

**UCHWAŁA NR IX.54.2019
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY**

z dnia 31 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
Łęknica**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz.506), art.12 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.1945 ze zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknicy, zgodnie z Uchwałą Nr XXII/60/2015 Rady Miejskiej w Łęknicy, z dnia 11 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica, zwane dalej „Studium”.

2. Studium obejmuje obszar miasta Łęknicy w jej granicach administracyjnych.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - tekst studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica";
- 2) załącznik nr 2 - rysunek studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica" w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łęknicy o sposobie rozpatrzenia uwag.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Henryk Kłapa

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miejskiej w Łęknicy
Nr IX.54. 2019
z dnia 31 maja 2019

BURMISTRZ ŁĘKNICY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPO- DAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁĘKNICA

TEKST STUDIUM



ZAWARTOŚĆ STUDIUM

1. WPROWADZENIE	str. 3
- Charakterystyka studium	
- Aspekty prawne i formalne	
- Zespół autorski	
- Aspekty formalne	
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
2.1 Uwarunkowania zewnętrzne	str. 5
2.2 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	str. 7
2.3 Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	str. 9
2.4 Uwarunkowania środowiska przyrodniczego	str. 10
2.5 Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną i komunikacją	str. 19
2.6 Uwarunkowania środowiska kulturowego	str. 25
2.7 Uwarunkowania jakości życia mieszkańców	str. 34
2.8 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jego mienia	str. 39
2.9 Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy	str. 39
2.10 Stan prawny gruntów	str. 40
2.11 Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych	str. 40
2.12 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	str. 41
2.13 Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych	str. 41
2.14 Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych	str. 42
2.15 Uwarunkowania realizacji zadań ponadlokalnych celów publicznych	str. 42
2.16 Uwarunkowania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	str. 43
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
3.1 Cele przestrzenne	str. 44
3.2 Główne funkcje i cele funkcjonalne	str. 45
3.3 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	str. 46
3.4 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	str. 52
3.5 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	str. 55
3.6 Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	str. 60
3.7 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	str. 64
3.8 Inwestycje celu publicznego	str. 72
3.9 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego	str. 73
3.10 Obszary, dla których studium określa zamierzenia gminy w sprawie sporządzenia miejscowych planów	str. 73
3.11 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	str. 74
3.12 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwania się mas ziemnych	str. 74
3.13 Obszary lub obiekty, dla których wyznacza się w złożach kopalin filar ochronny	str. 75
3.14 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	str. 75
3.15 Obszary problemowe	str. 75
3.16 Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne	str. 76
3.17 Obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię odnawialną	str. 76
3.18 Zgodność studium z planami miejscowymi	str. 77

1. WPROWADZENE

Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego miasta Łęknica, sporządzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej.

Określa działania, zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany, struktury przestrzennej w określonych obszarach.

Uwzględnia, uwarunkowania cele i kierunki polityki przestrzennej państwa i województwa lubuskiego.

Studium stanowi podstawę do sporządzania i koordynacji planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Studium nie stanowi prawa miejscowego i nie jest podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Uchwalone przez Radę Miejską w Łęknicy, stanowi zobowiązanie własne samorządu miejskiego do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.

Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystywany również do promocji miasta i sporządzania różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej miasta Łęknica Rada Miejska w Łęknicy podjęła uchwałę Nr XXX / 153 / 2001 z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica.

Zmiany studium dokonywano kolejno uchwałami Rady Miejskiej w Łęknicy

- Nr XXXVII/183/06 z dnia 11 kwietnia 2006r.,
- Nr XLVII/266/2010 z dnia 29 października 2010r.,
- Nr XLV/II/267/2010 z dnia 29 października 2010r.,
- Nr XLVII/ 268/2010 z dnia 29 października 2010r.,

Podstawę do przeprowadzenia procedury związanej z jego kolejną zmianą stanowi uchwała Nr XXII/60/2015r. Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 11 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica.

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

2.1 UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne Łęknica jest miastem nadgranicznym i położona jest w południowo-zachodniej części województwa lubuskiego, bezpośrednio na prawym brzegu rzeki Nysa Łużycka, która stanowi granicę państwową z Republiką Federalną Niemiec. Południową granicę miasta stanowi ujściowy odcinek rzeki Skrody. W bezpośrednim sąsiedztwie Łęknicy, po zachodniej stronie granicy państwa na lewym brzegu Nysy Łużyckiej leży miasto Bad Muskau. Obecna część centralna miasta była przedmieściem Bad- Muskau. W rejonie dzisiejszego Ratusza istniała osada zwana – Lugknitz. Po stronie polskiej Łęknica graniczy z dwoma gminami: Trzebiel i Przewóz. Miasto jest położone na skrzyżowaniu Łuku Mużakowa i doliny Nysy Łużyckiej. Administracyjnie Łęknica stanowi gminę miejską, wchodzącą w skład powiatu żarskiego. Usytuowanie miasta w bezpośrednim sąsiedztwie granicy z Niemcami, bliskie sąsiedztwo miasta powiatowego Żary, przebieg drogi kołowej o znaczeniu krajowym, rzeka Nysa Łużycka, sąsiedztwo miasta niemieckiego, Park Mużakowski i Park Krajobrazowy” Łuk Mużakowa” jako atrakcja kulturowa i przyrodnicza, to atuty do ewentualnego rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta. Miasto jest ośrodkiem granicznym, a na jego terenie funkcjonują dwa przejścia drogowe do leżących po drugiej stronie Nysy Bad Muskau i Krauschwitz. W sąsiedztwie przejścia w centrum miasta funkcjonuje targowisko, na którym działalność gospodarczą prowadzi wiele podmiotów. Miasto w 2016r. zamieszkiwało 2529 osób, w 2018r na stałe 2436, czasowo 107.

Uwarunkowania społeczno Strefa oddziaływania miasta nie ogranicza się do administrowanych terenów. Dzięki czynnym przejściom granicznym strefa wpływów miasta została po-

gospodarcze	szerzona na zachód, w związku z oddziaływaniem usług handlowych /bazar/, turystycznych i usług wykorzystywanych w turystyce, obsługujących ruch transportowy i przygraniczny pomiędzy Polską a Niemcami.
Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe	<p>Obszar administracyjny miasta położony jest w granicach obszaru krajobrazowego /mezoregion/ Wzniesień Łużyckich, który rozpościera się po obu stronach rzeki Nysa Łużycka. W ramach tej jednostki znajduje się Łuk Mużakowa.</p> <p>Obszar miasta fizjograficznie dzieli się na dwie zasadnicze jednostki morfologiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dolinę Nysy Łużyckiej, - Obszar Wysoczyzny Łuku Mużakowa. <p>Główną oś hydrograficzną miasta stanowi Nysa Łużycka, będąca równocześnie rzeką graniczną.</p> <p>Warunki przyrodnicze wyznaczają naturalne bariery dla powiązań zewnętrznych. Od wschodu i północy, jednostka otoczona jest zwartym masywem leśnym, od zachodu i południowego - zachodu rzeką Nysa Łużycka oraz od południa rzeką Skroda.</p> <p>Rejon Łęknicy jest bardzo zasobny w pokłady węgla brunatnego i itów ogniotrwałych jako kopalina towarzysząca.</p> <p>Z uwagi na cenne walory przyrodnicze i kulturowe miasta, część jego obszarów objęta została różnymi formami ochrony prawnej, wynikającymi z Ustawy o ochronie przyrody oraz Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Są to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Park Mużakowski w Łęknicy – park w stylu krajobrazowym uznany za pomnik historii, prezentujący szczególne i niepowtarzalne wartości wynikające z idei kompozycji krajobrazu komponowanego i zasobów przyrodniczych. 2. Park Krajobrazowego „Łuk Mużakowa”, w skład, którego wchodzi tereny położone wzdłuż Nysy Łużyckiej, oraz wypiętrzone tereny moreny czołowej z okresu zlodowacenia środkowopolskiego, 3. Rezerwat przyrody „Nad Młyńską Strugą” o powierzchni 132,56 ha, 4. Obszar Natura 2000 „ Łęgi Nad Nysą Łużycką”, 5. Pomniki przyrody – tą formą ochrony zostało objętych 2 dęby szypułkowe, buk pospolity, cyprysik groszkowy, klon jawor i modrzew europejski. Wszystkie okazy znajdują się w granicach miasta Łęknica (3 w samym mieście, reszta w rezerwacie leśnym „Nad Młyńską Strugą” lub w jego pobliżu).

2.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Obszary funkcjonalne	<p>Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnego założenia osadniczego miasta Bad Muskau i prawobrzeżnej dzielnicy Lugknitz.</p> <p>Miasto posiada nieregularny układ przestrzenny, o zabudowie w przeważającej części skupionej na osi północ – południe, wzdłuż ulic: Wybrzeżna, Hutnicza, Graniczna i Wojska Polskiego.</p> <p>Przez jego teren przebiegają:</p> <ul style="list-style-type: none">- droga o znaczeniu krajowym (nr 12), doprowadzająca ruch kołowy do przejścia granicznego z Niemcami /Krauschwitz/,- ulica o znaczeniu lokalnym /1 Maja/ w kierunku drugiego przejścia granicznego. <p>W układzie przestrzennym wyodrębnić można trzy podstawowe części:</p> <ul style="list-style-type: none">- zespół zabudowy mieszkaniowo – usługowej położony po północnej stronie ulicy 1 Maja, w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Mużakowskiego,- zespół zabudowy mieszkaniowo – usługowej usytuowany centralnie pomiędzy ulicą 1 Maja, a dawną linią kolejową,- zespół zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym /mieszkalnictwo, usługi, przemysł, składy / położony po południowej stronie dawnej linii kolejowej.
Strefy usługowe	<p>Miasto nie posiada wykształconego ogólnomiejskiego ośrodka usługowego. Usługi rozrzucone są po całym terytorium, przy czym większość z nich usytuowana jest w części centralnej. Przy przejściu granicznym nad Nysą Łużycką istnieje wyodrębniający się w strukturze funkcjonalno–przestrzennej miasta zespół handlowy /bazar/, ukierunkowany na handel z Niemcami, wraz z usługami obsługi ruchu turystycznego /stacje paliw/.</p> <p>Większe powierzchniowo tereny zajmują usługi:</p> <ul style="list-style-type: none">- sportu /stadion przy ul. 1 Maja/,- oświaty /zespół szkół publicznych przy ul. Wojska Polskiego/.- kultury /dom kultury przy ul. Wojska Polskiego/.
Strefa mieszkalnictwa	<p>Na terenie miasta, wyraźnie można wyodrębnić obszary budownictwa mieszkaniowego. Zabudowa wielorodzinna to głównie nowe osiedla mieszkaniowe w środkowej części miasta przy ulicach: Polna, Biała, Dworcowa, charakteryzujące się średnią skalą zabudowy /obiekty o wysokości poniżej 4 kondygnacji/, oraz budynki zrealizowane w XX wieku w postaci wolnostojących domów, rozproszone po całym mieście.</p>

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została zrealizowana głównie na obszarach w północnej i południowej części miasta. W części środkowej miasta występują w postaci niewielkich skupisk w rejonie ulic: Fabryczna, Czerwona, Polna. Są to domy wolnostojące.

Strefy
wytwórczości

Tereny o funkcji wytwórczej, czyli produkcyjno–technicznej /przemysł, składy, bazy/ usytuowane są w południowej i wschodniej części miasta, po południowej stronie dawnej linii kolejowej. Tworzą one trzy zespoły:

- teren po byłej Hucie Szkła – ul. Wojska Polskiego,
- tereny po byłym Lubuskim Zakładzie Materiałów Ogniotrwałych i Budowlanych oraz „Dachówkarnia”, rejon ulic Kościuszki i Leśnej
- zabudowa o charakterze przemysłowym we wschodniej części miasta przy ul. Dworcowej.

Aktualny stan terenów i budynków związany jest ze zmianami własnościowymi na przełomie XX i XXI w. Działki są w większości ekstensywnie wykorzystywane. W nielicznych pozostawionych obiektach jest prowadzona działalność gospodarcza na małą skalę.

Strefy
rekreacyjne

Tereny zieleni urządzonej w mieście zajmują znaczną powierzchnię. Zieleńce, skwery, ogródki działkowe znajdują się na obszarze całego miasta. Są swobodnie zlokalizowane i nie mają powiązań ciągami ekologicznymi.

Wyjątkiem jest odrębny, zdecydowanie wykształcony zespół zieleni stanowiącej Park Mużakowski wpisany do rejestru zabytków, usytuowany w północnej części terytorium administracyjnego miasta. Wartość kulturowa i krajobrazowa parku ma znaczenie w skali krajowej i europejskiej. Należy zaznaczyć, że po stronie polskiej usytuowana jest tylko część parku, druga jego część znajduje się po stronie niemieckiej. Jego historyczny układ przestrzenny jest częściowo zatarty. Trwają prace związane z jego rewaloryzacją. Park Mużakowski położony częściowo w dolinie rzeki Nysa Łużycka częściowo na wierzchołku. Jest to przykład parku w stylu krajobrazowym z początku XIX w, wykorzystujący w sposób perfekcyjny przyrodnicze elementy kompozycji i walory zróżnicowanego wysokościowo naturalnego krajobrazu. Park zapewnia wypoczynek nie tylko mieszkańcom miasta.

Również fragment Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa” w postaci pojezierza antropogenicznego wykorzystywany jest dla celów turystyczno-wypoczynkowych. Pojezierze to obejmuje ponadto tereny położone w gminach Trzebiel i Tuplice.

Strefy usług
komunalnych

Najważniejsze dla miasta obiekty komunalne tj. oczyszczalnia ścieków i ujęcie wody znajdują się poza terenami zainwestowanymi i aktualnie nie stanowią uciążliwości dla mieszkańców. Tylko oczyszczalnia ścieków ogranicza możliwość

powiększenie działek zlokalizowanych po południowej stronie ul. Granicznej (zasięg strefy od oczyszczalni ścieków). Stacja ujęcia wody znajduje się w południowej części miasta, oczyszczalnia w zachodniej części miasta.

