1) utrzymanie historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad parcelacji, usytuowania wjazdów na siedliska,
- 2) utrzymanie skali oraz intensywności zabudowy oraz charakteru zabudowy,
- 3) utrzymanie i rozbudowę lokalnych układów zieleni rekreacyjnej, użytkowej,
- 4) utrzymanie podstawowego układu dróg wiejskich, z dopuszczeniem modernizacji ich nawierzchni,
- 5) zakaz ingerencji w podstawowy układ przestrzenny zabudowy.

Dla terenów Stref B pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmujących granice zagospodarowania niwy siedliskowej wsi o określonym i czytelnym układzie ruralistycznym, wypełnionych oryginalną, lub przekształconą zabudową historyczną z ubytkami lub uzupełnieniami nową zabudową (z zachowaniem podstawowych cech historycznych) studium zakłada następujące zasady ochrony:

- 1) utrzymanie historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad parcelacji, usytuowania wjazdów na siedliska oraz intensywności zabudowy,
- 2) utrzymanie skali oraz intensywności zabudowy oraz charakteru zabudowy,
- 3) utrzymanie i rozbudowę lokalnych układów zieleni rekreacyjnej, użytkowej,
- 4) utrzymanie podstawowego układu dróg wiejskich, z dopuszczeniem modernizacji ich nawierzchni.

Dla terenów Stref K, krajobrazowej ochrony konserwatorskiej, obejmujących tereny wsi i ich otoczenie w szczególności zdominowanych przez tereny zieleni komponowanej (parki i cmentarze), których cechy fizjonomiczne nawiązują do tradycji historycznej, z nielicznymi oryginalnymi obiektami historycznego zagospodarowania terenu, studium ustala ochronę i rewaloryzację tych układów poprzez odpowiednie kształtowanie elementów układów zieleni oraz zabudowy określone z miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów Stref E ochrony ekspozycji, stanowiących obszary widoczności szczególnie wartościowych układów zabudowy i dominant studium zakłada następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz wprowadzania zabudowy kolidującej z ekspozycją,
- 2) zakaz zalesiania, zadrzewiania i wprowadzania innych, nowych elementów zieleni mogącej zakłócić ekspozycję,
- 3) obowiązek opracowania studiów krajobrazowych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium ustala wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej w obrębie miejscowości wskazanych poniższym zestawieniu.

Tabela 16 . Historyczne układy przestrzenne i ich ochrona

L.p.	Miejscowość	Charakter układu przestrzennego	Rodzaj strefy ochrony	Ekspozycja
1.	Cedynia	-	A, K, E	zewnątrzna
2.	Bielinek	wielodrożnica	K	-
3.	Czachów	owalnica	A, K	-
4.	Golice	wielodrożnica	A, K	-
5.	Lubiechów Dolny	ulicówka	B, K	-
6.	Lubiechów Górny	owalnica	B, K, E	wewnętrzna
7.	Łukowice	ulicówka	B	-
8.	Markocin	osada folwarczna	B	-
9.	Orzechów	owalnica	B, K, E	zewnątrzna
10.	Osinów Dolny	wielodrożnica	B, K	-
11.	Piasek	wielodrożnica	B, K	-
12.	Radostów	osada folwarczna	B, K	-
13.	Siekierki	wielodrożnica	B, K	-
14.	Stara Rudnica	wielodrożnica	B, K, E	zewnątrzna
15.	Stary Kostrzynek	wielodrożnica	B, K	-
16.	Żelichów	owalnica	B, B	-

3.3. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków

W obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków dla ochrony ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego) oraz ich funkcji, studium zakłada następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
- 2) nakaz utrzymania otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- 3) nakaz uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków dla dokonywania wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym.

Postuluje się wpisanie do rejestru zabytków obiektów o walorach zabytkowych, przedstawionych w poniższym zestawieniu:

Tabela 17 . Obiekty wskazane do wpisania do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Konstrukcja	Datowanie
1.	Cedynia	budynek poczty	murowana	I. 80-te XIX w.
4.	Cedynia	zaporą upustami	z beton, stal	1863 r.
5.	Bielinek	przepompownia	murowana	1896 r.
6.	Osinów Dolny	kościół	murowana	1864-66 r.
7.	Piasek	kościół	murowana	1865 r.
8.	Piasek	dwór	murowana	k. XIX w.
9.	Siekierki	chałupa nr 29	szachulcowa	k. XIX w.
10.	Stary Kostrzynek	chałupa nr 20	szachulcowa	poł. XIX w.
11.	Stary Kostrzynek	chałupa nr 26	szachulcowa	poł. XIX w.
12.	Żelichów	dwór	murowana	1900 r.

3.4. Zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji konserwatorskiej

Obiekty w ewidencji konserwatorskiej, prowadzonej przez gminę podlegają wymogom ochronnym dla zachowania ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego), podlegają ochronie dzięki wprowadzaniu odpowiednich zapisów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie:

- 1) nakazu utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu,
- 2) nakazu opiniowanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków działań mających wpływ na wygląd obiektu,
- 3) nakazu opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki.

3.5. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony stanowisk archeologicznych

W zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego w obszarze gminy zakłada się, że będzie ona polegać na utrzymaniu i wyeksponowaniu zachowanych zasobów, przede wszystkim układów bądź pojedynczych relikwów osadnictwa prehistorycznego i średniowiecznego. Celem tej ochrony jest m.in. zachowanie wartościowych stanowisk archeologicznych to znaczy zachowanie rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie niezmienionym, ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać wskazane w tabelach i na mapach stanowiska archeologiczne wraz z propozycjami wyznaczenia stref W ochrony stanowisk archeologicznych, które to strefy winny uzyskać w procedurze sporządzania wymienionych planów akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Studium zakłada następujący system stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej, utworzony dla:

- 1) Stref W. I – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska,
- 2) Stref W. II – częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska,
- 3) Stref W. III – ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska.

W obszarze gminy znajduje się łącznie siedem obiektów, objętych strefami W. I – pełnej ochrony konserwatorskiej obiektów archeologicznych, wykluczającymi wszelką działalność inwestycyjną w ich zasięgu. Strefy obejmują stanowiska wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Na ich terenie obowiązuje:

- 1) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej, związanej z pracami ziemnymi (kopanie studni, melioracje, karczunek, nasadzenia), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

W obszarze gminy znajdują się łącznie trzydzieści dwa obiekty, objęte strefami W. II – częściowej ochrony konserwatorskiej obiektów archeologicznych, w zasięgu których dopuszcza się inwestowanie pod określonymi warunkami. Na ich terenie obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem wojewódzkiej służby ochrony zabytków, w tym- powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- 2) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenach w granicach stref, wyprzedzających podjęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W obszarze gminy znajduje się łącznie sto dziewięćdziesiąt obiektów, objętych strefami W. III – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Na ich terenie obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem wojewódzkiej służby ochrony zabytków, w tym- powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- 2) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenach objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4. KIERUNKI ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Dla polepszenia warunków użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji jej nowych zespołów przyjmuje się w zmianie studium następujące zasady:

- 1) w trakcie modernizacji i ewentualnej rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych niezbędne jest ich wyposażenie w kompletne powiązania z miejskimi sieciami uzbrojenia technicznego i dostosowanie do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych a także poprawy wyrazu estetycznego,
- 2) w trakcie modernizacji zabudowy i zalecanej humanizacji wielorodzinnej blokowej zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest dostosowanie jej do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych, poprawa estetyki powiązana z możliwą i zalecaną przebudową wewnętrznych układów funkcjonalno-przestrzennych oraz elementów zieleni i małej architektury, przekryć oraz fasad,
- 3) w ramach realizacji nowych obiektów budowlanych przyjmuje się ich dowiązywanie do ciągów już istniejących układów zabudowy, gęstości skali i charakteru a także wprowadzanie rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji.

Studium ustala wprowadzanie następujących typów nowej zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do istniejących obiektów w otoczeniu w oparciu o następujące działania związane z rozwojem mieszkalnictwa w obszarze gminy, zgodnie z ustaleniami rysunku zmiany studium:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI

Aktywizacja gospodarcza terenów gminy jest jednym z czynników jej rozwoju przestrzennego. Ukierunkowaniu rozwoju gospodarczego gminy służyć powinno zintegrowane podejście do planowania, obejmujące zagadnienia środowiskowe, gospodarcze, społeczne i przestrzenne. Działalność produkcyjna będzie rozwijana w obszarach stref rozwoju produkcji, opisanych szczegółowo w dalszej części opracowania i wskazanych odpowiednimi symbolami na rysunku zmiany studium.

Szczególne znaczenie w aktywizacji gospodarczej miasta oraz całego obszaru gminy będą miały tereny położone w obrębie stref produkcji, w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie Osinowa Dolnego, ze względu na fakt ich korzystnego położenia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 124 oraz istniejącego zainwestowania obiektami o funkcji produkcyjnej. Studium zakłada stopniowy spadek znaczenia handlu jako wiodącej działalności w obiektach dawnych zakładów celulozowych w Osinowie Dolnym i możliwość przywrócenia na tych terenach (lub ich części, w miarę aktualnych potrzeb) pierwotnej funkcji produkcyjnej.