Czynny cmentarz w mieście znajduje się w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEJ OCHRONY

Struktura funkcjonalno-przestrzenna	<p>Główne elementy funkcjonalno-przestrzenne to rzeka Nysa Łużycka wraz z obniżeniem terenowym wzdłuż jej brzegów tworzące ciąg ekologiczny oraz Park Mużakowski i otaczające miasto tereny leśne.</p> <p>Zasoby osadnicze zlokalizowano na dużej potaci i są one ściśle powiązane z układem lokalnej i ponadlokalnej komunikacji kołowej.</p> <p>Można wyróżnić następujące strefy:</p> <ul style="list-style-type: none">- strefa „centrum” w rejonie przejścia granicznego /ul. 1 Maja, Hutnicza, Graniczna/, jest koncentracją powierzchni usługowych TYPU HANDLOWEGO,- strefa zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wojska Polskiego, Polnej, Wybrzeżnej i Dworcowej,- strefa wytwórcza, w rejonie ulicy łączącej ul. Tadeusza Kościuszki z ul. Leśną. <p>W strukturze przestrzennej miasta zieleń tworzy ograniczony system, który zlokalizowany jest wzdłuż skarpy doliny rzeki Nysa Łużycka.</p>
Elementy fizjonomii miasta	<p>Na odbiór wizualny zagospodarowania przestrzennego miasta mają wpływ następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none">- panoramy, ciągi i powiązania widokowe widokowe,- wloty do miasta,- główne ciągi wewnątrz jednostki osadniczej,- obiekty dysharmonizujące krajobraz,- wysokość zabudowy,- bariery funkcjonalno-przestrzenne. <p>Panoramy miasta można oglądać od strony rzeki Nysy Łużyckiej oraz z przeciwległego jej brzegu zwłaszcza z tarasu nadzalewowego po stronie niemieckiej /tzw. Park Górski – część Parku Mużakowskiego/, z terenów otwartych po stronie polskiej i obwodnicy miejskiej /droga krajowa/. Nie są to ciągi nieprzerwanego odbioru panoramy miast.</p> <p>Na odbiór wizualny miasta duży wpływ mają wloty głównych ulic do miasta, tj. ul. 1 Maja, ul. Polna, droga krajowa, ścieżki pieszo-rowerowe /dawna kolej/, punkty widokowe i osie widokowe.</p>

Na terenie miasta można wyróżnić główne ciągi komunikacyjne obudowane programem handlowo - usługowym. Do nich zalicza się ul. 1 Maja, Graniczna, Wojska Polskiego, Dworcowa, Hutnicza (część).

Oferta jest zróżnicowana.

W sylwetce miasta występują elementy, które dysharmonizują krajobraz i negatywnie wpływają na postrzeganie miejscowości (Takie elementy jak napowietrzna linia energetyczna SN, maszt telefonii komórkowej, parawany wzdłuż drogi krajowej). Dekompozycję przestrzenną wprowadzają targowisko i jego otoczenie przy przejściu granicznym oraz niezagospodarowane tereny po byłych zakładach produkcyjnych.

Cechą zabudowy miejskiej jest jej mała wysokość 1-3 kondygnacji /tylko kilka budynków o wysokości 4 kondygnacji/, zwieńczone są w większości przypadków dachami stromymi, intensywność zabudowy jest bardzo zróżnicowana.

Dominująca struktura rozdrobnionych i przemieszanych różnorodnych form zabudowy jednorodzinnej występuje w rejonie ulic Wybrzeżna, Hutnicza, Wolności, Wyzwolenia, Leśna, Dworcowa, Polna.

Charakterystyczne są tereny po byłych zakładach produkcyjnych, gdzie dominują otwarte przestrzenie, niezagospodarowane po dawnej zabudowie.

Na terenie miasta najskuteczniejszą barierą funkcjonalno-przestrzenną jest droga krajowa, granica terenów leśnych i masyw zadrzewień Parku Mużakowskiego stanowiących specyficzną barierę przestrzenną oraz granica zasięgu zagrożenia powodzią rzeki Nysa Łużycka. W przeszłości barierę przestrzenną stanowiły tory kolejowe, które dzieliły miasto na dwa obszary.

2.4 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Rzeźba terenu

Pod względem hipsometrycznym teren jest bardzo zróżnicowany.

Analizowany obszar położony jest na wysokości od 90.0 m n.p.m. w dolinie Nysy do 170 m n.p.t. w strefie kulminacji pagórków Łuku Mużakowa. Najwyżej położone obszary znajdują się w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części obszaru. Teren można podzielić na dwie zasadnicze części:

1. Dolina Nysy Łużyckiej w ramach, której można wyróżnić trzy formy geomorficzne:
 - terasa niska zalewowa na wysokości do 105.0 m n.p.t.,
 - terasa niska nadzalewowa na rzędnych 105.0÷110.0 m n.p.m.,
 - terasa wysoka na rzędnych 110.0÷120.0 m n.p.m.,

Pomiędzy terasą niską i terasą wysoką wyraźnie zaznacza się erozyjna krawędź morfologiczna, którą cechują duże spadki naturalne szczególnie w rejonie Skarpy Belwederskiej i Parku Mużakowskiego.

2. Obszar Wysoczyzny Łuku Mużakowa:

Obszar Wysoczyzny Łuku Mużakowa jest częścią jednego z tworów geologicznych znajdujących się w obrębie wielkiej moreny czołowej - najciekawszej tego typu na świecie.

Obserwuje się tutaj znaczne zróżnicowanie hipsometryczne terenu, szczególnie w części północno - wschodniej i południowo – wschodniej miasta. Rzędne terenu kształtują się w przedziale 130.0÷170.0 m n.p.m., deniwelacja dochodzi do 40.0 m. Lokalnie teren ma spadki powyżej 5% głównie na terenach leśnych. Na terenie parku Mużakowskiego rzędne terenu wynoszą od 99,6 m do 153,0m.

Na obszarze zainwestowanych rzędne terenu kształtują się w przedziale 120.0÷130.0 m n.p.m., ze spadkami nie przekraczającymi 5%. Jedynie na wschód od ul. Kościuszki teren wykazuje spadki >5%. W obrębie miasta występują liczne skarpy, które należy wyeliminować jako potencjalne tereny budowlane z uwagi na możliwość powstawania osuwisk i konieczność zachowania stateczności zboczy.

Budowa geologiczna

Budowa geologiczna miasta jest bardzo skomplikowana ze względu na położenie terenu w strefie intensywnych zaburzeń glaciotektonicznych Łuku Mużakowa.

Generalizując w rejonie Łuku Mużakowa najstarsze występujące osady to ility, mułowce i wapień z przewarstwieniami piasków kwarcowych z glaukonitem, zaliczone do górnej kredy. Na osadach kredy zalegają osady kenozoiczne trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

Osady trzeciorzędowe

Z gospodarczego punktu widzenia osady trzeciorzędowe są szczególnie bogate w różnorodne surowce mineralne. Są to pokłady węgla brunatnego, piaski szklarskie, surowce ilaste do produkcji wyrobów ceramiki budowlanej, wyrobów kamionkowych ognio i kwasoodpornych, a także wyrobów ceramiki stołowej. Ogólna miąższość osadów trzeciorzędowych wynosi ok. 120 m.

Trzeciorzędowe utwory oligocenu, węglonośnego miocenu oraz pliocenu zostały silnie sfałdowane i co jest charakterystyczne dla rejonu Łęknicy – złuskowane. Zaburzenia glaciotektoniczne podłoża trzeciorzędowego sięgnęły na głębokość poniżej 100 m i pod naporem lądolodu zostały wypiętrzone ku powierzchni.

Wyszałcenie utworów trzeciorzędowych jest bardzo zróżnicowane.

Osady czwartorzędowe

Osady czwartorzędowe pod względem genetycznym i stratygraficznym można podzielić na:

- piaszczysto - żwirowe, rzeczne i wodnolodowcowe wypełniające dolinę Nysy Łużyckiej, wytworzyły tu się również grunty organiczne w postaci torfów i glin madowych,
- gliniaste i piaszczysto - żwirowe, lodowcowe i wodnolodowcowe w strefie wysoczyzny, występujące lokalnie i o niewielkiej miąższości, w szczątkowych ilościach występują tu również osady zlodowacenia południowopolskiego, są to gliny zwałowe oraz osady piaszczysto – żwirowe fluwoglacjalne i rzeczne.

Seria piaszczysto - żwirowa reprezentowana jest przez utwory rzeczne i wodnolodowcowe niekiedy wzajemnie się zazębiające. Przy korzystnych warunkach wodnych w dolinie Nysy wytworzyły się również grunty organiczne w postaci torfów, glin madowych.

W glacitektonicznych synklinach i kopalnych dolinach zachowały się w szczątkowej ilości osady zlodowacenia południowo - polskiego. Są to gliny zwałowe oraz osady piaszczysto - żwirowe fluwioglacjalne i rzeczne związane z okresami glacyanymi i interglacyalnymi. Osady zlodowacenia środkowopolskiego / stadiatu Warty / zalegają niezgodnie na zaburzonym glacitektonicznie podłożu, zbudowanym z osadów trzeciorzędowych oraz starszego plejstocenu.

Surowce mineralne

Rejon Łęknicy jest bardzo zasobny w pokłady węgla brunatnego, który był wydobywany na skalę przemysłową. Najpłycej położone poziomy eksploatacyjne znajdowały się 4-6m pod powierzchnią terenu.

Na terenie miasta Łęknica znajdują się następujące złoża węgla brunatnego:

- złożo „Babina - łuska OI”,
- złożo „Babina - łuska OII”,
- złożo „Babina - łuska OIII”,
- złożo „Babina - łuska O-OA”,
- złożo „Babina - strefa fałdowa / fg”,

Aktualnie żadne z wymienionych złóż nie jest eksploatowane. Eksploatację zaniechano na początku lat 70-tych.

W granicach administracyjnych miasta Łęknica w całości znajduje się złożo „Babina łuska O-OA” i „Babina strefa fałdowa fg”. Pozostałe złoża wychodzą poza granicę miasta Łęknica i obejmują swym zasięgiem gminę Przewóz i gminę Trzebiel.

Równolegle z eksploatacją węgla brunatnego prowadzono eksploatację itów ogniotrwałych jako kopalinę towarzyszącą. Od 1974r., gdy eksploatacja węgla została zaniechana udokumentowane zostały złoża itów na potrzeby istniejących dawniej Zakładów Materiałów Ogniotrwałych:

- złożo „Łęknica”,
- złożo „Łęknica II”,

- złoża „Łęknica III”,
- złoża „Łęknica - Pole Edward”,

Wszystkie złoża w całości znajdują się w granicach administracyjnych miasta Łęknica.

Obszary zdegradowane

W wyniku eksploatacji złóż węgla brunatnego systemem podziemnym i odkrywkowym doszło w południowo – wschodniej części miasta do dewastacji terenu i destabilizacji poziomu wód gruntowych. Na terenach pogórnich, wyrobiska wypełniły się wodą opadową i gruntową. Ze względu na skład chemiczny tych wód zaliczone zostały do zbiorników acidotroficznyc /bezwapniowe, kwaśne, na podłożu krystalicznym/. Rejon Łęknicy stanowi południową część tzw. „pojezierza antropogenicznego”, które rozciąga się w kierunku północnym poprzez gminę Trzebiel aż do Tuplic.

Zbiorniki pokopalniane mają wydłużony, asymetryczny kształt.

Ogólna orientacja osi wydłużenia zbiorników wodnych ma przebieg północny – wschód, południowy - zachód, co ściśle wiąże się z orientacją łuku Mużakowa.

Dominują stoki misy nietypowe, wysokie, skośne, często urwiste. Skarpy brzegowe utworzone z gruntów nadkładu są mniej strome, mimo to mniej stabilne, z reguły bardzo zdegradowane i nagie. Cechą charakterystyczną wszystkich zbiorników jest brak płytkich partii przybrzeżnych i nierówne dna. Roślinność wokół zbiorników pojawia się w pewnej odległości od brzegów, na ustabilizowanych gruntach nadkładu. W zbiornikach wodnych stwierdzono występowanie roślinności wodnej, bagiennej i wilgociolubnej (makrohydrofitów) o różnym stopniu wykształcenia zespołów roślinnych. Są również akwenny pozbawione fitocenozy roślin z grupy makrohydrofitów, co wiąże się z niskim odczynem wody.

Wody w zbiornikach cechują się wysoką mineralizacją oraz dużymi wartościami żelaza. Zbiorniki wodne w rejonie Łęknicy typu siarczanowego, magnezowo –wapiennego, zaś pod względem kationu dominującego - podzielone zostały na magnezowe, wapniowe i bez dominującego kationu.

Barwa zbiorników wodnych jest zróżnicowana od błękitnej do rdzawo-brunatnej.

Skład chemiczny wody w zbiornikach kształtowany jest przez wody podziemne, czwartorzędowe, jak i z głębszych warstw wodonośnych. Dopływ wód podziemnych do niektórych zbiorników jest tak intensywny, że posiadają one stałe odpływy powierzchniowe. Obserwuje się również zatapianie nowych terenów wokół niektórych wyrobisk i wzrost ich powierzchni.

Zachodzące w zbiornikach procesy fizyczno-chemiczne i biologiczne powodują głównie spadek wartości stężenia siarczanów i żelaza oraz obniżenie twardości

ogólnej. Naturalne procesy neutralizacji przebiegają bardzo wolno, zaś wy-

two-
rzenie zasadowości wód zbiorników acidotroficznym wymaga przynajmniej kilkudziesięciu lat.

Gleby

Analizowany obszar leży w obrębie glebowo-rolniczym Regionu Łódzkiego. Gleby na tym obszarze wytworzyły się głównie na podłożu osadów polodowcowych i holoceniowych. Na analizowanym obszarze występują gleby madowe i gleby bielcowe. W większości są to gleby kwaśne lub bardzo kwaśne. Udział gruntów rolnych w całej powierzchni miasta jest znikomy i wynosi tylko 10.1%.

Wody powierzchniowe

Głównym elementem w hydrografii miasta jest rzeka Nysa Łużycka, która jest rzeką o charakterze górskim. Nysa Łużycka będąca również rzeką graniczną z Republiką Federalną Niemiec, jest lewobrzeżnym dopływem Odry.

Po stronie polskiej znajduje się prawobrzeżna dolina rzeki. Koryto rzeki na poziomie rzędnych 95 – 101.5 m n.p.m. wykazuje łagodne pofałdowanie i poprzedzane jest licznymi łachami piaszczysto – żwirowymi.

Jest to rzeka o charakterze górskim i cechuje ją przewaga wezbrań letnich nad wiosennymi. Zjawisko zamarzania rzeki jest rzadkością. Duży wpływ na łagodny przebieg zjawisk lodowych mają istniejące elektrownie ciepłe w Hirschfelde i Turowie na skutek odprowadzania ciepłej wody do Nysy Łużyckiej.

Według danych IMGW – Wrocław z 1994 roku charakterystyczne stany /dla km 79÷990 – powyżej jazu Muskau wynoszą:

SNQ-H = 104,41 m n.p.m.

SSQ-H = 104,70 m n.p.m.

SWQ-H = 105,80 m n.p.m.

WWQ-H = 108,30 m n.p.m.

Przepływ Nysy Łużyckiej w latach 1961-1980, mierzone na wodowskazie w przekroju Przewozu wynosiły:

- | | | | |
|---------------------|---|-------|-------------------|
| - minimalny roczny | - | 5,99 | m ³ /s |
| - średni roczny | - | 20,1 | m ³ /s |
| - maksymalny roczny | - | 145,0 | m ³ /s |

Dopływem rzeki Nysa Łużycka jest rzeka Skroda stanowiąca południową granicę miasta Łęknica oraz ciek o nazwie Łęknica. Na terenie miasta występują liczne drobne bezimienne cieki niosące niewielkie ilości wody z terenu wysoczyzny.

Naturalne zbiorniki wód są bardzo nieliczne i występują w większości w granicach Parku Mużakowskiego. Są to jeziora: Skowronków, Buków i wysychające jezioro Topól. Szczególnym elementem sieci hydrograficznej są liczne jeziora

wchodzące w skład „pojezierza antropogenicznego”, które powstało w wyniku eksploatacji węgla brunatnego. Wyrobiska te wypełnione są wodą pochodząca ze sztucznego otwarcia poziomów wód podziemnych i częściowo wód opadowych.

Wody gruntowe

Stosunki wodne odmiennie kształtują się w Dolinie Nysy Łużyckiej i strefy Wysoczyznowej.

Dolina Nysy Łużyckiej – są to wody podziemne czwartorzędowego piętra wodonośnego. Poziom wodonośny budują tu piaski o różnej granulacji oraz żwiry. Miąższość wodonośna wynosi 5-8 m. Utwory wodonośne przedzielone są często wkładkami torfów, pyłów oraz piasków pylastych i gliniastych. Bezpośrednio pod utworami czwartorzędowymi występują trzeciorzędowe iły, węgle, pyły bądź osady przepuszczalne tworzące okna hydrogeologiczne. Zwierciadło swobodne wody stabilizuje się na głębokości do 2.5 m p.p.t. i ulega wahaniom w zależności od stanu wody w rzece Nysa Łużycka. Pod względem jakościowym to wody silnie kwaśne z dużą ilością żelaza i manganu, agresywne z uwagi na dużą zawartość dwutlenku węgla.

Obszar Wysoczyzny - Poziom czwartorzędowy charakteryzuje się niewielkimi miąższościami oraz brakiem ciągłej warstwy wodonośnej. Kompleks wód zalega w piaszczysto - żwirowych osadach, wypełniających niecki w podłożu ilasto - gliniastym. Mają one lokalne rozprzestrzenienie, tworzące wydłużone zbiorniki wody podziemnej o miąższości warstwy wodonośnej od kilku do 15 m. Zwierciadło wody ma charakter stabilny i występuje na głębokości 1.5÷4.5 m p.p.t. Generalny kierunek spływu wód podziemnych występuje ku dolinie rzeki Nysa Łużycka. Na terenie Łęknicy poziom ten ujmują studnie gospodarskie. Woda posiada zbyt wysoką barwę, utleniałość i suchą pozostałość, zawyżone ilości siarczanów i azotanów, amoniaku oraz żelaza i manganu.

Piętro trzeciorzędowe – składa się z kilku poziomów wodonośnych o zmiennym wykształceniu litologicznym oraz zmiennych poziomach stabilizacji lustra wody i miąższości warstw. Warstwę wodonośną budują piaski o różnej granulacji od pylastych po grube oraz pospółki. Kompleks utworów trzeciorzędowych jest często zaburzony glacitektonicznie, co może powodować zanik ciągłości poszczególnych utworów wodonośnych. Miąższość utworów zawodnionych występuje do maksymalnie kilkunastu metrów. Utwory wodonośne trzeciorzędu ujmowane są przez studnie ujęcia miejskiego. Ujęcie składa się z pięciu studni o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $Q=80\text{m}^3/\text{h}$. Są to wody o odczynie kwaśnym, o dużej ilości żelaza i manganu, okresowo o podwyższonych zawartościach amoniaku.

Warunki
klimatyczne

Miasto należy do strefy klimatu umiarkowanego w obszarze przenikania się wpływów oceanizmu atlantyckiego i kontynentalizmu wschodnioeuropejskiego.

Położenie geograficzne miasta w strefie obszarów najbardziej wysuniętych w kierunku południowo – zachodnim w skali województwa lubuskiego sprawia,

że napływają tu w ciągu roku różnorodne masy powietrza o zróżnicowanych cechach fizycznych.

Najczęściej napływają tu z zachodu wilgotne masy powietrza polarno-morskiego /64% / związane z intensywnym przemieszczaniem się i dużą aktywnością północnoatlantyckiego niżowego ośrodka barycznego. Nad ten obszar napływają również masy powietrza polarno-kontynentalnego / 28% dni w roku/ i masy powietrza arktycznego / 6% dni w roku/. Ścieranie się tych mas powietrza o różnych cechach termiczno-wilgotnościowych powoduje, że klimat tego obszaru określany jest jako przejściowy z wyraźną przewagą cech oceanicznych. Zima jest na ogół łagodna, z częstymi odwilżami, zaś lato nieco chłodniejsze z minimalnie większą liczbą opadów atmosferycznych. Istotną cechą tego klimatu jest duża zmienność temperatur.

Występuje tu przewaga wiatrów zachodnich, które wieją tu 53% czasu w skali roku, najmniejszy procentowy udział mają tu wiatry z kierunku północnego /4,4%/ i z kierunku północno – wschodniego /6,5%/. Roczne amplitudy temperatur wahają się od 20,0 do –20,5 °C. Średnie roczne temperatury oscylują 8 i 8,4 °C, średnie stycznia wynoszą 1,0 ÷ –1,5°C, lipca 18 ÷19°C. Nasłonecznienie średnie w skali roku wynosi 3.8-4.0 h/dobę, w styczniu nasłonecznienie kształtuje się w granicach 1,2 ÷ 1,4 h/dobę. W lipcu te wartości wynoszą 6,4 ÷ 6,6 h/dobę.

Roczne sumy opadów wahają się od 507 do 978mm, pokrywa śnieżna zalega średnio 40-60 dni, a okres wegetacyjny trwa średnio 230 dni.

Głównymi źródłami zanieczyszczenia atmosfery były do drugiej połowy lat 90-tych zakłady produkcyjne, kotłownie oraz ruch komunikacyjny na drodze krajowej nr 12. Likwidacja zakładów przemysłowych /Dozamet, Huta Szkła, Zakłady Materiałów Ogniotrwałych/ ograniczyła w sposób istotny źródła zanieczyszczeń do kotłowni osiedlowej i przydomowych oraz ruchu kołowego. Obok miejscowych emitorów zanieczyszczeń znaczący wpływ na stan atmosfery mogą wywierać źródła emisji zlokalizowane poza granicami miasta, po stronie niemieckiej.

Od 1994 r. w Łęknicy funkcjonuje stacja pomiarowo – kontrolna monitoringu wód opadowych. Celem badań jest kontrola i ocena stanu zanieczyszczenia opadów, a w szczególności określenie ilości stężeń ładunków zanieczyszczeń

zawartych w opadach, z podaniem ich powierzchniowego obciążenia oraz wpływu warunków meteorologicznych na ich wielkość.

Uzyskane wyniki wskazują, że skład chemiczny opadów w rejonie Łęknicy jest zróżnicowany w zależności od pory roku /okres chłodny X-III, okres ciepły IV-IX/. W okresie chłodnym opady zawierały wyższą koncentrację m.in. chlorków, azotynów, azotanów, sodu, wapnia, miedzi i niklu. W okresie ciepłym opady zawierały wyższe stężenie związków biologicznych –Nog, Pog, K.

Według obowiązujących w Polsce norm dla śródlądowych wód powierzchniowych, opady w rejonie Łęknicy nie odpowiadały normom dla poszczególnych klas czystości pod względem kwasowości, stężenia ołowiu, cynku i miedzi. Opady tu występujące mają kwaśny charakter, wskaźnik pH oscyluje w granicach od 5,0 do 6,0.

Szata
roślinna

Szata roślinna rejonu Łęknicy posiada szereg cech fitogeograficznych charakterystycznych dla okręgu Borów Dolnośląskich i pododdziału Pasa Kotlin Podgórskich. Łęknica leży w naturalnych granicach zasięgowych buka zwyczajnego, cisa pospolitego, wiciokrzewu i wrzośca bagiennego. Z drugiej strony objęta jest zasięgiem gatunków posiadających swoje optimum na południe od linii zlodowacenia bałtyckiego, a więc: bzu koralowego, świerku pospolitego oraz jodły pospolitej. Szata roślinna miasta charakteryzuje się bogactwem flory, dominują tu głównie gatunki holarktyczne.

Teren miasta należy do jednej z najbardziej zalesionych obszarów. Prawie 2/3 powierzchni stanowią tereny leśne (65,8%) i pełnią funkcję wodochronną. W strukturze klas wieku lasów przeważają lasy do III grupy wiekowej, które stanowią prawie 4/5 powierzchni leśnej (78,17%).

Także udział lasów ponad stuletnich jest stosunkowo wysoki i wynosi 12,23%. Najbardziej rozpowszechnionym gatunkiem jest sosna zwyczajna, której udział w składzie drzewostanów wynosi ~ 55%. Z innych gatunków lasotwórczych wysoki jest udział brzozy 25%, dębu ~ 13%. Niewielką domieszkę stanowią: buki, świerki i olsza czarna. Z występujących gatunków obcych wymieniść należy dąb czerwony, robinie akacjową i topole.

Struktura siedlisk leśnych przedstawia się następująco:

- ubogie siedliska borowe - 19,56 %,
- siedliska borów mieszanych - 47,97 %,
- siedliska lasów mieszanych - 19,09 %,
- żyzne siedliska lasowe - 13,38 %.

Struktura wiekowa i gatunkowa lasów oraz siedlisk zajmowanych przez lasy, wskazuje na potrzebę ich przebudowy, zarówno pod względem udziału gatunków, jak zróżnicowania wiekowego. Przy dużej powierzchni lasów i obecnym stopniu ich zniekształcenia będzie to zadanie trudne i długotrwałe.

Dominacja sosny w przypadku terenów leśnych Łęknicy przekroczyła zresztą w niewielkim stopniu /o 2 %/ maksymalny, dopuszczalny udział sosny w składach gatunkowych w dostosowaniu do zgodności z charakterem siedlisk.

Park Mużakowski jest miejscem koncentracji walorów dendrologicznych, bogactwem fauny i roślinności, oraz obiektów kulturowych. Cenne przyrodniczo są także dobrze zachowane partie lasów łęgowych i grądów wzdłuż Nysy Łużyckiej i na południu gminy, aż po rzekę Skrodę.

Park Mużakowski, poza tym, że jest obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubuskiego, prezentuje sobą dużą wartość przyrodniczą. Na jego terenie występują w domieszce rzadkie odmiany gatunków drzew rodzimych- dębów, buków, itp. w tym pozostałości kolekcji historycznego Arboretum oraz gatunki introdukowane. Na terenie parku zachowały się lub zostały odtworzone elementy kompozycji parkowych lub ich ślady oraz naturalne elementy kompozycyjne tj. Jezioro Skowronków , Jezioro Topól. Na terenie parku jest wpisanych do rejestru 6 drzew – pomników przyrody . Duże wartości przyrodnicze posiada południowy fragment miasta, objęty w przeszłości użytkowaniem ekologicznym Bagna Nad Nysą obecnie stanowiący fragment rezerwatu Nad Młyńską Strugą. W obrębie tego rezerwatu znajdują się relikty zwierzyńca z czasów Puecklera (drogi, drzewostan, ukształtowanie terenu), powiązane z Parkiem Mużakowskim o nazwie „Wussina”.

Także tereny położone w sąsiedztwie rezerwatu "Nad Młyńską Strugą" (gm. Przewóz) kwalifikują się do powiększenia tego rezerwatu ze względu na ich dużą wartość przyrodniczą (bogate, dobrze zachowane zbiorowiska roślinne o charakterze grądów niskich i wysokich).

Wielkopowierzchniowy kompleks leśny to miejsce występowania zbliżonych do naturalnych zespołów roślinności leśnej, miejsce swobodnego rozprzestrzeniania się flory i fauny.

Tereny rolne charakteryzują się zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi. Na terenach osadniczych zieleń występuje w postaci ogrodów przydomowych, jako nieurządzona wzdłuż skarpy doliny rzeki Nysa Łużycka i obudowy cieków wodnych.

Na terenach podmokłych podstawowy biotyp stanowią olsy i łęgi, gdzie dominuje olsza czarna, topola i wiąz. W warstwie roślin zielonych i mchów na terenie borów występuje wrzos, borówka, śmiałek pogięty, widłak, rókiet pospolity, gajnik lśniący.

Fauna	<p>Obszar miasta Łęknica pod względem zoogeograficznym należy do prowincji europejsko – zachodnio - syberyjskiej. Skład gatunkowy fauny cechuje duże bogactwo i jest wynikiem wielu czynników, między innymi działalnością gospodarczą człowieka.</p> <p>Charakteryzując stan środowiska, w tym zakazów, wprowadzono w fragmencie zapis „Ta różnorodność typów siedlisk specyficzne warunki klimatyczne mają wpływ na bogactwo gatunków fauny. Duża lesistość terenu powoduje, że występują tu duże ilości ssaków i chrząszczy. Zróżnicowany krajobraz sprawia, że występują gatunki ptaków gniazdujących w różnych siedliskach. Duża ilość zbiorników wodnych oraz cieków powoduje, że występuje wiele gatunków ważek, płazów, gadów i ryb. Obecność licznych kwaśnych zbiorników pokopalnianych o charakterze dystroficznym stworzyła odpowiednie warunki siedliskowe dla gatunków charakterystycznych dla takich środowisk. Wg oceny przyrodników niewielką wartość florystyczną i faunystyczną mają sztuczne zbiorniki wodne, pokopalniane, sąsiadujące z terenami otwartymi.</p>
Warunki budowlane	<p>Na obszarze miasta, występuje duże zróżnicowanie warunków budowlanych. Na analizowanym obszarze wyodrębnić można trzy zasadnicze tereny zróżnicowanych warunków budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - niekorzystne, - z ograniczeniami, - przeciętne. <p>Niekorzystne warunki budowlane dla posadowienia obiektów kubaturowych występują głównie w obniżeniach dolinnych rzeki, na obszarach zalewowych i predysponowanych do osuwisk i zsuwów.</p> <p>Warunki budowlane z ograniczeniami dla posadowienia obiektów kubaturowych występują w rejonach o zróżnicowanych parametrach geotechnicznych, które pod wpływem płytko występującej wody mogą się pogorszyć, na terenach korzystnych do upraw rolnych po odpowiednim zmeliorowaniu oraz na terenach zalesionych o spadku powyżej 5%.</p> <p>Przeciętne warunki budowlane występują na podłożach słabo uwarstwionych.</p>

2.5 UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I KOMUNIKACYJNĄ

Infrastruktura techniczna	Cechą warunkującą rozwój miasta w dużej mierze jest „kondycja” poszczególnych systemów infrastruktury technicznej.
Zaopatrzenie w wodę	Miasto Łęknica zaopatrywane jest w wodę z wodociągu komunalnego, który swym zasięgiem obejmuje całą zabudowę miasta.

Ujęcie wody zlokalizowane jest przy ul. Wiejskiej w południowo-zachodniej części miasta. Jest to ujęcie wody podziemnej składające się z pięciu studni wierconych. Eksploatowane wody pochodzą z utworów trzeciorzędowych. Zastwierdzone zasoby eksploatacyjne studni wynoszą $Q=80 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S=10.6 - 31,0 \text{ m}$.

Stacja Uzdatniania Wody (SUW) zlokalizowana jest przy ujęciu wody. W 1999 r zakończono modernizację SUW i posiada ona pełną automatyzację. Wydajność SUW określono na $Q_{\text{suw}} = 40 \text{ m}^3/\text{h}$, wydajność zestawu pompowego na $Q_{\text{z pomp.}} = 120 \text{ m}^3/\text{h}$.