Obok wymienionych wyżej działalności studium zakłada rozwój przemysłu wydobywczego kruszyw naturalnych:

- 1) w obszarach udokumentowanych złóż w Bielinku i Golicach w ramach rozwijania istniejących zakładów wydobywczych,
- 2) poprzez dopuszczenie działań przygotowawczych na terenach perspektywicznych dla prowadzenia badań geologicznych, dokumentowania złóż surowców mineralnych, prowadzenia odkrywkowej działalności górniczej.

Studium zakłada również rozwój nowych gałęzi produkcji, związanych z pozyskiwaniem i wykorzystaniem energii odnawialnych: produkcji ekologicznych paliw w oparciu o plantacje rzepaku i drzew gatunków szybko rosnących oraz produkcji energii elektrycznej w oparciu o elektrownie wiatrowe, lokalizowane poza obszarem Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

6. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG

Aktywizacja gospodarcza terenów miasta jest jednym z jego celów rozwoju przestrzennego. Jej ukierunkowaniu służyć powinno zintegrowane podejście do planowania poszczególnych części miasta, obejmujące zagadnienia środowiskowe, gospodarcze i społeczne. Planowanie takie winno popierać wszelkie formy współpracy międzysektorowej i inicjatywy, które prowadzą do utworzenia nowych miejsc pracy, zwłaszcza nowe średnie lub małe firmy oraz podnoszą poziom umiejętności zawodowych przez szkolenia i kursy, prowadząc do znacznego udziału sektora prywatnego w kształtowaniu rozwoju miasta i pokrywaniu kosztów bieżących jego funkcjonowania.

Dla terenów miasta studium ustala:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów usług administracji, handlu, gastronomii, kultury, oświaty,
- 2) rozbudowę obiektów usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) koncentrowanie obiektów usług w obszarze centrum miasta.

Dla obszaru gminy studium ustala:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów usług administracji, handlu, gastronomii, kultury, oświaty, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów handlu i gastronomii (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²) usytuowanych w miejscowości Osinów Dolny,
- 2) rozwój podstawowych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej we wszystkich miejscowościach gminy,
- 3) rozwój zabudowy handlu i gastronomii (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²) w miejscowości Osinów Dolny.

7. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ

Gospodarka rolna jest jedną z głównych funkcji rozwojowych gminy. Dla przebudowy struktury agrarnej terenów gminy, zakłada się:

- 1) ochronę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (R III a, Ps III i Ł III) przed zmianą użytkowania na cele inne niż rolne,
- 2) rozdysponowania niewykorzystanych gruntów z zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, poprzez dzierżawę, sprzedaż i przekazywanie nowym grupom producentów,
- 3) tworzenie grup producenckich dla poprawy rynku produktów rolnych i skutecznego zbytu wytwarzanych artykułów oraz tworzenie podstaw prawnych i organizacyjnych do integracji sfery produkcji rolnej z przetwórstwem rolno - spożywczym i systemem obrotu produktami rolniczymi,
- 4) dostosowanie wielkości gospodarstw i ich możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniających się rynkach zbytu,
- 5) rozwijanie produkcji rolniczej głównie w kierunku upraw polowych (w tym także dla potrzeb przemysłowych), hodowli trzody chlewnej i bydła mlecznego,
- 6) przeznaczanie niewykorzystanej do produkcji rolnej istniejącej zabudowy inwentarskiej i gospodarczej dla potrzeb nieuciążliwej produkcji, baz, składów.

Priorytetowym zagadnieniem dla wsparcia rozwoju produkcji rolnej w obszarze gminy jest dostosowanie wielkości gospodarstw do uwarunkowań rynku oraz tworzenie nowych miejsc pracy na terenach wiejskich. W efekcie tych procesów zakłada się wytworzenie nowej struktury obszarowej gospodarstw, opartej przede wszystkim na gospodarstwach dużych, ukierunkowanych na produkcję towarową zbóż, rzepaku, roślin okopowych oraz bydła i trzody chlewnej. Gospodarstwa te, o znacznej dynamice rozwoju i dużym, zainwestowanym kapitale będą w pełni dostosowane do konkurencyjności na unijnych rynkach zbytu i będą motorem rozwoju gospodarki gminy.

Szczególne znaczenia dla prowadzenia gospodarki rolnej w obszarze gminy mają tereny rolnicze Polderu Cedyńskiego, z ich wyjątkowym w obszarze całej gminy potencjałem w postaci cennych pod względem wykorzystania rolniczego gleb. Utrzymanie potencjału tego obszaru wymagać będzie konserwacji i modernizacji i systemu melioracji dla zachowania odpowiedniego poziomu wód gruntowych.

8. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI LEŚNEJ

Kierunki rozwoju produkcji leśnej na terenach pozostających we władaniu Lasów Państwowych ustalane są w okresowo sporządzanych planach urzędniowych gospodarstw leśnych Nadleśnictw Chojna i Mieszkowice. Planowane zalesienia będą wykonywane dla zoptymalizowania obecnego przebiegu granicy rolno - leśnej.

Dla prowadzenia skutecznej gospodarki leśnej w obszarze gminy zakłada się w szczególności:

- 1) zachowanie dotychczasowej lokalizacji istniejących osad leśnych oraz innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- 2) zakaz rozwijania plantacji drzew szybko rosnących na terenach leśnych w obszarze Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- 3) modernizację istniejącej sieci dróg leśnych oraz gminnych przebiegających przez większe kompleksy leśne dla transportu pozyskiwanego drewna,
- 4) udostępnienie dla rekreacji i turystyki wyznaczonych do tego obszarów leśnych, a w tym: wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych i rowerowych oraz wyznaczenie na terenach lasów zorganizowanych miejsc wypoczynku.

9. KIERUNKI ROZWOJU REKREACJI I TURYSTYKI

Zakłada się rozwój różnorodnych form rekreacji i turystyki w obszarze gminy, realizowany w sposób zrównoważony, nie degradujący jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Aktywizacja i udostępnienie nowych obszarów rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce na terenach zainwestowanych wybranych miejscowości oraz w ich otoczeniu a także na terenach leśnych, zieleni urządzonej i terenach otwartych, ze szczególnym uwzględnieniem turystycznego zagospodarowania doliny Odry i przylegającej do niej skarpy odrzańskiej.

W obszarze gminy zakłada się w związku z tym rozwój następujących form turystyki i wypoczynku:

- 1) turystyki pieszej przede wszystkim na terenach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, wykorzystującej jego walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe przy rozbudowie istniejącej sieci szlaków pieszych, zorganizowanych miejsc wypoczynku, przy wzbogaceniu oferty obiektów handlowych i gastronomicznych w miejscowościach położonych na trasach wędrówek pieszych,
- 2) turystyki rowerowej w obszarze całej gminy, poprowadzonej po wyznaczonych szlakach rowerowych z wykorzystaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy oraz poszerzonej oferty miejscowości położonych wzdłuż tych tras,
- 3) turystyki zmechanizowanej, uprawianej w obszarze całej gminy, prowadzonej po oznakowanych, wytyczonych trasach, wykorzystującej w pełni wymienione walory,
- 4) turystyki kwalifikowanej, wykorzystującej walory miejscowych jezior i cieków wodnych ze szczególnym uwzględnieniem Odry (dla wędkarstwa, żeglarstwa, kajakarstwa oraz innych sportów wodnych dopuszczonych do uprawiania na w/w akwenach), oraz walory kompleksów leśnych dla m.in. myślistwa i hippiki,
- 5) turystyki pobytowej, realizowanej przy wykorzystaniu istniejącej i planowanej bazy turystycznej z rozszerzoną ofertą obsługi możliwie największej liczby przyjezdnych w miejscowościach Cedynia, Osinów Dolny, Stary Kostrzynek, Stara Rudnica, Siekierki, Żelichów,
- 6) agroturystyki, realizowanej przy wykorzystaniu możliwości recepcyjnych pojedynczych gospodarstw, oferujących kwatery, wyżywienie oraz organizację wolnego czasu.

Dla poprawy obsługi ruchu turystycznego w obszarze gminy zakłada się przeprowadzenie następujących działań:

- 1) rozwijanie działań gminnego Ośrodka Informacji Turystycznej dla skutecznej promocji i koordynacji działań związanych z rozwojem działalności turystycznej,
- 2) modernizację istniejących obiektów dla obsługi ruchu turystycznego oraz staranne zagospodarowanie ich otoczenia,
- 3) rozwój bazy noclegowej z ofertą skierowaną do możliwie najszerszego kręgu odbiorców, o zróżnicowanym standardzie (hotele, zajazdy, pokoje do wynajęcia, campingów, pól namiotowych),
- 4) rozwój wyspecjalizowanych typów turystyki pobytowej: domów spokojnej starości z niezbędnym zapleczem medycznym dla obsługi osób należących do starszych grup wiekowych,

- 5) podnoszenie poziomu świadczonych usług w gastronomii i poszerzenie oferty gminy w tej dziedzinie o nowe obiekty,
- 6) stworzenie atrakcyjnych możliwości uprawiania sportów oraz innych form czynnego spędzania wolnego czasu poprzez odbudowę oferty miejskiego ośrodka sportowo - rekreacyjnego, pełniejsze wykorzystanie istniejącej bazy sportowej przy budynkach szkoły podstawowej i gimnazjum,
- 7) poprawę stanu dróg i modernizację parkingów turystycznych dla lepszej dostępności terenów atrakcyjnych pod względem turystycznym, ze szczególnym uwzględnieniem miejscowości położonych bezpośrednio w dolinie Odry,
- 8) stworzenie systemu tras rowerowych i pieszo - rowerowych w oparciu o drogi gminne o małym natężeniu ruchu samochodowego wraz wprowadzeniem programu rozwoju turystyki rowerowej (stworzenie systemu obsługi rowerzystów, wypożyczalni, serwisów rowerowych),
- 9) wyposażenie ważniejszych węzłów szlaków pieszych i tras rowerowych w obiekty i urządzenia dla obsługi turystów (zorganizowane miejsca odpoczynku, wiaty przeciwdeszczowe, obiekty gastronomii, miejsca biwakowania),
- 10) przeznaczenie terenów poeksploatacyjnego zbiornika wodnego w Bielinku na cele turystyki i rekreacji, kąpieliska, sportów wodnych, z dopuszczeniem obiektów towarzyszących w postaci niezbędnych elementów układu drogowego, obiektów usługowych: handlu, gastronomii, noclegowych, pola namiotowego po zakończeniu eksploatacji kruszywa na jego terenie, po zakończeniu eksploatacji i zrekultywowaniu terenu.