Ujmowana woda zawierająca ponadnormatywne ilości żelaza $/0,6 - 10,0 \text{ mg}/\text{dm}^3/$ i manganu $/0,2 - 0,3 \text{ mg}/\text{dm}^3/$, lekko kwaśny odczyn pH $/6,5/$ oraz niską twardość, poddawana jest uzdatnianiu w procesach technologicznych.

Po uzdatnieniu jakość wody jest bardzo dobra.

Zbiornik wody czystej zlokalizowany jest przy ul. Wiejskiej. Jest to zbiornik o pojemności 750 m^3 i kształcie walca o średnicy 14 m i wysokości użytkowej 6m. Jest on posadowiony 0,5m poniżej poziomu terenu i obsypany na zewnątrz ziemią do wysokości ok. 1m. Pojemność zbiornika zapewnia wyrównanie nierównomierności w rozbiorach godzinowych wody, oraz zabezpiecza potrzeby p.poż i rezerwę awaryjną. Ilość wody zgromadzonej w zbiorniku stanowi dobrowy zapas dla miasta.

Zestaw pompowy czerpie wodę czystą ze zbiornika wyrównawczego i tłoczy do sieci wodociągowej.

Ujęcie i stacja uzdatniania wody objęte są strefą ochrony bezpośredniej, która obejmuje granicę terenu stacji i ujęć. Jest to teren zabezpieczony ogrodzeniem i zamykany bramami.

Gospodarka
ściekami

Na terenie miasta odprowadzaniem ścieków miejskich i eksploatacją urządzeń z nią związanych zajmuje się Miejski Zakład Komunalny w Łęknicy.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych z terenu miasta odbywa się w przeważającej części systemem kanalizacji rozdzielczej. Odcinki sieci kanalizacji ogólnospławnej znajdują się jedynie na ulicach Biała, Fabryczna, część Czerwonej oraz Dworcowej i część Żurawskiej.

Istniejący układ kanalizacyjny jest układem grawitacyjnym. Jedynie w południowej części miasta istnieją dwie przepompownie:

- przepompownia na ul. Wiejskiej - przepompowywane są ścieki z ulic: Wiejskiej, części ul. Leśnej i południowego końca ul. Wojska Polskiego, do kanału sanitarnego grawitacyjnego u zbiegu ulic Nad Nysą i Wojska Polskiego;
- przepompownia na ul. Nad Nysą - przepompowywane są ścieki z ulic: Nad Nysą, Wolności i Ogrodowej do kanału sanitarnego u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Wolności.

Ścieki deszczowe są zbierane i odprowadzane przewodami kanalizacji deszczowej grawitacyjnie do Nysy Łużyckiej poprzez bezpośrednie wloty bądź istniejące na terenie miasta cieki wodne.

Kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej wykonane są z rur betonowych, kamionki i PCV. Średnice kanalizacji sanitarnej to 200-300 mm, ogólnospławnej 200-400 mm, deszczowej 250-800 mm.

Stan techniczny sieci kanalizacyjnej nie jest do końca zadowalający. Na terenie miasta istnieje jeszcze część przewodów kanalizacyjnych starych – poniemieckich.

Niektóre fragmenty miasta nie są podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Mieszkańcy stosują tam szamba, z których ścieki wywożone są do zlewni ścieków przy ul. Wiejskiej a następnie oczyszczenie w istniejącej oczyszczalni.

Oczyszczalnia ścieków mieści się w zachodniej części miasta. Zajmuje teren o powierzchni 0,43 ha. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna SBL.

Projektowana średnia przepustowość tej oczyszczalni wynosi $Q_{\text{śrd}} = 1500\text{m}^3/\text{d}$.

Zaopatrzenie
w gaz

Miasto Łęknica nie jest zgazyfikowane. Mieszkańcy korzystają z gazu butlowego propan-butan.

Miasto nie ma opracowanej koncepcji gazyfikacji. Stroną ujemną jest duża odległość miasta od gazociągów przesyłowych na terenie województwa. Szansą jest podłączenie Łęknicy do systemu gazowniczego niemieckiego w Bad Muskau lub budowa kontenerowej rozlewni gazu w mieście.

Wprowadzenie gazu jako głównego nośnika energii w mieście wpłynie bardzo korzystnie na stan środowiska przyrodniczego.

Zaopatrzenie
w ciepło

Gospodarka cieplna miasta oparta jest w większości na lokalnych i indywidualnych kotłowniach opalanych paliwem stałym lub olejem opałowym. Kotłownie nie tworzą zintegrowanego systemu ciepłowniczego. Charakterystyka poszczególnych kotłowni ogrzewających budynki wielorodzinne przedstawia się następująco:

1. Kotłownia, której właścicielem i administratorem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Łęknicy. Jest to kotłownia, w której energia cieplna pochodzi ze spalania drobnych frakcji węgla kamiennego. Zaopatruje ona w ciepło budynki usytuowane na obszarze pomiędzy ulicami: Białą, Graniczną i Hutniczą. Są to 4 bloki wielorodzinne /88 rodzin/.
2. Kotłownia, której właścicielem jest Urząd Miejski w Łęknicy. Jest to kotłownia olejowa. Zaopatruje ona w ciepło 4 bloki wielorodzinne i 1 pawilon handlowy przy ul. Polnej. Moc grzewcza kotłowni wynosi 450kW.
3. Kotłownia, olejowa pobudowana w 1999r. której właścicielem jest Urząd

Miejski w Łęknicy. Zaopatruje ona w ciepło 2 bloki wielorodzinne przy ul. Wojska Polskiego. Moc grzewcza kotłowni wynosi 260kW.

4. Kotłownia, której właścicielem jest Spółdzielnia Własnościowa. Jest to kotłownia na paliwo stałe, Zaopatrująca w ciepło 3 budynki wielorodzinne /48 mieszkań/ przy ul. Dworcowej 5, 7, 9.
5. Kotłownia, której właścicielem jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Dworcowej 3. Jest to kotłownia olejowa. Zaopatrująca w ciepło 1 budynek wielorodzinny.

Zaopatrzenie
w energię
elektryczną

Miasto zaopatrywane jest w energię elektryczną ze stacji 110/20kV Bronowice liniami 20kV dwustronnie zasilanymi. Stacja wyposażona jest w dwa transformatory 110/20kV o łącznej mocy 26MV·A. Zasilana jest jednostronnie linią napowietrzną 110kV ze stacji 110/20/6 Żary.

Uzbrojenie elektroenergetyczne składa się z następujących elementów:

- stacje transformatorowe 20/0,4kV,
- linie napowietrzne 20kV,
- linie kablowe 20kV.

Pewna ilość stacji transformatorowych 20/04kV z uwagi na zły stan techniczny wymaga likwidacji oraz zastąpienia ich nowymi ustawionymi w środku odbioru mocy. Stan techniczny linii napowietrznych jest dostateczny z uwagi na znaczne zużycie przewodów roboczych i konstrukcji wspornej, natomiast stan linii kablowych można uznać za dobry.

Istniejące na terenie miasta uzbrojenie elektroenergetyczne 20kV, umożliwia doprowadzenie energii do każdego odbiorcy. Znaczna część odbiorców w centrum miasta posiada dwustronne zasilanie liniami 0,4kV.

Zagrożeniem dla rozwoju miasta mogą być starzejące się napowietrzne linie 20kV. Z tego powodu, dla zapewnienia odbiorcom właściwych poziomów napięć i ciągłości dostawy energii należy istniejące linie napowietrzne sukcesywnie wymieniać na linie kablowe o większym przekroju.

Telekomunikacja

System telekomunikacji w mieście składa się z infrastruktury kablowej i bezprzewodowej. Na terenie miasta istnieje dostęp do światłowodowej sieci internetowej.

Gospodarka odpadami	<p>Na terenie miasta Łęknica gospodarka odpadami jest całkowicie uregulowana. Odpady komunalne z terenu miasta są wywożone na wysypisko w Marszowie w gminie Żary.</p> <p>Dawne składowisko odpadów w rejonie ul. Wiejskiej zostało zlikwidowane i aktualnie zlokalizowany jest tam punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK).</p>
Cmentarze	<p>Na terenie miasta czynny jest cmentarz przy ul. Wolności. Istnieje możliwość jego rozbudowy wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki. Ogranicza możliwość zagospodarowania terenów z nim sąsiadujących. Nie ma możliwości rozbudowy ze względu na ograniczenie przepisów w zakresie odległości od zabudowy.</p>
Układ komunikacyjny	<p>System komunikacyjny tworzy sieć kołowa, piesza, rowerowa i wodna.</p>
Komunikacja kołowa	<p>Sieć dróg kołowych na terenie miasta jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Ich podział ze względu na klasy przedstawia się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> - droga krajowa, - droga wojewódzka, - drogi gminne. <p>Przez miasto przebiega droga o znaczeniu krajowym nr 12 relacji Dorohusk – Łęknica. Droga ta łączy się z drogą wojewódzką nr 350 prowadzącą do Przewozu i Gozdnicy z odgałęzieniem w Nowych Czaplach w kierunku Niwicy, Grotowa i Lipinek Łużyckich. Droga krajowa nr 12 pełni jednocześnie rolę jednej z głównych ulic w układzie komunikacyjnym miasta. Obciążenie tej trasy ruchem kołowym nie jest duże i posiada tendencje wzrastające.</p> <p>Sieć kołową uzupełniają 23 drogi gminne:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 101901F ul. Biała 2. 101902F ul. Cicha 3. 101903F ul. Czerwona 4. 101904F ul. Fabryczna 5. 101905F ul. Hutnicza 6. 101906F ul. Kwiatowa 7. 101907F ul. Leśna 8. 101908F ul. Ogrodowa 9. 101909F ul. Polna 10. 101910F ul. Nad Nysą 11. 101911F ul. Wiejska 12. 101912F ul. Parkowa 13. 101913F ul. Wolności

14. 101914F ul. Wybrzeżna
15. 101915F ul. Wyzwolenia
16. 101916F ul. Dworcowa
17. 101917F ul. Graniczna
18. 101918F ul. Kościuszki
19. 101919F ul. Wojska Polskiego
20. 101920F ul. Żurawska
21. 101921F ul. Szkolna
22. 101922F brak nazwy (między ul. 1-go Maja a ul. XX-Lecia)
23. 101923 ul. 1 Maja

W układzie miasta ważną rolę pełni ulica 1-go Maja.

Podstawowe ciągi komunikacyjne stanowią:

- na osi wschód-zachód, ulice Dworcowa i Graniczna,
- na osi północ-południe, ulice Hutnicza, Graniczna, Wojska Polskiego i Wiejska,
- oraz ciąg ulic: Żurawska, Plac Pokoju i Tadeusza Kościuszki, przebiegający z północnego-wschodu na południowy-zachód.

Zarządcą wszystkich dróg w mieście jest Burmistrz Łęknicy.

Stan techniczny nawierzchni ulic jest dobry. Wyjątek stanowią fragmenty ulic Polnej i Leśnej. Prace interwencyjne winny objąć zabiegi utrzymaniowe i remontowe, jak: ulepszenie i odnowa nawierzchni, likwidacja nierówności, regulacja krawężników, przełożenie chodników i udrożnienie odwodnienia.

Miasto w dostatecznym stopniu wyposażone jest w parkingi, zatem problem parkowania pojazdów samochodowych występuje w ograniczonym zakresie.

Z analizy funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta wynikają następujące wnioski:

- przebieg drogi krajowej w postaci obwodnicy miejskiej w kierunku nowego przejścia granicznego z Niemcami w znacznym stopniu wyeliminował ruch przelotowy w mieście,
- usprawnienie ruchu kołowego w kierunku na Przewóz i Nowe Czaple poprzez realizację powiązania ul. Dworcowej z drogą wojewódzką nr 350 (podniesienie parametrów technicznych i użytkowych istniejących dróg o nawierzchni nieutwardzonej),
- przeprowadzenie korekt w układzie ulicznym miasta w dostosowaniu do zmian spodziewanych w przyszłości.

Komunikacja
kolejowa

Komunikacja kolejowa aktualnie nie odgrywa żadnej roli.

Przez miasto przebiegała linia kolejowa o dawnym znaczeniu miejscowym Stary Raduszec (koło Krosna Odrzańskiego)-Tuplice-Łęknica. Linia została zlikwidowana.

wana i utworzona na niej ciąg pieszo – rowerowy łączący Łęknice i Nowe Czapple.

Budynek dworca został przystosowany do celów mieszkaniowych i magazynowych. Most graniczny dla ruchu kolejowego jest zamknięty, dla ruchu pieszego jest otwarty

Komunikacja wodna Rzeka Nysa Łużycka nie pełni roli komunikacji wodnej z uwagi na brak warunków naturalnych /niski stan lustra wody, okresowe znaczne różnice w poziomie lustra wody, liczne łachy piaszczysto – żwirowe, itp./

Komunikacja lotnicza Na terenie miasta brak terenu pozwalającego na zlokalizowanie lotniska bądź lądowiska helikopterów.

Komunikacja piesza Na terenie miasta jest wytyczona i oznakowana ścieżka geoturystyczna „dawna kopalnia Babina”, ścieżka po dawnych terenach PKP, ścieżka ul. Dworcową i ul. Graniczną.

Komunikacja rowerowa Na terenie miasta wytyczone są następujące trasy do jazdy rowerem relacji:

- a) Łęknica-Żary /szlak czerwony/ prowadzący od dworca PKS do Parku Muzakowskiego i dalej do Żarek Wielkich,
- b) Łęknica-Jasień /szlak czerwony, pokrywający się na terenie miasta z trasą wyżej opisaną/,
- c) Łęknica-Łęknica poprzez Nowe Czapple, Czapple do Przewozu i z powrotem, po stronie niemieckiej,
- d) Łęknica-niemieckie pogranicze,
- e) Łęknica-Przewóz powrót przez Potok, rezerwat „Nad Młyńską Strugą” do Łęknicy.

Na terenach zainwestowanych w centralnej części miasta funkcjonują fragmenty ścieżek łączące poszczególne zespoły funkcjonalne.

Komunikacja konna Na terenie miasta brak jest wytyczonych ścieżek konnych. Najbliższa ma początek w Bronowicach w kierunku Trzebiela, Tuplic.

2.6 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

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

kulturowego

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

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

- ochrony prawnej zasobów objętych gminnym rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych gminną ewidencją zabytków,
- nie objętych ochroną prawną, a wymagających ochrony, z uwagi na ich istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- atrakcyjność krajobrazu gminy.

Analizowano zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości miasta takie jak:

1. założenia urbanistyczne i ruralistyczne,
2. obiekty i założenia sakralne,
3. obiekty i założenia rezydencjonalne,
4. założenia folwarczne,
6. zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa,
7. obiekty użyteczności publicznej,
8. obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
9. cmentarze,
10. zieleń urządzona,
11. miejsca pamięci narodowej,
12. zabytki archeologiczne.