Studium zakłada ponadto rozwój działalności związanych rozwojem turystyki wodnej w dolinie Odry (przystani, marin, obiektów związanych z ich obsługą) na terenach kopalni Bielinek do realizacji w ramach prac rekultywacyjnych.

10. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

10.1. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej

Zasadniczym elementem rozbudowy istniejącego układu sieci drogowej gminy, którego głównymi osiami pozostają drogi wojewódzkie nr 124 i 126. Studium zakłada przeprowadzenie modernizacji układu dróg z położeniem szczególnego nacisku na ich bezkolizyjny przebieg przed obszary zabudowane do uzyskania pełnych parametrów, aby odpowiadały one obowiązującym normatywom. Działania zmierzające do realizacji przyjętych celów będą się w omawianej sferze koncentrować na:

- 1) modernizacji dróg wojewódzkich i powiązanych z nią stopniowym wyposażeniu wszystkich miejscowości w chodniki dla pieszych przy priorytetowym potraktowaniu wsi sołeckich i utrzymanie ich przebiegu w parametrach technicznych:
 - a) drogi głównej (G1/2)- dla dróg Nr 124, 126,
 - b) drogi zbiorczej (Z1/2)- dla drogi Nr 125,
- 2) budowie obejścia drogowego miasta Cedynia w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 124, wskazany na rysunku studium przebieg obejścia drogowego miejscowości Cedynia i na odcinku Cedynia i Osinów Dolny może ulec zmianie, szczegółowe ustalenia dot. projektowanej drogi zostaną określone na etapie prac projektowych ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych
- 3) sukcesywnie prowadzonych remontach dróg powiatowych sołeckich i doprowadzenie ich przebiegu do parametrów drogi zbiorczej (Z1/2),
- 4) modernizacji dróg gminnych i powiązanych z nią stopniowym wyposażeniu wszystkich miejscowości w chodniki dla pieszych przy priorytetowym potraktowaniu wsi sołeckich, doprowadzenie ich przebiegu do parametrów dróg lokalnych (L1/2) oraz dojazdowych (D1/2),
- 5) budowie dróg gminnych służących obsłudze komunikacyjnej nowej zabudowy przy zachowaniu częstości zjazdów i odstępów pomiędzy skrzyżowaniami określonych przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie,
- 6) remoncie głównych ulic miasta,
- 7) budowie nowych ciągów pieszych na planowanych terenach rekreacji,
- 8) budowie parkingów w miejscowościach rekreacyjnych oraz w pobliżu miejsc najczęściej odwiedzanych przez turystów.

10.2. Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej

Z powodu bardzo ograniczonych perspektyw rozwoju infrastruktury kolejowej w oparciu o istniejącą linię z Godkowa przez Siekierki i most na Odrze w kierunku Wrietzen, zakłada się wykorzystanie nieużytkowanej budowli mostowej jako ciągu pieszo - jezdni dla lokalnego ruchu granicznego.

10.3. Kierunki rozwoju żeglugi w korytarzu transportowym rzeki Odry

W transporcie rzeczonym kwestią podstawową jest realizacja rządowego Programu dla Odry 2006, szczególnie w części poświęconej regulacji koryta rzeki i przystosowaniu jej do potrzeb transportowych. Pozwoli to polskim przewoźnikom na głęboką penetrację systemu dróg wodnych w Niemczech, a za ich pośrednictwem również w innych krajach Unii Europejskiej wpiętych we wspólny system wodny.

Użegłownienie Odry na większej niż obecnie odcinkach tworzy szansę wzrostu przewozu ładunków w komunikacji międzynarodowej towarów masowych (takich jak: węgiel kamienny, kruszywa, cement, nawozy i in.) oraz przede wszystkim ładunków ponad gabarytowych oraz przewozów kontenerowych. Umożliwi efektywne wykorzystanie połączenia Odry z zachodnioeuropejskim systemem dróg wodnych przez kanał Odra - Szprewa i kanał Odra - Hawela. Stanowić będzie również podstawę do międzynarodowej wzajemności w korzystaniu z dróg wodnych.

Wzrost przewozów towarów masowych drogą wodną Odry nie będzie mieć bezpośredniego przełożenia na rozwój terenów gminy. Jednak pełna integracja drogi wodnej Odry z europejskimi szlakami wodnymi będzie miała duże znaczenie dla rozwoju wyspecjalizowanych form turystyki wodnej, ze względu na znacznie lepszą dostępność terenów gminy dla małych jednostek pływających. Studium zakłada rozwój elementów infrastruktury dla obsługi turystyki wodnej, opisanych szczegółowo w rozdziale „Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki”.

10.4. Kierunki rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej

Uzupełnieniem sieci drogowej gminy będzie układ ciągów pieszych na terenach zabudowanych miejscowości, oraz system szlaków pieszych i rowerowych na terenie całej gminy, budowanych w oparciu o udostępnione w tym celu gminne i leśne drogi gruntowe oraz fragmenty nieużytkowanego szlaku kolejowego. W związku z tym zakłada się:

- 1) wytyczenie gminnego odcinka „Trasy Tysiąca Jezior”- ścieżki rowerowej o znaczeniu międzynarodowym,
- 2) wytyczenie gminnego odcinka „Trasy Nadodrzańskiej”- ścieżki rowerowej o znaczeniu krajowym, z możliwością powiązania jej z siecią ścieżek rowerowych Republiki Federalnej Niemiec za pośrednictwem dawnego mostu kolejowego w Siekierkach,
- 3) uzupełnienie wymienionych elementów o gminny system tras rowerowych w oparciu o drogi gminne i powiatowe o niskim natężeniu ruchu i odpowiedniej, utwardzonej nawierzchni,
- 4) prowadzenie odcinków tras rowerowych na terenach zabudowanych poszczególnych miejscowości jako urządzonych i oznakowanych ścieżek rowerowych, wyposażonych oddzielną jezdnię z odpowiednią nawierzchnią.

Obok pieszych szlaków turystycznych, przebiegających przez obszar gminy, studium zakłada rozbudowę systemu ciągów pieszych na terenie miasta. Polegać ona będzie na modernizacji nawierzchni na ich przebiegach i wyposażeniu ich w elementy małej architektury (ławki, siedziska, pergole, kwietniki, kosze na śmieci). System ten tworzyć będą:

- 1) ciąg pieszy prowadzących od miejskiego ośrodka sportowego ulicą Kościuszki przez rynek i dalej w zespół szkolnego i grodziska,
- 2) ciąg pieszy z rynku w kierunku cmentarza komunalnego i wieży widokowej.

11. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

11.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Zakłada się w studium utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę, opartego o studnie głębinowe oraz rozbudowę magistralnej i rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach planowanej nowej zabudowy. Dla osiągnięcia właściwego poziomu zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę zakłada się:

- 1) dla ujęć wody:
 - a) utrzymanie czynnych ujęć w miejscowościach: Bielinek, Cedynia, Lubiechów Górny, Orzechów, Osinów Dolny, Piasek,
- 2) dla ochrony ujęć:
 - a) utrzymanie zasięgu strefy ochronnej ujęcia wody w Osinowie Dolnym,
 - b) ustanowienie dla pozostałych ujęć stref ochronnych w przypadkach uzasadnionych wynikami dokumentacji hydrogeologicznych,
- 3) dla rozwoju sieci wodociągowej:
 - a) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej o nowe linie magistralne i podłączenie do nich nowych układów zabudowy,
 - b) modernizację i rozbudowę sieci wodociągowych na terenach gminy i podłączenie do nich nowych układów zabudowy dla zapewnienia pełnego zaopatrzenia w wodę terenów zabudowanych,
 - c) stopniową integrację niezależnych systemów zaopatrzenia w wodę poszczególnych miejscowości gminy dla podniesienia niezawodności systemów wodociągowych.

Zakłada się utrzymanie istniejących, obecnie nieużytkowanych ujęć wody dla zapewnienia zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych w trybie obowiązujących przepisów. Studium ustala ponadto następujące zasady zaopatrywania wodę dla celów pożarowych:

- 1) pobór wody odbywać się będzie w oparciu systemy wodociągowe,
- 2) pobór wody w miejscowościach, które nie zapewniają wymaganego zapotrzebowania w wodę ze względu na niską wydajność lub brak sieci wodociągowej odbywać się będzie w oparciu o:
 - a) uzupełniające źródła wody w postaci studni o wydajności nie mniejszej niż 10 dm³/s,
 - b) punktów czerpania wody w naturalnych lub sztucznych zbiornikach lub ciekach wodnych o wydajności nie mniejszej niż 20 dm³/s,
 - c) zbiorników przeciwpożarowych.