Obiekty wpisane do rejestru

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

- Park Mużakowski - Cały obszar części Parku Mużakowskiego, znajdujący się w granicach miasta Łęknica decyzją nr L-76 Woj. Lubuskiego Konserwatora Zabytków z dnia 31.12.1998r. wpisany został do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod numerem 3362 a Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 14.04.2004r. /Dz. U. Nr 102 poz. 1059/ „Park Mużakowski w Łęknicy – park w stylu krajobrazowym” został uznany za pomnik historii. Ponadto w dniu 2 lipca 2004r. został wpisany na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.
- Pałac tzw. „Belweder” Pałac tzw. „Belweder” oraz otaczający go park tzw. Park Belwederski przez Lubuskiego Wojewódzkiego

- Konserwatora Zabytków w dniu 14.05.2008r. został wpisany do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod nr L-283/A.

Obiekty objęte gminną ewidencją zabytków

Gminną ewidencją zabytków objęte są następujące obiekty i założenia wg. Zarządzenia Nr.178.2012 Burmistrza Łęknicy z dnia 7 Listopada 2012r.

- | | | |
|----|---|---------------------------|
| 1 | Willa | - ul. 1 Maja 1 |
| 2 | Dom | - ul. 1 Maja 6 |
| 3 | Stacja kolejowa | - ul. Dworcowa |
| 4 | Trafostacja | - ul. Dworcowa |
| 5 | Warsztaty | - ul. Dworcowa 13/15 |
| 6 | Dom | - ul. Dworcowa 11 |
| 7 | Dom | - ul. Dworcowa 14 |
| 8 | Dom | - ul. Dworcowa 19 |
| 9 | Dom | - ul. Dworcowa 8 |
| 10 | Dom | - ul. Hutnicza 1 |
| 11 | Dom | - ul. Hutnicza 12 |
| 12 | Dom | - ul. Hutnicza 17 |
| 13 | Dom | - ul. Hutnicza 18 |
| 14 | Dom | - ul. Hutnicza 20 |
| 15 | Dom | - ul. Kościuszki 10112 |
| 16 | Dom | - ul. Kościuszki 13 |
| 17 | Dom | - ul. Kościuszki 19 |
| 18 | Willa w kopalni | - ul. Dworcowa 37 |
| 19 | Budynek przy kopalni | - ul. Dworcowa 37 |
| 20 | Dom | - ul. Leśna 3 |
| 21 | Dom | - ul. Leśna 6 |
| 22 | Dom | - ul. Leśna 7 |
| 23 | Dom | - ul. Leśna 8 |
| 24 | Budynek gospodarczy | - ul. Leśna 8 |
| 25 | Dom | - ul. Polna 2 |
| 26 | Dom | - ul. Wojska Polskiego 1 |
| 27 | Dom | - ul. Wojska Polskiego 10 |
| 28 | Dom | - ul. Wojska Polskiego 12 |
| 29 | Pałac tzw. „Belweder” oraz otaczający go park tzw. „Park Belwederski” | - ul. Wojska Polskiego 2 |
| 30 | Dom Robotniczy | - ul. Wojska Polskiego 3 |

31	Dom Robotniczy	- ul. Wojska polskiego 3a
32	Wieża ciśnień	- ul. Wolności
33	Cmentarz rzymsko-katolicki	- ul. Wolności
34	Willa	- ul. Graniczna 12
35	Willa	- ul. Graniczna 18
36	Dom	- ul. Graniczna 3
37	Dom	- ul. Graniczna 5a
38	Dom	- ul. Graniczna 5b
39	Willa	- ul. Graniczna 6
40	Dom	- ul. Graniczna 1
41	Dom	- ul. Graniczna 2
42	Układ urbanistyczny	
43	Park Mużakowski	
44	Dom	ul. Dworcowa 18
45	Dom	ul. Leśna 12
46	Dom	ul. Leśna 9
47	Dom	ul. Wolności 11
48	Dom	ul. Nad Nysą 7
49	Dom	ul. Wolności 1
50	Zsyp węglowy tz. „Bunkier	ul. Dworcowa 37

Stanowiska
archeologiczne
w ewidencji

Rozpoznane są następujące stanowiska archeologiczne:

- 3 punkty osadnicze z okresu późnego średniowiecza – nowożytności zlokalizowane pomiędzy ulicami Polną i Żurawską w północno – wschodniej części miasta /nr stanowiska obszar 1,2,3/,
- cmentarzysko – z epoki brązu /kultura łużycka/ znajdujące się w południowej części miasta poza terenem zainwestowanym /nr stanowiska obszar 7/.

Założenia
urbanistyczne

Historycznie Łęknica była w części osadą wiejską, a w części później prawobrzeżnym przedmieściem miasta Bad Muskau. Stąd układ przestrzenny jest typowy dla terenów otwartych charakteryzujących się nieregularnymi podziałami pól i łąk przez drogi wzdłuż których powstawały pojedyncze domy oraz zakłady przemysłowe przy lokalnych wyrobiskach surowców.

Rejony zabudowy mieszkaniowej z początku XX w. występują głównie wzdłuż ulic : Dworcowa, Graniczna, Wojska Polskiego, Leśna , hutnicza , Wolności i Kościuszki. Ten stan utrzymał się do dnia dzisiejszego z korektami spowodowanymi budową linii kolejowej i drogi kołowej o znaczeniu krajowym, oraz nowymi osiedlami mieszkaniowymi zabudowy jedno i wielorodzinnej. Natomiast likwidacji uległy zakłady przemysłowe. Do dnia dzisiejszego nie wykształciło się

centrum miasta, trudno jest określić według jakich podstawowych zasad kompozycji przestrzennej ukształtowany został obszar osadniczy.

Obiekty obronne	Na terenie miasta takie obiekty i założenia nie występują.
Obiekty i założenia sakralne	Obiekty i założenia sakralne reprezentowane są przez: <ul style="list-style-type: none">- Kościół Rzymsko – Katolicki przy ul. Granicznej, obiekt nowy,- Plebania Parafii Rzymsko-Katolickiej przy ul. Granicznej , obiekt wolnostojący.- Kościół Zielonoświątkowy, Zbór „Tchnienie Życia” przy ul. Granicznej, Jedynie plebania posiada wartość historyczną /wpisana do gminnej ewidencji/.
Obiekty rezydencjonalne	Obiekty rezydencjonalne nie występują na terenie miasta.
Założenia folwarczne	W przeszłości na omawianym terenie założenie folwarczne nie występowały.
Zabudowa mieszkalna	Zachowana historyczna zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa występuje w postaci wolnostojących domów, które uległy częściowo zniszczeniu poprzez wadliwe decyzję modernizacyjnej(poszycia, stolarka, powiększone i dodatkowe otwory okienne i drzwiowe). Brak jest pierzei ulicznych utworzonych przez domy w zabudowie szeregowej przy samej ulicy. Przeważająca liczba domów została pobudowana w drugiej połowie XIX i pierwszej połowie XX wieku. Stany techniczne obiektów w większości są średnie i dobre. Domy są z cegły, pokryte dachówką, posiadają dachy dwuspadowe, niekiedy są otynkowane częściowo z obramieniami okien i drzwi, w postaci opasek. Nowa zabudowa mieszkalna jednorodzinna w części, to przeniesienie wzorca miejskiego, w postaci zabudowań w kształcie "pudełka" o płaskim dachu, dominują jednak dachy dwuspadowe. Pobudowane budynki wielorodzinne w postaci bloków miejskich, charakteryzujące się średnią skalą i dachami spadzistymi.
Obiekty użyteczności publicznej	Z obiektów, które zostały zbudowane z przeznaczeniem do pełnienia funkcji użyteczności publicznej zachowały się: <ul style="list-style-type: none">- stacja kolejowa,- budynek przy stacji kolejowej, Oba obiekty są w średnim stanie technicznym, przestały pełnić funkcję dla których zostały utworzone.

Cechy obiektu użyteczności publicznej posiadają również:

- willa przy ul. Wojska Polskiego tzw. Belweder, Ośrodek Kultury Sportu i Rekreacji,
- budynek przy ul. Żurawskiej 1, siedziba Urzędu Miasta, który pełni funkcje administracyjne.

Obiekty i urządzenia techniczne Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej reprezentowane były przez:

- budynki huty szkła,
- wieża ciśnień przy ul. Wolności,
- budynki kopalni przy ul. Leśnej,
- trafostacja przy ul. Dworcowej,
- warsztat przy ul. Dworcowej,
- budynek fabryki przy ul. Kościuszki.

Budynki były w złym stanie technicznym i zostały rozebrane za wyjątkiem wieży ciśnień.

Strefy Narodowy Instytut Dziedzictwa opracował w 2015r. aktualizację wytycznych do rewaloryzacji Parku Mużakowskiego w Łęknicy dla potrzeb planowania przestrzennego:

- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej „A” - Rezerwat Kulturowy Park Mużakowski w Łęknicy.
- Strefa ochrony konserwatorskiej „B” - Ochrona konserwatorska bezpośredniego otoczenia Park Mużakowskiego w Łęknicy.
- Strefa ochrony konserwatorskiej „W” - Strefy obszarów, które są przewidziane do rozpoznania archeologicznego.
- Strefa ochrony konserwatorskiej „E” - Strefy Ochrony Ekspozycji zabezpieczającej eksponowanie obszarów Parku.

Strefa „A” Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiącej Park Mużakowski wpisany do rejestru zabytków uznany za Pomnik Historii i dobra Światowego Dziedzictwa UNESCO w granicach administracyjnych miasta Łęknica.

Obszar Parku Mużakowskiego nie jest jednorodny ze względu na różne okresy jego tworzenia, różne historyczne funkcje i różne rozwiązania koncepcyjne i przyrodnicze. Wyróżnia się:

- Park na Tarasach obejmuje najstarszą część parku położoną na tarasie zalewowym i dwóch tarasach nadzalewowych rozdzielonych wysokimi skarpmi zajmujące łącznie powierzchnię ~137ha.

Jest to rejon silnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych z parkiem po stronie zachodniej rzeki Nysa Łużycka, dwoma mostami parkowymi tj. Most Podwójny i Most Angielski.

W obrębie Parku na Tarasach wyróżniono następujące sektory: Centralne Wnętrze, Domu Angielskiego, Dębu Hermana.

Sektor Centralne Wnętrze zajmuje położenie centralne w stosunku do pałacu Nowego Zamku po stronie niemieckiej. Dominują rozległe łąki na tarasie zalewowym i nad zalewowym tworzące powiązany ze sobą rozbudowany system użytków parkowych pozwalający na powiązania widokowe pomiędzy pałacem a miejscami budowlami w eksponowanych lokalizacjach Kamień Pücklera, Taras Mauzoleum, Wzgórze Marii, Wzgórze Kasztanowców. W tej części parku wykonane są mosty (wiadukty) parkowe Most Arkadowy, Wiadukt, Most Książęcy.

- Sektor Domu Angielskiego położony jest w północnej części Parku na Tarasach pomiędzy brzegiem Nysy Łużyckiej a skrajem drugiego tarasu nad zalewowego. Jest kontynuacją Wnętrza Centralnego. Głównym założeniem przestrzennym są miejsca rozlokowane wzdłuż Drogi Nysa i Drogi Panoramicznej zapewniającej widoki na północną część Parku Zamkowego po stronie niemieckiej. Na północnym krańcu tego sektora znajduje się Taras Domu Angielskiego miejsce historycznego angielskiego cottage stanowiące wyodrębnioną enklawę o spójnym programie nawiązującym do angielskich pierwowzorów.
- Sektor Dębu Hermana położony jest na wschód od Drogi Panoramicznej i obejmuje teren skupiony wokół wnętrza parkowego w którym usytuowany jest Dąb Hermana następcą historycznego symbolicznego drzewa. Sektor przecina droga prowadząca w kierunku Folwarku na Polach Bronowickich. W tym sektorze znajdują się liczne okazowe dęby, które rosły kiedyś w luźnej strukturze przestrzennej.
- Arboretum Petzolda zajmuje południowo-wschodnią część parku, położona na wypiętrzonych łuku Mużakowa o powierzchni ~74ha pomiędzy szkółką (od zachodu), tzw. Polami Bronowickimi (od północy), ul. 1 Maja (od południa).

Zagospodarowaniem przestrzennym objęto teren pomiędzy dwoma punktami kompozycji: Górą Pana (na południu) a Obserwatorium (na północy) posiadało ono indywidualną kompozycję niezintegrowaną z pozostałą częścią układu krajobrazowego parku.

Teren jest obecnie całkowicie zarośnięty samosiewem z dobrze zachowanym układem dróg i zachowaniu starodrzewia pochodzącego z koncepcji zrealizowanej przez E. Petzolda.

- Park Górny to tereny położone na skraju wierzchowy na wschód od drogi Panoramicznej przebiegającej skrajem drugiego tarasu nadzalewowego. Wyróżnia się dwa sektory Szkółka i Bażantarnia:

Szkółka w Parku Mużakowskim powstała jako niezbędne zaplecze dla planowego założenia parkowego gdzie gromadzono i rozmnażano materiał roślinny, uprawiano i przygotowywano go do nasadzania na docelowe miejsce. Szkółka zajmuje ~22ha.

Bażantarnia to obszar pomiędzy szkółką, Polami Bronowickimi a Parkiem na Tarasach rozlokowany na pow. 32ha. Historyczny teren o luźnym zadrzewieniu z którego zachowały się liczne okazałe dęby. Tu zlokalizowane były niezachowane obiekty gospodarcze i mieszkalne. Teren jest obecnie całkowicie zarośnięty samosiewem.

- Park Zewnętrzny obejmuje Sektor Alt Köbeln najdalej wysunięty na północ fragment Parku Mużakowskiego o łącznej powierzchni 51ha, który zajmuje taras zalewowy i wysoki taras nad zalewowy. Od południa rejon ten przylega do sektoru Domu Angielskiego i Dębu Hermana.

Zagospodarowanie terenu związane jest historycznie z wioską Alt Köbeln, która została zniszczona i jest obecnie słabo rozpoznawalna. Teren jest silnie zadrzewiony i zalesiony.

Strefa „B”

Strefa ochrony konserwatorskiej bezpośredniego otoczenia Parku Mużakowskiego i relikwów jego historycznej kompozycji na terenie miasta Łęknica.

W tej strefie ochronie podlegają podstawowe elementy historycznego rozplanowania urbanistycznego, struktury rolniczej i leśnej.

W skład strefy ochronnej Parku wchodzi:

- część terenów zabudowy (zainwestowania) miasta Łęknica objęta ochroną obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Polną i Wojska Polskiego, a Nysą Łużycką. W wieku XIX znajdował się w granicach Parku i stanowił jego ważny element kompozycyjny. Zaznaczyć jednak należy, że centralną część tego obszaru stanowiły pola uprawne otoczone komponowanym układem zieleni parkowej na wzgórzach miasta oraz na terenach łąkowych terasy nadrzecznej. Pola były kompozycyjnie związane z Parkiem i stanowiły ważny element układu, umożliwiający dalekie widoki ze wzgórz Łęknicy na tereny parkowe po drugiej stronie rzeki. Obecnie na obszarze miasta włączonym do strefy ochrony konserwatorskiej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny targowiska, przejścia granicznego, tereny otwarte miasta z Parkiem i Skarpą Belwederską,
- niewielkie tereny upraw rolnych położone są w południowej części miasta. Ze względu na duże wartości krajobrazowe, ścisły związek oznaczonego obszaru z Rezerwatem i wartość historyczną należy zachować charakter kształtowanego krajobrazu rolniczego tego obszaru - tym bardziej, że cały układ pól uprawnych wraz z zadrzewieniami zachował się w prawie niezmienionym kształcie,
- uprawy leśne będące w gestii Nadleśnictwa Lipinki, które znajdują się w

części wschodniej strefy ochrony konserwatorskiej. Na obszarze tym powinna być prowadzona normalna gospodarka leśna z rębnią częściową oraz zabiegi pielęgnacyjne.