11.2. Kierunki rozwoju systemów odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków

Zakłada się utrzymanie istniejącego systemu oczyszczania ścieków oraz poprawy jego działania z rozbudową istniejącego systemu kanalizacji. System ten winien docelowo objąć wszystkie obszary zainwestowane gminy i stworzyć dogodne warunki dla wprowadzania nowej zabudowy na terenach wskazanych na ten cel. Priorytetowym zadaniem inwestycyjnym jest budowa nowych sieci kanalizacyjnych na terenach wiejskich, nie wyposażonych dotychczas w zbiorczą sieć kanalizacyjną oraz budowa przydomowych oczyszczalni ścieków. Dla osiągnięcia właściwego poziomu obsługi mieszkańców gminy w tej dziedzinie zakłada się w szczególności:

- 1) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- 2) modernizację miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 3) budowę sieci kanalizacji na terenach poszczególnych miejscowości z podłączaniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków, dysponującej wolnymi mocami przerobowymi, docelowo kanalizacja powinna obejmować wszystkie tereny zabudowy zwartej,
- 4) studium dopuszcza stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków w zabudowie rozproszonej, położonej w obszarze gminy poza strefami obsługi kanalizacji sanitarnej oraz w otoczeniu ujęć wód podziemnych.

Rozbudowa gminnego systemu kanalizacji będzie przebiegać w oparciu o gminną oczyszczalnię ścieków w Cedyni. Docelowo system ten będzie się składać z trzech kolektorów ściekowych, do których będą dołączane kolejne miejscowości:

- 1) kolektora Nr 1, łączącego miejscowości: Cedynia - Lubiechów Dolny - Lubiechów Górny - Czachów - Łukowice,
- 2) kolektora Nr 2, łączącego miejscowości: Cedynia - Radostów - Golice - Żelichów,
- 3) kolektora Nr 3, łączącego miejscowości: Cedynia - Osinów Dolny - Stary Kostrzynek - Stara Rudnica.

Pozostałe miejscowości gminy, ze względu na uwarunkowania terenowe będą dysponować niezależnymi systemami oczyszczania ścieków. Ze względów ekonomicznych trudne będzie połączenie ich w jeden zbiorczy system z którymś z trzech opisanych wyżej kolektorów. Są to Bielinek, Piasek, Siekierki, dla których przewiduje się budowę odrębnych, lokalnych oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem doliny Odry jako odbiornika oczyszczonych ścieków.³⁷

W pozostałych miejscowościach gminy zakłada się stosowanie rozwiązań indywidualnych- zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.³⁸

11.3. Zasady prowadzenia gospodarki odpadami

Gospodarka odpadami stałymi będzie prowadzona przy wykorzystaniu własnego wysypiska, położonego w sąsiedztwie Lubiechowa Górnego na działce 158/12. Nowo wybudowane składowisko dysponuje pojemnością 84 150 m³. Studium ustala wyposażenie składowiska w oczyszczalnię wód odciekowych.³⁹

Po roku 2014 ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o regionalny zakład zagospodarowania odpadów komunalnych stosownie do ustaleń Planu gospodarki odpadami województwa zachodniopomorskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwałą Nr XXXI/343/09 w dniu 16 czerwca 2009 r”.

11.4. Kierunki rozwoju sieci gazowej i ciepłowniczej

Zakłada się w wykorzystanie istniejących lokalnych kotłowni na terenie miasta i w wybranych miejscowościach w obszarze gminy, po przeprowadzeniu ich gruntownej modernizacji. Studium zakłada sukcesywne zastępowanie paliw stałych innymi nośnikami ciepła w zbiorczych i indywidualnych instalacjach ciepłowniczych. Rozwój ciepłownictwa na obszarze gminy i miasta jest zatem ściśle powiązany z planowaną budową sieci gazowej, ponieważ głównie to paliwo na być docelowo wykorzystywane do wytwarzania ciepła.

Planowany gminny system zaopatrzenia w gaz będzie zasilany z gazociągu wysokiego ciśnienia Zielin – Moryń – Cedynia W/C DN < SOO mm lub stacji LNG. Wysokometanowy gaz ziemny GZ - 50 będzie dostarczany do odbiorców indywidualnych za pośrednictwem:

- 1) stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia lub stacji regazyfikacji LNG
- 2) sieci gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia PE,
- 3) domowych przyłączy z reduktorami średniego ciśnienia.

Miejscowości, w których ze względu na prognozę małego zużycia gazu nie ma w chwili obecnej uzasadnienia ekonomicznego dla realizacji budowy sieci gazowych - nie będą gazyfikowane. Wskazany na rysunku studium przebieg planowanych sieci gazowych może ulec zmianie na etapie prac projektowych.

11.5. Kierunki rozwoju elektroenergetyki

Zakłada się utrzymanie zasilania miasta w energię elektryczną z istniejącej rozdzielni zlokalizowanej we wschodniej części miasta w rejonie cmentarza miejskiego, powiązanej z istniejącą linią przesyłową średniego napięcia. Dla rozbudowy sieci energetycznej zakłada się:

- 1) budowę linii wysokiego napięcia oraz stacji elektroenergetycznej w miejscowości Cedynia,

³⁷ wykreślenie 11

³⁸ treść dodana 27

³⁹ wykreślenie 12

- 2) budowę nowych linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych dla nowych terenów przeznaczanych pod inwestycje, w szczególności dla planowanych stref produkcyjnych i mieszkaniowych,
- 3) modernizację i rozbudowę elementów oświetlenia ulicznego na terenach miasta oraz budowę nowych systemów w miejscowościach w obszarze gminy.

11.6. Kierunki rozwoju energetyki wiatrowej

Studium ustala możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Żelichów, w strefie wskazanej odpowiednim oznaczeniem na rysunku zmiany studium. Dla obszaru strefy wymagane będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu wytycznych niezbędnych do określania lokalizacji elektrowni wiatrowych w odniesieniu do:

- 1) minimalnych odległości od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi,
- 2) minimalne odległości od rezerwatów i łęgówisk, kompleksów leśnych, rzek i większych zbiorników wód otwartych,
- 3) odległości pomiędzy poszczególnymi siłowniami wiatrowymi,
- 4) zapewnienia dojazdu i obsługi w stacje transformatorowe WN/SN,
- 5) możliwości przyłączenia do przesyłowych linii elektroenergetycznych na podstawie wytycznych zarządcy sieci,
- 6) konieczności opracowania dla przedmiotowej lokalizacji elektrowni wiatrowych studium wpływu siłowni wiatrowych na krajobraz.

Studium ustala następujące kierunki odbioru energii wytworzonej za pośrednictwem siłowni wiatrowych:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci przesyłowych i stacji elektroenergetycznych 110/15kV,
- 2) powiązanie planowanej inwestycji z terenami o podobnym przeznaczeniu, położnymi w bezpośrednim sąsiedztwie w granicach gminy Moryń.

11.7. Kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnej

Sieć telekomunikacyjna zapewnia dostęp do usług telekomunikacyjnych na terenie całej gminy. Studium zakłada jej sukcesywną rozbudowę. Nowe tereny przewidziane w studium pod zabudowę mieszkalno-usługową będą wyposażane w dodatkowe sieci telekomunikacyjne w oparciu o istniejące sieci oraz poprzez system radiowego dostępu NMT450, dla potrzeb rozwoju sieci telekomunikacyjnych należy uwzględnić w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miejsca dla teletechnicznej kanalizacji kablowej.

12. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Studium zakłada utrzymanie istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej. Zakłada się ponadto prowadzenie dodatkowych działań w tym zakresie, do których należy:

- 1) modernizacja drogi wodnej rzeki Odry na odcinkach Hohensaaten – Szczecin i Hohensaaten Kostrzyn,
- 2) modernizacja i odbudowa wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Odry – Cedynia 9,5 km,
- 3) odbudowa przekroju rzeki Odry dla przepuszczenia przepływu wody katastrofalnej o prawdopodobieństwie występowania $p=1\%$,
- 4) zbudowanie systemu monitorowania sytuacji hydrologicznej zlewni rzeki Odry z systemem ostrzegania,
- 5) wykorzystaniem dla potrzeb retencji wód obszarów poeksploatacyjnych na terenie kopalni w Bielinku,
- 6) pełnym udrożnieniem systemów melioracyjnych regulujących stosunki wodne w obrębie polderu cedyńskiego,
- 7) powiększania terenów leśnych i zieleni wysokiej w obrębie terenów zalewowych dla zmniejszenia odpływu w okresie wezbrań spowodowanych intensywnymi opadami oraz obniżeniem kulminacji fali powodziowej, zmniejszenia wiosennego spływu powierzchniowego pochodzącego z topnienia śniegu, zmniejszenia parowania gleby, zwiększenia naturalnej retencji, ochrony gleby przed erozją powierzchniową i liniową,
- 8) zapewnieniem miejsc przeznaczonych do pobierania ziemi potrzebnej przy zabezpieczaniu budowli i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

Ze względu na konieczność spełnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej, studium ustala obowiązek ujmowania nowo opracowywanych w planach zagospodarowania przestrzennego ograniczeń w zagospodarowaniu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (określonych w przepisach Prawa Wodnego) dla:

- 1) obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią - terenów pomiędzy linią brzegową o wałem przeciwpowodziowym, na których zabrania się:
 - a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
 - b) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia obiektów budowlanych,
 - c) sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych dla potrzeb regulacji poziomu wody oraz roślinności tworzących zabudowę biologiczną dolny Odry, wzmacniającej brzegi rzeki i konstrukcji ochronnych,
 - d) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
 - e) przejeżdżania przez wały pojazdami, konno i przepędzania zwierząt w wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
 - f) prowadzenia upraw w odległości mniejszej niż 3 m od wału, rozkopywania wałów, wbijania słupów i stawiania znaków przez osoby nieupoważnione,
 - g) wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału,
 - h) uszkadzania darniny lub innych umocnień,
- 2) obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią - terenów narażonych na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia wałów, dla których określa się:
- 3) poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz z 100 lat (woda Q 1%).
- 4) rozwiązania techniczne stosowane przy wznoszeniu nowej zabudowy, takie jak: zakaz wznoszenia budowli z kondygnacjami podziemnymi, czy obowiązek stosowania pełnej izolacji poziomej i pionowej budowli na wysokości zagrożonej zalaniem.