Strefa „W”	Strefa ochrony obszarów przeznaczonych do rozpoznania archeologicznego. Tą strefą objęte są tereny przewidziane do potencjalnego rozpoznania archeologicznego. W wytypowanych rejonach wszelkie prace rewaloryzacyjne i adaptacyjne winny być poprzedzone rozpoznaniem archeologicznym. Są to: Góra Pana, Obserwatorium - punkt widokowy, Zespół domu Angielskiego, Stara Wioska - Alt Kobeln, rejon Bażantarni, szkółki, Stary Belweder.
Strefa „E”	Strefa ochrony szerokiego kontekstu krajobrazowego powiązanego z Parkiem Mużakowskim. Obejmuje obszar zurbanizowany w granicach administracyjnych miasta Łęknica zawierający się pomiędzy strefą B, a terenami zalesionymi wchodzącymi w skład Parku Krajobrazowego Łuk Mużakowa, w tym Geopark Łuk Mużakowa.
Cmentarze	W południowej części miasta znajduje się rozpoznane stanowisko archeologiczne tj, cmentarzysko z epoki brązu. Przy ul. Tadeusza Kościuszki znajduje się cmentarz aktualnie użytkowany, brak jest nagrobków o wartości kulturowej.
Zachowana zielen	Istniejące tereny zieleni miejskiej tworzą układ mozaikowy. Elementy tej zieleni jak: zieleńce, skwery, ogródki działkowe znajdują się na obszarze całego miasta. Odrębny, zdecydowanie wykształcony zespół zieleni stanowi Park Mużakowski wpisany do rejestru zabytków, usytuowany w północnej części terytorium administracyjnego miasta. W skali miasta wyróżnia się również „pierścień zieleni” na skarpie wzdłuż rzeki Nysa Łużycka w tym Park Belwederski. W rejonie ul. Fabryczna i Czerwona zachowały się relikty tego pierścienia w postaci dwóch niewielkich skwerów z wysokimi drzewami. Inną osobliwość stanowi fragment pojezierza antropogenicznego obejmujący zalesioną południowo – wschodnią część terytorium miasta wraz z sztucznymi zbiornikami wodnymi, bagnami i błotami pojezierza antropogenicznego po wyrobiskach odkrywkowych i podziemnych eksploatacji surowców naturalnych: 1. Oznaczony na mapie topo- Nr 50 Błękitny, sztuczny zbiornik wodny; graf. 2. Oznaczony na mapie topo- Nr 51 Głęboki, sztuczny zbiornik wodny; graf.

3. Oznaczony na mapie topo- Nr 52 Ustronny, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
4. Oznaczony na mapie topo- Nr 54 Afryka, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
5. Oznaczony na mapie topo- Nr 55 Dwójka, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
6. Oznaczony na mapie topo- Nr 56 Jedynka, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
7. Oznaczony na mapie topo- Nr 57 Miedziany, sztuczny zbiornik wod-
ny;
8. Oznaczony na mapie topo- Nr 58 Szpilkowy, sztuczny zbiornik wod-
ny;
9. Oznaczony na mapie topo- Nr 59 Rozlewisko Jana, sztuczny zbiornik;
graf.
10. Oznaczony na mapie topo- Nr 60 Oliwkowy, sztuczny zbiornik wod-
ny;
11. Oznaczony na mapie topo- Nr 61 Gęsi Staw, sztuczny zbiornik wod-
ny;
12. Oznaczony na mapie topo- Nr 62 Serdeczny, sztuczny zbiornik wod-
ny;
13. Oznaczony na mapie topo- lit. A Upadowy, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
14. Oznaczony na mapie topo- lit. B Szary, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
15. Oznaczony na mapie topo- lit. C Pajęczy Staw, sztuczny zbiornik
wodny;
16. Oznaczony na mapie topo- lit. D Smugowy, sztuczny zbiornik wod-
ny;
17. Oznaczony na mapie topo- lit. E Południowy, sztuczny zbiornik
wodny;
18. Oznaczony na mapie topo- lit. F Mała Afryka, sztuczny zbiornik
wodny;
19. Oznaczony na mapie topo- lit. G Rudy, sztuczny zbiornik wodny;
graf.
20. Oznaczony na mapie topo- lit. H Karasiowy, sztuczny zbiornik wod-
ny;
21. Oznaczony na mapie topo- lit. I Małe, bagno, błoto.
graf.

Miejsca pamięci

Na terenie miasta nie znajdują się obiekty pamięci narodowej.

narodowej

2.7 UWARUNKOWANIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Demografia Zmiana wielkości liczby ludności w wybranych latach kształtowała się w sposób następujący:

1985r - 2299 osób
1990r - 2333 osób
1995r - 2606 osób
1999r - 2724 osób
2002r - 2670 osób
2008r - 2565 osób
2010r - 2640 osób
2012r - 2602 osób

2013r - 2602 osób
2014r - 2578 osób
2015r - 2531 osób
2016r. - 2508 osób
2017r. - 2500 osób
2018r. - 2436 osób

Liczba ludności uległa niewielkim wahaniom i nie ma stałego określonego trendu, co wskazuje na stabilizację demograficzną.

W mieście na koniec 2016r. na 1 km² przypadało 153,9 osób.

Na kształtowanie poziomu zaludnienia główny wpływ wywierają dwa czynniki:

- przyrost naturalny,
- migracja ludności

Saldo migracji podlega niewielkim wahaniom. W wybranych latach kształtowała się następująco:

1985r. - -8 osób
1990r. - -34 osoby
1995r. - +16 osób
1999r. - +10 osób
2002r. - +4 osoby
2008r. - -27 osób
2010r. - -10 osób
2013r. - -12 osób
2015r. - -39 osób
2017r. - -20 osób

Oznacza to, że miasto jest średnio atrakcyjne jako miejsc zamieszkania. Saldo migracji ludności ulega okresowym wahaniom. Zaczyna się zarysowywać tendencja wymeldowań z miasta.

W latach 1985-2002 przyrost naturalny wykazał w Łęknicy tendencję spadkową, zgodnie z powszechną tendencją w skali województwa i kraju.

Ruch naturalny obrazują następujące cyfry:

1985r	-	32 osoby
1990r	-	23 osoby
1995r	-	26 osób
1999r	-	12 osób
2002r	-	3 osoby
2008r	-	31 osób
2013r	-	31 osób
2017r	-	30 osób

W analizowanych latach obserwuje się dodatni przyrost ludności charakteryzujący się okresowymi wahaniami.

Jednym z czynników demograficznych wywierających wpływ na przyrost naturalny ludności jest struktura ludności według wieku, która w 2016r przedstawiała się następująco:

- w wieku przedprodukcyjnym 19% mieszkańców,
- w wieku produkcyjnym 66% mieszkańców,
- w wieku poprodukcyjnym 15% mieszkańców.

Przytoczone dane wskazują, że społeczeństwo Łęknicy charakteryzuje wysoki udział grupy przedprodukcyjnej.

Rynek pracy

W 2013r. w mieście było zarejestrowanych 477 podmiotów gospodarczych z tego 460 w sektorze prywatnym.

Najwięcej osób, utrzymywało się z pracy w usługach rynkowych. Charakterystycznym zjawiskiem, jest zerowa liczba osób, utrzymujących się z pracy w rolnictwie.

Usługi w szerokim znaczeniu stały się jednym z głównych źródeł dochodów dla budżetu miasta i jego mieszkańców.

Podmioty gospodarcze prowadziły działalność w następujących dziedzinach:

- handel hurtowy i detaliczny	68,1%
- nieruchomości	10,3%
- zakwaterowanie i gastronomia	4,5%
- usługi	4,1%
- budownictwo	2,5%

Łączne zatrudnienie w handlu wynosiło około 164 osoby, co stanowi 18% udziału w ogólnym zatrudnieniu.

Działalność handlową mieszkańcy prowadzą głównie na terenie bazaru przygranicznego, który wpłynął bardzo korzystnie na sytuację materialną miasta. Opłaty pobierane za działalność handlową na bazarze zasilają budżet miasta.

Na targowisku znajduje się około 950 pawilonów handlowych zatrudniających około 1000 osób.

Nasylenie miasta usługami rzemieślniczymi jest niewielkie. W strukturze branżowej przeważają zakłady branży motoryzacyjnej.

Bezrobocie w Łęknicy w 2017r. wynosiło 3,9% tj. 11 osób.

Infrastruktura
społeczna
oświata, nauka

Na standardy życia mieszkańców, duży wpływ ma sytuacja w zakresie infrastruktury społecznej. Na terenie miasta sieć placówek oświatowych tworzą jednostki o charakterze podstawowym:

- Przedszkole Miejskie przy ul. Tadeusza Kościuszki 1, posiadające 5 oddziały i 100 miejsc,
- Szkoła Podstawowa przy ul. Wojska Polskiego 19A, posiadająca 13 oddziałów klasowych i 235 miejsc z salą gimnastyczną,

Rozmieszczenie obiektów, pozwala na względnie dobrą obsługę.

Na terenie miasta nie występują placówki niepubliczne oraz szkoły ponadgimnazjalne.

Do szkół ponadpodstawowych młodzież uczęszcza w Żarach i w Zielonej Górze.

Dla dzieci wymagających specjalnych potrzeb edukacyjnych na poziomie szkoły podstawowej działa w Żarach specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy.

Na terenie miasta nie występują placówki naukowe.

Zdrowie

Placówki opieki zdrowotnej zlokalizowane na terenie miasta reprezentowane są przez:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Zdrowie” S.C. przy ul. Granicznej 7 (przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej),
- 3 Apteki,
- Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Żurawskiej 1.

Ochroną zdrowia na poziomie ponadpodstawowym, w zakresie leczenia szpitalnego, specjalistycznego oraz pomoc doraźną mieszkańcom Łęknicy zapewnia Szpital na Wyspie w Żarach.

Kultura

Na terenie miasta funkcjonują następujące placówki kulturalne:

- Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji przy ul. Wojska Polskiego, zajmuje obiekt Belwederu usytuowany w Parku Belwederskim,

- Biblioteka Publiczna zajmująca część Belwederu. Księgozbiór w 2018r. liczył 17982 woluminy,

Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji jest samorządową instytucją kultury, która prowadzi wielokierunkową działalność polegającą na tworzeniu, upowszechnianiu i ochronie kultury, sportu i rekreacji. Celem nadrzędnym ośrodka jest pozyskanie i przygotowanie lokalnej społeczności do aktywnego uczestnictwa w życiu kulturalnym i sportowym oraz współtworzenie jego wartości. W ramach ośrodka działa wiele sekcji oraz zespołów ruchu artystycznego.

Obiekt Belwederu stwarza dobre warunki lokalowe dla funkcjonowania instytucji i stwarza możliwość dalszego rozszerzania działalności w perspektywie w zakresie kameralnych form działalności kulturalnej.

Na terenie miasta działa również Centrum Informacji Turystycznej (Punkt Informacji Turystycznej stow. Geopark Łuk Mużakowa i Pawilon informacyjny oraz Pracownia Terenowa NID).

Miastu brakuje obiektu dla masowych imprez kulturalnych typu amfiteatr, sala widowiskowo-kinowa.

Rekreacja,
turystyka i sport

Baza noclegowa zbiorowego zakwaterowania jest bardzo skromna i reprezentowana przez:

- Hotel „Mużakowski” przy ul. 1 Maja 8,
- Pensjonat Dana przy ul. Dworcowa 6,
- Park UNESCO Residence ul. Wybrzeźna 2,
- „Zajazd Park” przy ul. Tadeusza Kościuszki.

Brak zarejestrowanych obiektów agroturystycznych.

Istniejące obiekty sportowe reprezentowane są przez:

- stadion Miejski przy ul. 1 Maja, składający się z boiska głównego i boiska małego,
- boiska treningowe nieurządzone i place zabaw.

Oprócz ogólnodostępnych obiektów miasto posiada urządzenia sportowo-rekreacyjne towarzyszące innym usługowym funkcjom, w tym:

- szkolne boisko sportowe i salę gimnastyczną przy ul. Tadeusza Kościuszki.

Obecnie mieszkańcy Łęknicy pozbawieni są ogólnodostępnego zorganizowanego ośrodka sportowo-rekreacyjnego.

Mieszkalnictwo

Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2016r według danych Urzędu Statystycznego kształtował się następująco:

- liczba mieszkań 927,
- przeciętna powierzchnia użytkowa w mieszkaniu 67,1m².

Warunki zamieszkania, na terenie miasta charakteryzują się następującymi parametrami:

- 24,80 m² przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę,
- 2,71 osób na mieszkanie.

Wskaźniki są bardzo zbliżone do średnich województwa lubuskiego. W latach 2002-2016r. liczba mieszkańców zmalała o 5,9%.

Widoczna jest poprawa standardów mieszkaniowych.

W ostatnich latach, można zaobserwować znaczne obniżenie tempa realizacji programu mieszkaniowego. Skromna ilość nowych mieszkań, to głównie realizacje w ramach budownictwa jednorodzinne.

Ruch budowlany obrazują oddane do użytkowania budynki:

2008r.	-	0
2009r.	-	2 jednorodzinne 4 wielorodzinne
2011r.	-	4 jednorodzinne 0 wielorodzinnych
2013r.	-	0
2012r.	-	1 jednorodzinny 0 wielorodzinnych
2014r.	-	3 jednorodzinne 0 wielorodzinnych
2015r.	-	2 jednorodzinne 0 wielorodzinnych
2016r.	-	0 jednorodzinne 0 wielorodzinne
2017r.	-	2 jednorodzinne 0 wielorodzinne

2.8 ZAGROZENIE BEZPIECZENSTWA LUDNOSCI I JEGO MIENIA

Bezpieczeństwo i porządek publiczny zapewniają Posterunek Policji w Łęknicy przy ul. 1 Maja 2A. Jednostka podlega Komendzie Powiatowej Policji w Żarach.

Bezpieczeństwo pożarowe w mieście zapewnia Ochotnicza Straż Pożarna w Łęknicy przy ul. Dworcowej 15a.

Duży procent zalesienia powierzchni miasta stanowi potencjalnie duże zagrożenie pożarowe.

Bezpieczeństwo w sytuacjach kryzysowych związanych z powodzią zapewnia Burmistrz Łęknicy wraz z Gminnym Zespołem Zarządzania Kryzysowego współpracując z jednostkami Ochotniczej Straży Pożarnej i Powiatowym Centrum Zarządzania Kryzysowego w Żarach.

Wylewy rzeki Nysy Łużyckiej są realnym zagrożeniem dla mieszkańców miasta. Celowe jest zwiększenie ilości punktów monitorujących miejsca niebezpieczne i poprawę stanu technicznego wałów przeciwpowodziowych.