Część obszaru zmian nr 1 miejscowości Osinów Dolny leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowi:

- 1) między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym;
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 3) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

W obszarze zmian nr 1 miejscowości Osinów Dolny znajdują się ponadto budowle techniczne służące ochronie przed powodzią- wały przeciwpowodziowe

Część obszarów zmian nr 9 i 14 w miejscowości Stara Rudnica leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowi:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

Dla obszarów i obiektów wymienionych powyżej obowiązuje zakaz zabudowy a także ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Zasady oraz warunki uzyskania odstępstw od zakazów regulują przepisy odrębne.

Część obszaru zmian nr 1 w miejscowości Osinów Dolny, część obszarów zmian nr 9 i 14 w miejscowości Stara Rudnica oraz obszar nr 15 w miejscowości Osinów Dolny leżą w zasięgu obszaru:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 2) narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszary zmian nr 4 i 7 w mieście Cedynia leżą w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Dla obszarów tych nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.⁴⁰

13. SYNTEZA USTALEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM

13.1. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium

Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju całego regionu uznaje się także za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu długookresowej strategii rozwoju przestrzennego gminy. Wiąże się z tym przyjęcie następujących celów polityki przestrzennej w jej obszarze:

- 1) wkomponowanie zasad ochrony przyrody w procesy zagospodarowania przestrzennego gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń w rozwoju zabudowy w granicach Obszarów Natura 2000 i Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno - przestrzennej obszarów zainwestowanych,
- 3) poprawę ładu przestrzennego oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich.

Realizacja wymienionych wyżej celów powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:

- 1) ekologicznych, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
- 2) ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
- 3) ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania miasta, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
- 4) ładu estetyczno - funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz produkcyjno-usługowych.

Przyjęte wyżej cele polityki przestrzennej gminy będą respektowane w ramach opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji dotyczących jego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego. Obejmą one także:

- 1) prowadzenie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) okresowe aktualizacje studium,
- 3) wprowadzenie jako postulatów przyjętych w studium rozwiązań do opracowań regionalnych (strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 4) zasadę wprowadzania zabudowy na tereny wykorzystywane rolniczo z utrzymaniem pierwszeństwa dla niższych klas bonitacyjnych gleb.

13.2. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta

Studium wyodrębnia w obszarze miasta następujące strefy zabudowy o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego, oznaczone odpowiednimi symbolami na rysunku zmiany studium:

- 1) M1 - strefę modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego w granicach zgodnych z zasięgiem strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) strefy mieszkaniowe:
 - a) M2 - strefa zamieszkiwania i usług (w otoczeniu strefy modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego M1),
 - b) M3 - strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic Kolonia i Konopnickiej, obejmująca swym zasięgiem istniejące i planowane tereny zabudowy (istniejące osiedle wielorodzinne z otoczeniem),
 - c) M4 - strefa rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północno - wschodniej części miasta,
- 3) strefy produkcyjne:

⁴⁰ treść dodana 28

- a) P1 - zachodnia, położona w zachodniej części miasta, obejmująca swym zasięgiem istniejące i planowane tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych z dopuszczeniem adaptacji dla potrzeb produkcji i usług,
- b) P1 - północno - wschodnia, obejmująca swym zasięgiem istniejące i planowane tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej w rejonie ul. Żymierskiego,
- c) P3 - południowo - wschodnia, obejmująca swym zasięgiem tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej w rejonie ul. Chrobrego i Kolonia.

M1 - strefa modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego

W obszarze strefy obowiązują ustalenia studium w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego dla obszaru strefy „A” ochrony konserwatorskiej, opisane szczegółowo w rozdziale „Kierunki ochrony środowiska kulturowego”. W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. wielorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - c. usług: administracji, gastronomii, handlu, kultury, oświaty, turystyki,
 - d. usług sportu i rekreacji,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój zabudowy:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - b. usług związanych z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - c. zieleni urządzonej,
 - c) stopniową eliminację z obszaru strefy: tymczasowej zabudowy małogabarytowej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla nowopowstających obiektów nie powinna przekraczać czterech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje zawarte w konstrukcji dachu), przy podstawowym założeniu eliminacji z obszaru śródmieścia tymczasowej zabudowy małogabarytowej, zakłada się pełną modernizację i uzupełnienie zachowanego w znacznym stopniu układu przestrzennego miasta,
 - b) dla rozwoju funkcji usługowej: zakłada się możliwość łączenia funkcji zabudowy mieszkalnej z rozwojem funkcji usługowych, proces rewaloryzacji śródmieścia należy ukierunkować tak, by doprowadzić do odnowy zabytkowego układu centrum, przy jednoczesnym wykreowaniu pasaży usługowo - handlowego w ciągu ulicy Świerczewskiego i Placu Wolności oraz ich bezpośrednim otoczeniu,
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy i innych działalności,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego:
 - a) modernizację ciągu drogi wojewódzkiej nr 124 na terenach zabudowanych z pełnym wyposażeniem jej w urządzenia dla ruchu pieszego: w chodniki, przejścia dla pieszych,
 - b) stworzenie strefy ruchu pieszego z pełnym jej udostępnieniem dla osób niepełnosprawnych w rejonie Placu Wolności oraz ulicy Świerczewskiego do wysokości skrzyżowania z ulicą Konopnickiej.

M2 - strefa zamieszkiwania i usług

Obejmuje swym zasięgiem tereny istniejącej i planowanej zabudowy miejskiej w otoczeniu strefy modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego M1. W zasięgu tej strefy zakłada się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usług: administracji, gastronomii, handlu, kultury, oświaty, turystyki,
 - d. sportu i rekreacji,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. zieleni,
 - b) rozwój terenów zabudowy:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. techniczno - produkcyjnej i usługowej w zależności od potrzeb inwestycyjnych gminy w południowej części strefy,
- 2) dla kształtowania zabudowy:
 - a) stopniową eliminację zabudowy zagrodowej i zastępowanie jej zabudową mieszkaniową jednorodziną z towarzyszeniem usług związanych z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - b) w trakcie modernizacji i ewentualnej rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych będą one wyposażane w kompletne przyłącza do miejskich sieci uzbrojenia technicznego i dostosowane do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - c) w ramach realizacji nowych obiektów budowlanych przyjmuje się jako zasadę ich dowiązywanie do istniejących już układów zabudowy z przyjęciem gęstości, skali i charakteru zabudowy, dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji,
 - d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. trzech kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - b. 13.00 m,
 - e) utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenów stadionu i basenu pływackiego oraz przeprowadzenie pełnej modernizacji istniejącego zainwestowania rekreacyjnego,
 - f) utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenów wieży widokowej z otoczeniem,
 - g) utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania (terenów szkoły i towarzyszących jej terenów i urządzeń sportowych),
 - h) dopuszczenie budowy lądowiska dla helikoptera w obrębie utwardzonych placów przyszkolnego ośrodka sportowego,
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie roli istniejącej sieci ulic przy prowadzeniu sukcesywnej ich rozbudowy o nowe elementy dla obsługi planowanych terenów zabudowy.

M3 - strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic Kolonia i Konopnickiej

Strefa mieszkaniowa rozwoju zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic Kolonia i Konopnickiej, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (istniejące osiedle wielorodzinne z otoczeniem), w zasięgu tej strefy zakłada się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b. usługowej, towarzyszącej podstawowej funkcji terenów,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - d. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy:

- a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b. komunikacji samochodowej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie zabudowy blokowej do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych, a także poprawę estetyki, powiązana z zalecaną przebudową wewnętrznych układów funkcjonalno-przestrzennych, przekryć, fasad, wejść do budynków, garaży,
 - b) wprowadzanie elementów zieleni i małej architektury w bezpośrednim otoczeniu,
 - c) wprowadzanie funkcji usługowych nie kolidujących z otaczającą je zabudową mieszkaniową,
 - d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. czterech kondygnacji nadziemnych,
 - b. 15 m.
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizacji dla podniesienia standardów zamieszkiwania,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie roli istniejącej sieci ulic przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o nowe elementy dla obsługi planowanych terenów zabudowy, w szczególności nowych miejsc parkingowych.

M4 - strefa rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Strefa rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmuje swoim zasięgiem tereny w północno - wschodniej części miasta, położone na północ od ulicy *Żymierskiego*⁴¹ (**Mieszka I**).⁴² W zasięgu tej strefy zakłada się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług w północnej części strefy,
 - b) rozwój terenów zieleni towarzyszących planowanej zabudowie,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. 12 m
 - b) wprowadzanie funkcji usługowych i drobnej produkcji nie powodujących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i krajobrazu, również jako funkcji uzupełniającej na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: budowę niezbędnych sieci infrastruktury w pasach drogowych ulic,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: budowa sieci ulic dojazdowych obsługującej tereny zabudowy.

P1 - strefa produkcji zachodnia

Strefa produkcji zachodnia, obejmuje tereny produkcji rolnej dawnego PGR „Cedynia” oraz tereny przyległe w obszarze „żuław cedyńskich”. W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy techniczno - produkcyjnej
 - b. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - b) rozwój terenów zabudowy:
 - a. techniczno - produkcyjnej,
 - b. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - c. usług jako funkcji uzupełniającej podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d. komunikacji samochodowej,

⁴¹ wykreślenie 13

⁴² treść dodana 29

- e. infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych dla zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących terenów produkcji rolniczej oraz ich adaptację dla potrzeb prowadzenia nieuciążliwej produkcji i usług oraz dla magazynowania,
 - d) dopuszczenie użytkowania istniejących obiektów stacji paliw,
 - e) dostosowanie nowo powstałych budowli do wymogów ochrony przeciwpowodziowej, określonych trybie przepisów prawa wodnego,
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych przy jednoczesnej ich modernizacji i rozbudowie zgodnie z potrzebami,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie roli istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

P1 - strefa produkcji północno - wschodnia

Strefa produkcji - północno - wschodnia obejmuje tereny w rejonie wylotu drogi wojewódzkiej nr 124 w kierunku Chojny, położoną po północnej stronie ulicy *Żymierskiego*⁴³ (**Mieszka I**).⁴⁴ oraz po obu stronach ulicy Kolonia przy skrzyżowaniu ulic Kolonia i *Żymierskiego*⁴⁵ (**Mieszka I**).⁴⁶ W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy techniczno - produkcyjnej
 - b. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - b) rozwój terenów zabudowy:
 - a. techniczno - produkcyjnej,
 - b. usług jako funkcji uzupełniającej podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - d. infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. dwóch kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - b. 12 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji dla zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej,
 - b) utrzymanie istniejącej funkcji warsztatów, baz i składów z dopuszczeniem nowej zabudowy służącej prowadzeniu nieuciążliwej produkcji i usług oraz dla magazynowania, otaczaniu wznoszonych budowli ciągami zieleni wysokiej,
 - c) dopuszczenie adaptacji starych i budowy nowych obiektów produkcyjnych,
 - d) dopuszczanie prowadzenia usług i stopniową eliminację z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych przy jednoczesnej ich modernizacji i rozbudowie zgodnie z potrzebami,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie roli istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

P2 - strefa produkcji południowo - wschodnia

⁴³ wykreślenie 14

⁴⁴ treść dodana 30

⁴⁵ wykreślenie 15

⁴⁶ treść dodana 31

Strefa produkcji - wschodnia, obejmuje tereny w rejonie ulicy Chrobrego w obszarze miasta oraz na przyległych na terenach obrębu Radostów. W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy techniczno - produkcyjnej,
 - b. obsługi komunikacji samochodowej,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - b) rozwój terenów zabudowy:
 - a. techniczno - produkcyjnej,
 - b. usług jako funkcji uzupełniającej podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - d. infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 12 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji dla zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej,
 - b) dopuszczenie adaptacji starych i budowy nowych obiektów techniczno - produkcyjnych,
 - c) dopuszczanie prowadzenia usług,
- 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: podłączenie do istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych przy jednoczesnej ich modernizacji i rozbudowie zgodnie z potrzebami,
- 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie roli istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o niezbędne odcinki dróg dojazdowych.

13.3. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

13.3.1. Strefy rozwoju przestrzennego miejscowości gminy

W poniższym zestawieniu wskazano strefy rozwoju zabudowy położone w obrębie terenów zainwestowanych miejscowości oraz w ich bezpośrednim otoczeniu. Obszary wyłączone z zabudowy zostały opisane poniżej w zbiorczym zestawieniu terenów otwartych miasta i gminy. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

G1 - Radostów

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usług handlu, oświaty, sportu i rekreacji,
 - d. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - d) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno - produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:

- a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b. dla zabudowy produkcji rolniczej: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G2 - Parchnica

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy zagrodowej,
 - b. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) dopuszczenie przywrócenie funkcji produkcji rolniczej w zrujnowanych obiektach o tym przeznaczeniu lub zastąpienie jej funkcją usługową lub techniczno - produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. dla zabudowy produkcji rolniczej: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G3 - Niesułów

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. zabudowy zagrodowej,
 - c. usług sportu i rekreacji,
 - d. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. dla zabudowy produkcji rolniczej: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G5 - Golice

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług handlu, oświaty, kultury,
 - c. sportu i rekreacji,
 - d. zabudowy zagrodowej,
 - e. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - f. ogrodów działkowych,
 - g. komunikacji samochodowej,
 - h. infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania

- obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodzinną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - d) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno - produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. dla zabudowy produkcji rolniczej: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G6 - Żelichów

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług handlu, oświaty, kultury,
 - c. sportu i rekreacji
 - d. zabudowy zagrodowej,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej,
 - g. zieleni działkowej,
 - h. zieleni parkowej,
 - i. zieleni cmentarnej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. dla zabudowy zagrodowej wydzielonej w obszarze miejscowości odrębnym oznaczeniem na rysunku zmiany studium: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G9- Siekierki

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług handlu, kultury,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój działalności usługowej w otoczeniu Sanktuarium Nadodrzańskiej Królowej Pokoju oraz związanej z obsługą cmentarza wojennego (położonego na przyległych terenach w obszarze gminy Mieszkowice),
 - d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - e) rozwój terenów usług sportu i rekreacji,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G14 - Stara Rudnica

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług administracji, handlu, kultury, turystyki, zdrowia,
 - c. zabudowy zagrodowej,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - d) rozwój terenów zabudowy usług turystyki,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G15 - Stary Kostrzynek

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług kultury, turystyki,
 - c. usług sportu i rekreacji,
 - d. zabudowy zagrodowej,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G16 - Osinów Dolny

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług: gastronomii, handlu, kultury, turystyki, zdrowia,
 - c. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - d. usług sportu i rekreacji,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. obsługi komunikacji samochodowej,
 - g. obsługi komunikacji samochodowej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,

b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 12 m i trzech kondygnacji nadziemnych.⁴⁷

G16 - Osinów Dolny

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) dopuszcza się utrzymanie przeznaczenia terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług MN,
 - b. usług, w tym:
 - kultury UK,
 - innych usług U,
 - c. usług- targowiska gminnego U1,
 - d. zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw U2,
 - e. usług sportu i rekreacji US,
 - f. usług obsługi turystyki UT,
 - g. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych RM,
 - h. wykorzystywanych rolniczo R,
 - i. zieleni nieurządzonej Z,
 - j. zieleni parkowej ZP,
 - k. obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2,
 - b) ustala się wyznaczenie nowych terenów o przeznaczeniu:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług MN,
 - b. zabudowy usługowej U,
 - c. zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw U2,
 - d. zabudowy usług sportu i rekreacji US,
 - e. zabudowy usług obsługi turystyki UT,
 - f. zabudowy techniczno- produkcyjnej P,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach przeznaczenia terenów U- usług ustala się zakaz lokalizacji stacji paliw,
 - b) w ramach przeznaczenia terenów usług- targowiska gminnego U1:
 - a. dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu,
 - b. dopuszcza się wydzielanie placów parkingowych,
 - c. ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w części bądź na całym terenie targowiska gminnego,
 - c) w ramach przeznaczenia terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw U2:
 - a. dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu,
 - b. dopuszcza się wydzielanie placów parkingowych,
 - c. dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,
 - d. dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, tereny związane z tym przeznaczeniem terenu powinny zostać jednoznacznie zdefiniowane w formie odrębnego wydzielenia oraz opisu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - d) zakłada się dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno- budowlanych,
 - e) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich odtworzenia w toku prac budowlanych (przebudowy), w przypadku rozbudowy obowiązują wymienione niżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - f) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej dla potrzeb:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

⁴⁷ wykreślenie 16

- b. zabudowy usługowej,
- g) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:
 - a. wolnostojącej,
 - b. bliźniaczej,
- h) dopuszcza się lokalizację usług w formie:
 - a. wbudowanej,
 - b. wolnostojącej,
- i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1.00,
- j) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0.01,
- k) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
- l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15,00 m. ⁴⁸

G17 - Bielinek

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług handlu, kultury, oświaty,
 - c. usług sportu i rekreacji,
 - d. zieleni cmentarnej,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej (związanej z obsługą rurociągu),
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G18 - Piasek

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usług administracji, handlu, kultury, turystyki, oświaty,
 - d. zabudowy techniczno- produkcyjnej,
 - e. zieleni cmentarnej,
 - f. komunikacji samochodowej,
 - g. infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G20 - Markocin

⁴⁸ treść dodana 32

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 12 m i trzech kondygnacji nadziemnych.