2.9 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Miasto Łęknica jest atrakcyjne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z racji bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Bad Muskau oraz dysponowania terenami uzbrojonymi w komplet infrastruktury technicznej. Miasto jest atrakcyjne z uwagi na walory środowiska przyrodniczego.

Jego położenie wzdłuż rzeki Nysy Łużyckiej, duży procent zalesienia, duże ilości terenów i obiektów chronionych z racji swoich walorów przyrodniczych predysponują do pełnienia roli turystycznej, a szczególnie związanej z turystyką „miejską” (turystyka krajoznawcza, kulturalna czy imprezowa) promując wypoczynek weekendowy.

Realizacja tego celu wymaga:

- dbałości o środowisko przyrodnicze,
- realizacji usług dla zaspokojenia potrzeb turystów,
- zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego zachowanie równowagi pomiędzy elementami przestrzeni przy racjonalnym wykorzystaniu potencjału przyrodniczego środowiska.

2.10 STAN PRAWNY GRUNTÓW

Charakterystyka ogólna	Obszar miasta wynosi 16,43km ² , w tym 10,9km ² stanowi Park Mużakowski i las.
------------------------	--

Użytkowanie gruntów	Sposób użytkowania gruntów w 2015r. przedstawia się następująco: <ul style="list-style-type: none">- lasy i grunty leśne zajmują 890,71ha, co stanowi 52.4%powierzchni gminy,- grunty zadrzewione i zakrzewione 103ha,- użytki rolne stanowiły 17,29ha, co stanowi 36% powierzchni gminy,- grunty pod wodami zajmują 654ha.
---------------------	--

2.11 TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Parki Krajobrazowe	Teren miasta poza obszarem osadniczym znajduje się w granicach Parku Krajo- brazowego „Łuk Mużakowa”, który został utworzony Rozporządzeniem Nr 20 Wo- jewody Lubuskiego z dnia 27 września 2001r. obejmujący ochroną wypiętrzone te- reny moreny czołowej z okresu zlodowacenia środkowopolskiego. Park nie posia- da otuliny. Najważniejszą formą krajobrazu jest morena czołowa ukształtowana przez lodowiec skandynawski wzbogacony przez terasy zalewowe Nysy Łużyckiej, ciąg antropologicznych zbiorników pokopalnianych i rozległe założenia parkowo- krajobrazowe.
--------------------	---

Na terenie Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa” znajduje się Geopark „Łuk Mużakowa”. Jest to fragment geoparku przyjętego do Światowej Sieci Geoparków.

Na terenie Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa” oraz Geoparku „Łuk Mużakowa” znajduje się Park Mużakowski. W dniu 01.05.2004r. polska część parku uznana została za pomnik historii, a 02.07.2004r. Park Mużakowski został wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Powierzchnia założenia po stronie polskiej wynosi 522ha. Jest przykładem kompozycji krajobrazowego parku angielskiego i sztuki ogrodowej.

Rezerwaty przyrody Na terenie Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa” znajduje się Leśny rezerwat przyrody „Nad Młyńska Strugą” utworzony 15.07.1970r., położony nad rzeką Skrodą /Młyńska Struga/.

Obszary Natura Wzdłuż rzeki Nysy Łużyckiej w południowej części miasta znajduje się obszar Natura 2000 „Łęgi nad Nysą Łużycką” o kodzie obszaru PLH 080038 - specjalny obszar ochrony siedlisk. Teren charakteryzuje się dobrze zachowanymi lasami łągowymi, z występującymi siedliskami przyrodniczymi typowymi dla starorzeczy, naturalnych eutroficznych zbiorników wodnych ze zbiorowiskiem zioło-roślin.

Użytki ekologiczne W granicach miasta znajduje się niewielki fragment dawnego użytku ekologicznego „Bagna nad Nysą”, który nie funkcjonuje jako samodzielna forma ochrony przyrody. Został objęty ochroną prawną wyższego rzędu jako poszerzenie rezerwatu „Nad Młyńską Strugą”.

Pomniki przyrody Na terenie Parku Mużakowskiego znajduje się 6 pomników przyrody:

- Dąb Strzelców
- Dąb Tora
- Dąb Bliźniaczy
- Dąb Odyna
- Dąb Sióstr
- Dąb przy Widoku na Jaz

Na terenie miasta znajduje się 6 pomników przyrody:

- Buk pospolity
- 2 Dęby szypułkowe
- Cyprysik groszkowy
- Klon jawor
- Modrzew europejski

2.12 OBSZARY NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

Do zagrożeń geologicznych, które mogą wystąpić na terenie miasta zaliczono osuwanie się mas ziemnych, zagrożenia erozją i pojawienie się nowych zapadlisk pokopalnianych.

Potencjalne miejsca zagrożeń geologicznych typu zapadliska pokopalniane i związane z tym usuwanie się mas ziemnych mogą wystąpić jedynie na obszarze gdzie prowadzono eksploatację w ramach rozpoznanych złóż kopalin, których granicę zaznaczono na rysunku projektu studium.

Nie można wykluczyć drobnych osuwisk wzdłuż rzeki Nysa Łużycka.

Zagrożenie erozją gleb występuje na niewielką skalę w Parku Mużakowskim i spowodowane jest spływem wód powierzchniowych z wyniesień terenowych po zboczach o dużych spadkach i słabym zakrzewieniu i zadrzewieniu.

2.13 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Złóża kopalin	<p>Na terenie miasta znajdują się następujące udokumentowane złoża łątów:</p> <ol style="list-style-type: none">1 złoże „łęknicza” gliny ogniotrwałe kaolinowe o powierzchni 3,73ha o zasobie 402tys. ton, eksploatacja zaniechana, kopalnia odkrywkowa,2 złoże „łęknicza II” /Pole Barbara/, gliny ogniotrwałe, towarzyszący węgiel brunatny, o pow. 1,49ha, o zasobie 175tys. ton, eksploatacja zaniechana,3 złoże „łęknicza III”, gliny ogniotrwałe, o pow. 0,96ha, eksploatacja zaniechana, kopalnia odkrywkowa, zasoby zbilansowane,4 złoże „łęknicza” /Pole Edward/, gliny ogniotrwałe, o powierzchni 0,46ha, zasoby wybilansowane, eksploatacja zaniechana, kopalnia odkrywkowa, <p>Organy właściwe do wydania koncesji to Marszałek Województwa Lubuskiego w przypadku złóż „łęknicza” i „łęknicza II” i Starosta Źarski w przypadku złóż „łęknicza III” i „łęknicza – Pole Edward”.</p> <p>Złoża węgla brunatnego reprezentowane są przez:</p> <ol style="list-style-type: none">5 złoże „Babina Łuska OI” o pow. 19,28ha, o zasobie geologicznym 4381tys. ton, eksploatacja pokładowa zaniechana,6 złoże „Babina Łuska OII” o pow. 12,6ha, o zasobie geologicznym 1329tys. ton, eksploatacja pokładowa zaniechana,7 złoże „Babina Łuska OIII” o pow. 47,59ha, o zasobie geologicznym 5318tys. ton, eksploatacja pokładowa zaniechana,8 złoże „Babina Łuska O-OA” o pow. 29,0ha, o zasobie geologicznym 4214tys. ton, eksploatacja pokładowa zaniechana,9 złoże „Babina-strefa fałdowa fg” o pow. 29,58ha, o zasobie geologicznym 1960tys. ton, eksploatacja pokładowa zaniechana, <p>Organ właściwy do wydania koncesji to Minister Środowiska.</p>
Zbiorniki wód podziemnych	<p>Miasto łęknicza nie jest położone na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych.</p>

Złoża ropy i gazu Na terenie miasta nie występuje obszar górniczy związany z wydobyciem ropy naftowej i gazu ziemnego. Łęknica znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie tego typu kopalin.

2.14 TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W granicach administracyjnych miasta Łęknica brak jest wyznaczonych obszarów i terenów górniczych związanych z wydobyciem węgla brunatnego, glin ogniotrwałych, gazu ziemnego i ropy naftowej.

Nie wydano koncesji na ich poszukiwanie i rozpoznanie złóż.

2.15 UWARUNKOWANIA REALIZACJI ZADAŃ PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Realizacja zadań Katalog zadań o charakterze ponadlokalnym został rozpoznany i sprecyzowany w części kierunkowej studium.

Realizacja celów publicznych w zakresie modernizacji układu komunikacji wodnej oraz infrastruktury elektrotechnicznej jest możliwa bez ograniczeń w ramach terenów już użytkowanych i zainwestowanych.

Modernizacja infrastruktury przeciwpowodziowej, poprawa dostępności telekomunikacyjnej również może być kontynuowana bez specjalnych uwarunkowań przestrzennych.

W ramach współpracy transgranicznej lub regionalnej powinna być rozstrzygnięta sprawa zgazyfikowania miasta.

Realizacja szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych wykraczających poza obszar miasta powinna być zrealizowana w ramach programu strategii powiatu żarskiego.

Aktualnie są ustalane zadania publiczne w ramach Obszaru Funkcjonalnego o Szczególnej Wartości Przyrodniczej. Miasto Łęknica z racji wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych typowana jest do rozwoju turystyki. Będzie to możliwe w przypadku ochrony wymienionych wartości.

2.16 UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Obszary zagrożone powodzią Przepływająca przez miasto Łęknica rzeka Nysa Łużycka powoduje okresowe podtopienia terenów. Na rysunku studium oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią z określonym prawdopodobieństwem ich wystąpienia:

- średnim tj. 1% czyli raz na 100 lat,
- wysokim tj. 10% czyli raz na 10 lat.
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 stanowiące działki ewidencyjne.

Ponadto pokazano obszary na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2% czyli raz na 500 lat.

Nysa na terenie miasta Łęknica nie jest cała obwałowana, w przypadku zagrożenia powodzią 10% obszar terenu byłby zalany nie tylko od granicy rzeki Nysy do istniejących wałów przeciwpowodziowych, zalane byłyby również tereny na zapleczu ul. Nad Nysą i w dużej mierze tereny rezerwatu.

W przypadku zagrożeń powodzią 0.2% obszar terenu zalanego obejmuje tereny zagrożone powodzią 1%, powiększone o tereny zainwestowane w rejonie skrzyżowania ulic: Granicznej, 1 Maja, Cichej, Wybrzeżnej.

Obszary zagrożone powodzią 1% ograniczają się do terenów otwartych na wschód od wałów przeciwpowodziowych do skarp w rejonie ul. Granicznej , 1-go Maja, Wybrzeżnej, Wiejskiej. Zalane byłyby tereny zainwestowane przy zbiegu ul. Granicznej, 1-go Maja, Wybrzeżnej oraz oczyszczalnia ścieków.

Niebezpieczeństwo powodzi

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększenie zagrożenia powodziowego takich jak:

- wykonanie urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg rowerowych,
- sadzenie drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenów oraz składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Dopuszcza się:

- budowa przystani wodnych.

Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych, środków chemicznych ochrony roślin i materiałów mogących zanieczyścić wodę, składowanie i unieszkodliwianie odpadów i ich składowanie,

Ograniczeniami na tych terenach związane są koniecznością zapewnienia szczelności i stabilizacji wałów. Obowiązują zakazy:

- sadzenie drzew i krzewów oraz uprawa gruntów w odległości mniejszej niż 3,0m do podnóża skarpy wałów,

- realizacja obiektów budowlanych, kopanie dołów, studni, otworów, sadza-wek w odległości 50,0m od skarpy wałów,
- uszkodzenie darniny i innych umocnień skarp i korony wałów.

Zakazów, o których mowa powyżej, nie stosuje się do budowy małej architektury (place zabaw, zewnętrzne siłownie, ławki, kosze na śmieci itp.).

Na lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego.

Ponadto zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, zakaz, ten nie dotyczy gromadzenia terenów stref ochronnych ustanowionych na podstawie ustawy oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy o rybactwie śródlądowym. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie może, w drodze decyzji, zwolnić z zakazu, jeżeli jest to niezbędne dla obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego.

3.0 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1 CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej

Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz miasta.

Wyróżniono osiem, najważniejszych strategicznych celów polityki przestrzennej, tzw. „misji”, które w sposób najbardziej syntetyczny, wyrażają kierunki na rozwój miasta Łęknica:

- stworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju turystycznego, gospodarczego,
- poprawa i utworzenie docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej polepszającej jej funkcjonowanie w tym podniesienie ład przestrzennego, stworzenie korzystnego wizerunku, wzmocnienie powiązań z regionem, krajem i zagranicą,
- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- ochrona wartości środowiska przyrodniczego i jego racjonalnego kształtowania, z szczególną dbałością o rewaloryzację Parku Mużakowskiego,
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego,
- poprawa standardów zamieszkania, pracy i wypoczynku,
- uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, obiektów mieszkalnych, przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych

obiektów, w których przewiduje się możliwość występowania takich potrzeb,

- uwzględnienie programów rządowych i samorządowych w strukturze przestrzennej gminy, oraz wdrożenie polityki przestrzennej poprzez koordynację planowania miejscowego i ustalenie narzędzi pozwalających na wdrożenie tej polityki.

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, to jest tworzenia tak zwanej wizji jego rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia.

Określona polityka przestrzenna jest przełożeniem wizji rozwojowej, zawartej w kierunku rozwoju przestrzennego, na język konkretnych działań miasta, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej, w określonych obszarach. Jest działalnością zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości.

3.2 GŁÓWNE FUNKCJE I CELE FUNKCJONALNE

Funkcje strategiczne

Aby miasto rozwijało się w sposób właściwy należy prawidłowo wykorzystać jego zasoby poprzez:

- wykorzystanie położenia miasta w ścisłej strefie przygranicznej z dostępem do drogowych przejść granicznych do rozwoju w oparciu o szerokie możliwości kontaktów i współpracy transgranicznej,
- promowanie dużej atrakcyjności miasta, posiadającego wiele terenów ofertowych, ciekawe walory przyrodnicze oraz rozbudowaną infrastrukturę społeczną,
- utrzymanie ponadlokalnej funkcji handlowej miasta poprzez przekształcenie obecnej formy bazarowej handlu o niskim standardzie technicznego wyposażenia i estetyki w formę bardziej udoskonaloną,
- stworzenie miejsc, wymiany towarów i świadczenia usług,
- rozwinięcie turystycznych walorów terenów oraz lecznictwa uzdrowiskowego, uwzględniając unikalne walory przyrodnicze i kulturowe, zróżnicowaną rzeźbę terenu, duży procent zalesienia i położenie wzdłuż skarpy doliny rzeki Nysa Łużycka,
- umiarkowany wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań restrukturyzacyjnych i działalności leśnej przy wykorzystaniu naturalnych zasobów,
- rozwinięcie, przy zapewnieniu należytej ochrony środowiska przyrodniczego, turystyki.