G21 - Lubiechów Dolny

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług administracji, handlu, kultury,
 - c. zieleni cmentarnej,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G22 - Lubiechów Górny

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usług handlu, kultury, innych usług,
 - d. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - d) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno - produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. dla zabudowy produkcji rolniczej: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G23 - Czachów

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług handlu, kultury,
 - c. sportu i rekreacji,

- d. komunikacji samochodowej,
- e. infrastruktury technicznej,
- f. zieleni parkowej,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
- c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- d) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno - produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
 - a. 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b. dla zabudowy produkcji rolniczej: 15 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych.

G24 - Łukowice

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług administracji, handlu, kultury,
 - c. sportu i rekreacji,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - e. infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

G25 Orzechów

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług handlu, kultury, innych usług,
 - c. sportu i rekreacji,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - e. infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług: dopuszczenie zastępowania obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodziną w miarę potrzeb,
 - c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

13.3.2. Strefa rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego

U1- Orzechów

Studium przewiduje rozwój funkcji turystycznej w rejonie miejscowości Orzechów, w obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie rolniczego przeznaczenia terenu,
 - b) rozwój terenów zabudowy:
 - a. usług turystyki pobytowej (dla użytkowników indywidualnych i związanych z działalnością gospodarczą o tym profilu),
 - b. innych nieuciążliwych usług towarzyszących funkcji podstawowej:
 - a) gastronomii,
 - b) kultury,
 - c. obiektów związanych z udostępnieniem strefy brzegowej jezior dla użytkowników obiektów (przystani, pomostów),
 - c) budowę obiektów i urządzeń komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi planowanych obiektów,
- 2) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji z wyłączeniem z zabudowy w pasie terenu o minimalnej szerokości 50m.

13.3.3. Strefa rozwoju produkcji i usług w Osinowie Dolnym

PU1 - Osinów Dolny

Szczególne znaczenie w aktywizacji gospodarczej obszaru gminy mają tereny o mieszanej funkcji produkcyjno - usługowej w rejonie Osinowa Dolnego. Ich atrakcyjność dla inwestowania definiuje fakt ich korzystnego położenia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 124 oraz istniejącego zainwestowania obiektami o funkcji produkcyjnej i usługowej.

Zmiana studium zakłada stopniowy spadek znaczenie handlu jako wiodącej działalności w obiektach dawnych zakładów celulozowych w Osinowie Dolnym i możliwość przywrócenia na tych terenach (lub ich części, w miarę aktualnych potrzeb) pierwotnej funkcji produkcyjnej.

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy o funkcji mieszanej produkcyjno - usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b. usług administracji, gastronomii, handlu,
 - c. obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - e. obsługi komunikacji samochodowej,
 - b) rozwój zabudowy handlu i gastronomii (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²) w miejscowości Osinów Dolny, wymiennie z funkcją techniczno - produkcyjną w istniejących obiektach,
 - c) rozwój nowej zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, terenów obsługi komunikacji samochodowej wraz z towarzyszącymi usługami,
 - d) dopuszczenie zabudowy usługowej oraz techniczno- produkcyjnej, w tym również związanej z działalnościami, które mogą wymagać przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227),
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 20 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji nadziemnych. ⁴⁹

⁴⁹ wykreślenie 17

PU1 - Osinów Dolny

Szczególne znaczenie w aktywizacji gospodarczej obszaru gminy mają tereny o mieszanej funkcji produkcyjno - usługowej w rejonie Osinowa Dolnego. Ich atrakcyjność dla inwestowania definiuje fakt ich korzystnego położenia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 124 oraz istniejącego zainwestowania obiektami o funkcji produkcyjnej i usługowej.

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) dopuszcza się utrzymanie przeznaczenia terenów:
 - a. produkcji i usług PU,
 - b. obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2,
 - b) ustala się wyznaczenie nowych terenów o przeznaczeniu
 - a. usług U,
 - b. produkcji i usług PU,
 - c. obsługi komunikacji samochodowej- parkingów publicznych KS1,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach przeznaczenia terenów produkcji i usług PU dopuszcza się:
 - a. utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu,
 - b. wydzielanie placów parkingowych,
 - c. adaptację istniejącej zabudowy do funkcji zabudowy usługowej oraz techniczno- produkcyjnej,
 - d. lokalizację zabudowy usługowej oraz techniczno- produkcyjnej,
 - b) w ramach przeznaczenia terenów obsługi komunikacji samochodowej- parkingów publicznych KS1 dopuszcza się lokalizację:
 - a. publicznych placów parkingowych;
 - b. zabudowy związanej z obsługą placów parkingowych, punktu informacji turystycznej,
 - c) w ramach przeznaczenia terenów obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2 dopuszcza się:
 - a. utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu,
 - b. lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu,
 - c. lokalizację usług związanych z obsługą pojazdów mechanicznych, w tym stacji obsługi pojazdów, myjni,
 - d) zakłada się dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno- budowlanych,
 - e) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich odtworzenia w toku prac budowlanych (przebudowy), w przypadku rozbudowy obowiązują wymienione niżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - f) ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
 - a. dla terenów usług U: 1.00,
 - b. dla terenów produkcji i usług PU: 1.40,
 - c. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- parkingów publicznych KS1: 0.10,
 - d. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2: 0.40,
 - g) ustala się minimalną intensywność zabudowy:
 - a. dla terenów usług U: 0.01,
 - b. dla terenów produkcji i usług PU: 0.40,
 - c. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- parkingów publicznych KS1: 0.0.1,
 - d. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2: 0.0.1,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a. dla terenów usług U: 50%,
 - b. dla terenów produkcji i usług PU: 5%,
 - c. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- parkingów publicznych KS1: 10%,
 - d. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2: 5%,

- i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a. dla terenów usług U: 15.00 m,
 - b. dla terenów produkcji i usług PU: 35.00 m,
 - c. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- parkingów publicznych KS1: 5.00 m,
 - d. dla terenów obsługi komunikacji samochodowej- stacji paliw KS2: 10.00 m. ⁵⁰

13.3.4. Strefy eksploatacji surowców mineralnych

PG1 - Bielinek

Strefa obejmuje swym zasięgiem obszar Kopalni „Bielinek” i znajdujące się pod jej zarządem tereny istniejącej i planowanej eksploatacji kruszyw w otoczeniu miejscowości Bielinek. W obszarze strefy zakłada się:

- 1) prowadzenie działalności eksploatacyjnej (wydobycie, wstępna obróbka, sortowanie i magazynowanie surowca) w granicach wyznaczonego terenu górniczego,
- 2) rozwijanie eksploatacji surowców mineralnych w zasięgu udokumentowanych złóż w otoczeniu (Bielinek IV - pole A),
- 3) prowadzenie postępującej rekultywacji terenów eksploatacji w kierunku na wodno - leśnym, w sposób powiązany z rozwojem funkcji turystyki i rekreacji na terenach zbiornika poeksploatacyjnego i w jego otoczeniu (wraz z rozwojem obiektów i zabudowy służącej obsłudze tych działalności).
- 4) prowadzenie postępującej rekultywacji terenów eksploatacji, z przeznaczeniem na cele:
 - a) zbiorników wodnych wielofunkcyjnych,
 - b) usług turystyki, rekreacji, gastronomii,
 - c) zabudowy związanej z obsługą planowanej mariny i jej otoczenia:
 - a. pomostów,
 - b. stacji paliw dla łodzi,
 - c. obiektów technicznych związanych przechowaniem i naprawą jednostek pływających,
 - d. placów manewrowych i terenów komunikacji samochodowej,
 - d) leśne.

PG2 - Golice - Żelichów

Strefa obejmuje swym zasięgiem:

- 1) obszar górniczy Kopalni „Golice”,
- 2) obszary udokumentowanych złóż w rejonie miejscowości Żelichów,
- 3) tereny perspektywiczne dla prowadzenia badań geologicznych, dokumentowania złóż surowców mineralnych, prowadzenia odkrywkowej działalności górniczej w rejonie miejscowości Golice, Radostów, Żelichów.

W strefie zakłada się:

- 1) prowadzenie działalności eksploatacyjnej (wydobycie, wstępna obróbka, sortowanie i magazynowanie surowca) w granicach wyznaczonego terenu górniczego,
- 2) prowadzenie postępującej rekultywacji terenów eksploatacji, z przeznaczeniem na cele:
 - a) rolne (zadrzewieniowo zadrzewieniowy),
 - b) rekreacyjne,
 - c) budowy obiektów sportu i rekreacji,
 - d) zbiorników wodnych wielofunkcyjnych,
 - e) użytków ekologicznych,
 - f) leśne,
- 3) w części strefy położonej poza granicami obszarów chronionych (Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszarów Natura 2000):
 - a) rozwijanie eksploatacji surowców mineralnych w zasięgu udokumentowanych złóż,

⁵⁰ treść dodana 33

- b) prowadzenie prac związanych z dokumentowaniem nowych złóż na terenach perspektywicznych dla prowadzenia badań geologicznych, dokumentowania złóż surowców mineralnych, prowadzenia odkrywkowej działalności górniczej,
- 4) w części strefy położonej w granicach obszarów chronionych (Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszarów Natura 2000):
 - a) prowadzenie prac związanych z dokumentowaniem nowych złóż na terenach perspektywicznych dla prowadzenia badań geologicznych, dokumentowania złóż surowców mineralnych, prowadzenia odkrywkowej działalności górniczej,
 - b) prowadzenie innych działalności nieoddziaływających znacząco na przedmiot ochrony CPK oraz obszarów Natura 2000.

13.3.5. Strefa rozwoju energetyki wiatrowej w Żelichowie

E- Żelichów

Studium zakłada rozwój energetyki wiatrowej (jako elementów systemu odnawialnych źródeł energii) na terenach w otoczeniu miejscowości Żelichów, w powiązaniu z przyległymi terenami o tym przeznaczeniu, położonymi w granicach gminy Moryń, które łącznie utworzą zespół siłowni wiatrowych. Na tych terenach studium ustala:

- 1) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej,
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w rejonie oddziaływania farmy wiatrowej,
- 3) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszczenie wznoszenia obiektów związanych z produkcją i przesyłem energii elektrycznej, pozyskiwanej z użyciem siły wiatru,
- 5) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla potrzeb odbioru i przesyłu energii elektrycznej pozyskanej z siłowni wiatrowych,
- 6) nakaz lokalizacji siłowni wiatrowych w bezpiecznej odległości od dróg, wynoszącej 1,5 wysokości masztu i rotora siłowni.

Dla obszarów tych wymagane będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu wytycznych niezbędnych do określania lokalizacji siłowni wiatrowych w odniesieniu do:

- 1) minimalnych odległości od zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi: 500.00m,
- 2) odległości pomiędzy poszczególnymi siłowniami,
- 3) zapewnienia dojazdu i obsługi w stacje transformatorowe WN/SN,
- 4) możliwości przyłączenia do przesyłowych linii elektroenergetycznych wraz z przyległymi terenami farm wiatrowych w gminach sąsiednich,
- 5) konieczności opracowania do lokalizacji siłowni wiatrowych studium wpływu na krajobraz z uwzględnieniem powiązań widokowych, szczególnie w odniesieniu do obszaru dolny Odry i Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Dodatkowo studium uzależnia dopuszczenie lokalizacji zespołów siłowni wiatrowych od pozytywnego wyniku postępowań w sprawie strategicznych ocen oddziaływania na środowisko dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz oceny oddziaływania planowanych inwestycji na środowisko i obszary natura 2000.

13.3.6. Tereny otwarte

W obszarze gminy studium wyodrębnia następujące strefy terenów otwartych, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

R1 - strefy produkcji rolniczej, na tych terenach studium dopuszcza rozwój zabudowy wyłącznie w postaci siedlisk rolniczych oraz obiektów budowlanych służących prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej, ponadto ustala:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 2) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, rybołówstwa,

- 3) dopuszczenie wznoszenia zabudowy siedliskowej, zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 4) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy i innych działalności,
- 5) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) utrzymanie i czynną ochronę istniejących terenów:
 - a) zieleni parkowej,
 - b) zieleni cmentarnej,
 - c) zieleni wysokiej, w szczególności: alei, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych tworzących system obszarów o wartościowych biocenozach.

R2 - strefy produkcji rolniczej w otoczeniu obszarów o wysokich wartościach przyrodniczo - krajobrazowych poza obszarami zainwestowania miejscowości gminy, położonych na terenach zalewowych doliny Odry, na tych terenach ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska,
- 3) prowadzenie działań związanych z ochroną przeciwpowodziową w sposób określonych przepisami szczególnymi oraz zapisami rozdziału kierunku rozwoju systemu ochrony przeciwpowodziowej.

ZL - strefy produkcji leśnej, na tych terenach ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej w sposób określony planami zarządzania lasów Nadleśnictw Chojna i Mieszkowice,
- 2) utrzymanie istniejących osad leśnych,
- 3) dopuszczenie zalesień na obszarach przyległych do istniejących kompleksów leśnych, wskazanych na rysunku zmiany studium,
- 4) utrzymanie i ochronę istniejących terenów zieleni cmentarnej,
- 5) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

14. OBSZARY ROZMIESZCZANIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Studium ustala realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) budowę dróg gminnych,
- 2) budowę sieci infrastruktury –wodociągowej i kanalizacyjnej dla:
 - a) zapewnienia dostępu do sieci istniejącym obiektom - w pierwszej kolejności,
 - b) zapewnienia dostępu do sieci terenom planowanej zabudowy - w drugiej kolejności.

15. OBSZARY ROZMIESZCZANIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego planuje się następujące zamierzenia inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym położone w obszarze gminy:

- 1) modernizacja drogi wojewódzkiej nr 124 z obwodnicą Cedyni,
- 2) modernizacja drogi wodnej rzeki Odry na odcinkach Hohensaaten – Szczecin i Hohensaaten – Kostrzyn,
- 3) modernizacja i odbudowa wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Odry – Cedynia 9,5 km,
- 4) odbudowa przekroju rzeki Odry dla przepuszczenia przepływu wody katastrofalnej o prawdopodobieństwie występowania $p=1\%$,
- 5) zbudowanie systemu monitorowania sytuacji hydrologicznej zlewni rzeki Odry z systemem ostrzegania,
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia Zielin – Moryń – Cedynia ze stacją red. – pom. I^o w Cedyni,
- 7) budowę linii wysokiego napięcia oraz stacji elektroenergetycznej w Cedyni,
- 8) międzynarodowa trasa rowerowa – „Tysiąca Jezior,
- 9) ścieżka rowerowa „Trasa nadodrzańska” o znaczeniu krajowym.

16. PROGRAM PROWADZENIA PRAC NAD MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium określa następujące tereny, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla obszarów rozwoju turystyki i rekreacji, ze szczególnym uwzględnieniem wyłączenia części obszarów w strefie brzegowej jezior z zabudowy i zapewnienia publicznego dostępu do wód,
- 2) dla strefy rozwoju produkcji i usług w Osinowie Dolnym,
- 3) dla stref rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego,
- 4) dla wszystkich stref rozwoju miejscowości gminy, z założeniem objęcia stosownymi zapisami terenów zainwestowanych miejscowości oraz obszarów ich przewidywanego rozwoju.
- 5) dla strefy rozwoju energetyki wiatrowej w Żelichowie, ze wskazaniem obszarów, na których niezbędne jest wprowadzenie zakazu zabudowy dla zapewnienia niezbędnej strefy buforowej dla planowanych siłowni wiatrowych.

Wyznaczone tereny wskazano odpowiednim oznaczeniem na rysunku zmiany studium. Dopuszcza się możliwość opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla całych obszarów wskazanych na ten cel,
- 2) ich części w zależności od bieżących potrzeb inwestycyjnych gminy,
- 3) obrębów miejscowości w ich granicach administracyjnych.

Niezależnie od przyjętych powyżej zasad prowadzenia prac planistycznych, studium dopuszcza opracowanie miejscowych planów zagospodarowania, dla których obowiązek sporządzenia wynika z przepisów szczególnych.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W zmianie studium wskazuje się obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wskazane na rysunku zmiany studium w granicach stref rozwoju zabudowy. Doprecyzowanie zakresu przestrzennego oraz powierzchni tych obszarów będzie następować w toku przygotowania wniosków o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w procesie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 17. Rozwój zabudowy w obszarze miejscowości

Nazwa strefy	Istniejące zainwestowanie (ha)*	Planowane zainwestowanie (ha)*	Tereny wskazane do wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej (ha)**
G1 - Radostów	9,55	21,61	8,73
G2 - Parchnica	0,44	0,00	0,00
G3 - Niesułów	2,32	2,02	0,00
G5 - Golice	9,85	3,71	3,88
G6 - Żelichów	14,78	14,82	14,82
G9- Siekierki	7,54	8,20	2,27
G14 - Stara Rudnica	11,34	21,32	3,19
G15 - Stary Kostrzynek	6,27	18,29	3,39
G16 - Osinów Dolny	16,17	37,40	1,81 ⁵¹
G16 - Osinów Dolny	16,17	76,38	22,64 ⁵²
G17 - Bielinek	7,25	14,02	1,97
G18 - Piasek	16,04	46,62	1,83
G20 - Markocin	0,14	0,00	0,00
G21 - Lubiechów Dolny	10,03	13,75	9,11

⁵¹ wykreślenie 18

⁵² treść dodana 34

G22 - Lubiechów Górny	9,94	8,37	7,13
G23 - Czachów	12,32	12,74	13,08
G24 - Łukowice	5,17	6,85	6,93
G25 Orzechów	7,64	0,26	7,77
U1, U2 - Orzechów	0,00	12,15	12,15
PU1 - Osinów Dolny	22,42	13,80	0,00 ⁵³
PU1 - Osinów Dolny	22,42	44,93	3,35 ⁵⁴
PG1 - Bielinek	295,30	89,60	89,60
PG2 - Golice - Żelichów	69,53	47,2	47,2
E/PG- Żelichów	0,00	260,04	***
Łącznie:	534,04	656,3	237,15 ⁵⁵
Łącznie:	534,04	752,37	238,21 ⁵⁶

*- wartości przybliżone, zestawienie sporządzone na podstawie pomiarów wykonanych w oparciu o wektorową mapę ewidencji gruntów.

** - wartości przybliżone, zestawienie gruntów klas I, II, III w obszarach planowanych funkcji związanych z obowiązkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

***- wartości niemożliwe do oszacowania ze względu na brak danych.

18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Studium nie wskazuje obszarów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości.

19. OBSZARY ROZMIESZCZANIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m²

W zmianie studium wskazuje się obszary rozmieszczania istniejących i planowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w miejscowości Osinów Dolny, wskazane odpowiednim oznaczeniem na rysunku zmiany studium. ⁵⁷

⁵³ wykreślenie 19

⁵⁴ treść dodana 35

⁵⁵ wykreślenie 20

⁵⁶ treść dodana 36

⁵⁷ wykreślenie 21