3.3 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Obszary strategiczne	<p>Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju miasta oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców. Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none">- rozwój usług ponadpodstawowych w mieście,- rozwój gospodarczy na predysponowanych pod funkcje wytwórcze terenach miasta,- fakt, że stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania,- rozwój rekreacji,- potrzebę rozbudowy systemu transportowego, kołowego jako realizacji trasy obwodowej w ciągu drogi krajowej nr 12, prowadzącej do przejścia granicznego Łęknica-Krauschwitz,- potrzeby stworzenia strefy reprezentacyjnej dla ruchu tranzytowego turystycznego i pobytowego w rejonie przygranicznym tj. na skraju obszaru śródmiejskiego w sąsiedztwie z Parkiem Mużakowskim,- potrzeby stworzenia możliwości lokalizacji obiektów usługowych dla kuracjuszy w wypadku rozwoju lecznictwa zdrojowego po niemieckiej stronie,- potrzebę gospodarki komunalnej /budowa i renowacja systemów wodociągowych, kanalizacyjnych, nowych linii energetycznych średniego napięcia i sieci gazowej, zabezpieczających potrzeby odbiorców z terenu miasta/,- ochrony środowiska przyrodniczego w ramach projektu Zielona Wstęga, Odra -Nysa koordynowanego przez Światową Fundację Ochrony Przyrody i dotyczącej polsko-niemieckiej strefy przygranicznej, uwzględniając wymogi ochrony przyrody.
Strefy polityki przestrzennej	<p>Dla realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju miasta i przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju, wydzielono strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych. Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:</p> <ul style="list-style-type: none">- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenu,- uwarunkowań rozwoju,- zapotrzebowania na określone typy użytkowania terenów,- enklaw osadnictwa miejskiego obejmujących tereny zainwestowane miasta i terenów przewidzianych do ewentualnej zabudowy,- terenów rolniczych otaczających obszary zainwestowane.

W granicach tych stref wydzielono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

- mieszkalnictwa,
- usług,
- wytwórczości /techniczno-produkcyjna/,
- infrastruktury technicznej,
- komunikacji,
- rekreacji i ciągów ekologicznych,

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

Strefa
osadniczo-rolnicza

Strefa osadniczo -rolnicza, obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach administracyjnych miasta.

Realizacja założonych celów, wymaga stworzenia zespołów i wydzielonych obszarów rozwojowych, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przestrzennych i funkcjonalnych. Będą one miały kluczowy charakter dla układu przestrzennego. Należy się spodziewać, że będą to głównie przedsięwzięcia publiczne, wsparte działaniami przedsiębiorstw prywatnych, których celem jest zwiększenie atrakcyjności dla inwestowania.

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

- ukształtowanie sprawnego układu komunikacyjnego miasta dla ruchu ponadlokalnego i głównego miejskiego, poprzez adaptację trasy obwodowej w ciągu drogi krajowej nr 12, prowadzącej do nowego przejścia granicznego, przekształcenia, usprawnienie powiązań ulicami poszczególnych osiedli, utworzenie tras turystycznych i rowerowych,
- centrum miasta i ciągi usługowe wzdłuż ulic miejskich, łączące główne skupiska obszarów funkcjonalnych z istniejącymi usługami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym,
- wykształcenie systemu ekologicznego, składającego się z parków i zieleni nieurządzonej, przenikającego całą przestrzeń miasta, powiązane go z analogicznymi terenami w jego otoczeniu tj. lasami, ogrodami, łąkami, parkami, ciekami, ze szczególnym uwzględnieniem doliny rzeki Nysa Łużycka,
- wykorzystanie do rozwoju funkcji rekreacyjnej atrakcyjnych krajobrazowo terenów Parku Mużakowskiego oraz pojezierza antropogenicznego,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, niezbędnych do realizacji zadań samorządowych.

W ramach strefy, wyodrębniono pięć obszarów o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i prowadzonych politykach przestrzennych:

1. Obszar śródmiejski obejmujący fragment miasta ograniczony rzeką Nysa Łużycka i ulicami: Graniczną, Hutniczą, 1 Maja, Wybrzeżną.

Podstawową funkcją tego obszaru jest funkcja usługowo i docelowo rozwój funkcji turystyczno-uzdrowiskowej. Koncentrację usług przewidziano także przy ulicy Polnej dla obsługi mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Oba wymienione wyżej obszary uzupełnia ciąg z usługami zlokalizowanymi wzdłuż ul. Granicznej.

Obszar śródmiejski powinien posiadać duże nasycenie usług i miejsc postojowych.

2. Obszar mieszkaniowo-usługowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej.

Obszar ten obejmuje osiedla i zespoły zabudowy położone:

- na północ od obszaru śródmiejskiego, w rejonie ulic: Hutniczej, Wybrzeżnej, Parkowej,
- na południe od obszaru śródmiejskiego, w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Wolności, Wyzwolenia, Tadeusza Kościuszki, Leśnej i Wiejskiej,
- na wschód od ulicy Hutniczej w kierunku ul. Żurawskiej, Dworcowej.

W obszarze tym dopuszczalna jest również lokalizacja innych funkcji przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego ich sąsiedztwa.

3. Obszar produkcyjno-techniczny, obejmujący przemysł, składy, bazy i budownictwo, z możliwością lokalizacji rzemiosła produkcyjnego i usług. Funkcja mieszkaniowa winna być ograniczona do minimum, obejmując w zasadzie zabudowę istniejącą.

Obszary produkcyjno-techniczne obejmują tereny położone po południowej stronie dawnej linii kolejowej pomiędzy ulicą Tadeusza Kościuszki a ulicą Leśną oraz Dworcowej we wschodniej części miasta.

4. Obszar zieleni obejmujący:

- Park Mużakowski wpisany do rejestru zabytków, usytuowany na północ od miasta,
- zielenią urządzonej pomiędzy ul. 1 Maja i Wybrzeżną,
- zielenią urządzonej wzdłuż skarpy na zapleczu ul. Nad Nysą, Wojska Polskiego, Wolności, Granicznej, Hutniczej, Cichej i Wybrzeżnej,
- ogrody na wschód i zachód od ul. Żurawskiej,
- teren lasów.

5. Obszar zieleni łąkowej obejmujący tereny położone nad rzeką Nysą

Łużycką, w południowo-zachodniej części miasta. Są to tereny wezbrań powodziowych (zalewowe) oraz zagrożone wezbraniem powodziowymi (1 % woda powodziowa).

Strefa kompleksów leśnych

Strefa dużych kompleksów leśnych obejmujących tereny leśne wraz z śródleśnymi polami uprawnymi, łąkami, pastwiskami i ciekami wodnymi. W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej, z różnymi formami zagospodarowania,
- turystycznej i sportowej.

Zasady polityki przestrzennej, obejmują między innymi, zachowanie istniejących lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony, ich dolesienie oraz dążenie do urządzenia lasów, położonych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, dla wypoczynku mieszkańców.

Należy prowadzić biologiczną zabudowę lasów z wykorzystaniem mikrosiedlisk, w taki sposób, aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność edukacyjną lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników i zjawisk patologicznych, oraz czynników antropogenicznych. Należy ograniczyć wyrąb lasów, nowy skład gatunkowy drzewostanu powinien uwzględnić istniejące siedliska. Należy prowadzić gospodarkę leśną w dostosowaniu do stopnia ochrony lasu oraz należy ograniczyć funkcję gospodarczą na rzecz funkcji ochronnej.

Fragment pojezierza antropogenicznego szczególnie wymaga działań rekultywacyjnych i rewaloryzacyjnych.

W stosunku, do tej strefy nie wyznaczono obszarów polityki przestrzennej, lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano tereny, wymagające podjęcia określonych działań. Konieczne jest, współdziałanie z właścicielami lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów na cele turystyczne i rekreacyjne.

Zasady ogólne zmiany struktury

Zakłada się sukcesywne porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta poprzez:

- tworzenie bardziej zwartych układów osadniczych, bez rozproszonej zabudowy, jej porządkowanie i doposażanie w infrastrukturę,
- komasację terenów pod pozarolniczą działalność gospodarczą ze względów ekonomicznych,
- stworzenie spójnego systemu przyrodniczego,
- rozbudowę układu komunikacyjnego szczególnie w ścieżki piesze i rowerowe, usprawnienie ciągów komunikacji kołowej.

Zasady

Preferencja funkcjonalna w użytkowaniu terenów (obszarów):

Szczegółowe
struktury

1. Obszary zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku studium symbolem „MN”, „MW” i „MU”:

- adaptacja istniejącej zabudowy z prawem do modernizacji, rozbudowy i porządkowania zabudowy gospodarczej,
- budowa nowych obiektów mieszkaniowych,
- dopuszcza się usługi nie kolidujące z funkcją mieszkalną,
- dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie kolidującej z funkcją mieszkalną,
- potrzeba wprowadzenia zieleni urządzonej.

2. Obszar usługowy oznaczony na rysunku studium symbolem „U” i „UM”:

- adaptacja, rozbudowa i modernizacja istniejących usług publicznych,
- budowa nowych obiektów usług publicznych i komercyjnych,
- dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się zieleni urządzonej i towarzyszącą usługom,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej pod warunkiem, że usługi nie będą uciążliwe dla mieszkańców.

3. Obszary techniczno-produkcyjne oznaczone na rysunku studium symbolem „P”:

- adaptacja, rozbudowa, modernizacja obiektów przemysłowych, naprawczych, magazynowych, składowych, transportowych, baz i usług,
- budowa nowych obiektów techniczno-produkcyjnych,
- dopuszcza się ograniczony program zabudowy mieszkaniowej dla obsługi funkcji,
- dopuszcza się lokalizację usług publicznych i komercyjnych,
- dopuszcza się zieleni urządzonej i rekreację,
- dopuszcza się ograniczoną produkcję rolną i lesną,
- dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Obszary ekologiczne:

a) tereny leśne oznaczone na rysunku studium symbolem „ZL”:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- wskazanie nowych terenów pod zalesienia na gruntach rolnych o niskich klasach bonitacyjnych,
- obór drzew zgodny z siedliskiem,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się komunikację i lokalizację infrastruktury technicznej.

b) tereny zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku studium symbolem „ZP”:

- adaptacja istniejących parków, zieleńców, zadrzewień i zakrzewień, ogrodów,
 - wskazanie nowych terenów pod nasadzenia zieleni,
 - dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów architektonicznych uzupełniających funkcję podstawową w zakresie kultury, gastronomii, sportu i rekonstrukcję starych,
 - dopuszcza się komunikację i infrastrukturę techniczną,
- c) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku studium symbolem „WS”:
- adaptacja istniejącego użytkowania,
 - regulacja brzegów wód powierzchniowych,
 - dopuszcza się lokalizację stawów hodowlanych, zbiorników wodnych,
 - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - dopuszcza się zagospodarowanie obiektami wypoczynku, rekreacji wraz z funkcjami usługowymi i towarzyszącymi (sporty wodne).
- d) tereny otwarte (grunty rolne, pastwiska) oznaczone na rysunku studium symbolem „R”:
- adaptacja istniejącego użytkowania,
 - wskazane jest utrzymanie wód powierzchniowych, drzew i zakrzewień,
 - regulacja stosunków wodnych na terenach wymagających melioracji,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów i miejsc dla wypoczynku turystów w rejonie wejść do Parku Mużakowskiego (ul. Wybrzeżna i ul. Hutnicza),
 - dopuszcza się infrastrukturę techniczną i komunikację.
- e) tereny ogródków działkowych oznaczone na rysunku studium symbolem „ZD”:
- adaptacja istniejącego użytkowania,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów zabaw,
 - dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych,
 - zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem z tego zakazu altan i obiektów gospodarczych,
 - dopuszcza się infrastrukturę techniczną i komunikację.
- f) teren cmentarza komunalnego oznaczony na rysunku studium symbolem „ZC”:
- adaptacja kaplicy i istniejącego użytkowania,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych,

- zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem z tego zakazu grobowców i obiektów gospodarczych,
- dopuszcza się infrastrukturę techniczną i komunikację.

3.4 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W celu uzyskania kierunkowych efektów przestrzennych określa się następujące wielkości wskaźników i parametrów urbanistycznych, które powinny być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Jest to pożądaný stan zagospodarowania zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, w tym do podnoszenia jakości życia oraz wymagań racjonalnych.

Kategorie terenów	<p>Na terenie miasta Łęknica wydzielono trzy podstawowe kategorie terenów o różnych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny wyłączone z zabudowy, - tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, - tereny przeznaczone pod zabudowę. <p>Tereny wyłączone z zabudowy to użytki ekologiczne, lasy, złoża kopalin, obszar szczególnego zagrożenia powodzią w ramach obszarów o funkcji ekologicznej oznaczonych symbolem ZL, ZP /za wyjątkiem dopuszczonej zabudowy uzupełniającej/, R, ZD, ZC, WS.</p> <p>Celem ochrony jest wskazanie terenów wyłączonych z zabudowy jako ochrona przed zabudową potencjału przyrodniczego i powstrzymanie ekspansji procesów urbanistycznych na tereny zieleni, a także traktowanie ich jako tereny rezerwowe pod zabudowę.</p> <p>Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to obszary, na których dopuszcza się zabudowę, ale o ograniczonej intensywności, charakterem lub pełnionej funkcji.</p> <p>Dla tych obszarów o funkcjach ekologicznych przyjęto następujące wskaźniki w zakresie udziału powierzchni biologicznej czynnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny otwarte z zielenią krajobrazową min. - 0,90 - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery) min. - 0,90 - tereny zieleni urządzonej (sport, cmentarz, ogrody działkowe) min. - 0,80 <p>Tereny przeznaczone pod zabudowę to głównie tereny inwestycyjne:</p> <p>Są to obszary oznaczone symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> MN, MW, MU - dominacja funkcji mieszkalnej, U, UM - dominacja funkcji usługowej, P - dominacja funkcji techniczno-produkcyjnej,
-------------------	---

- I - dominująca infrastruktura techniczna,
- K - dominacja komunikacji.

Standardy
urbanistyczne

Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenów wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni.

Wskaźnik intensywności zabudowy netto:

- mieszkaniowej jednorodzinnej	0,20 ÷ 0,50
- mieszkaniowej wielorodzinnej	0,50 ÷ 1,00
- mieszkaniowo-usługowej	0,40 ÷ 1,00
- usługowej	0,30 ÷ 0,80
- usługowo-mieszkaniowej	0,40 ÷ 1,00
- techniczno-produkcyjnej	0,40 ÷ 0,70
- rekreacji indywidualnej	0,10 ÷ 0,30

Wskaźnik zabudowy powierzchni działki:

- mieszkaniowej jednorodzinnej	0,20 ÷ 0,25
- mieszkaniowej wielorodzinnej	0,20 ÷ 0,25
- mieszkaniowo-usługowej	0,20 ÷ 0,70
- usługowej	0,30 ÷ 0,40
- usługowo-mieszkaniowej	0,30 ÷ 0,60
- techniczno-usługowo-produkcyjnej	0,30 ÷ 0,60
- rodzinne ogródki działkowe	0,10 ÷ 0,15

Minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki:

- mieszkaniowej jednorodzinnej	- 0,55
- mieszkaniowej wielorodzinnej	- 0,40
- mieszkaniowo-usługowej	- 0,30
- usługowej	- 0,20
- usługowo- mieszkaniowej	- 0,30
- techniczno-produkcyjnej	- 0,20
- rodzinne ogródki działkowe	- 0,70

Parametry zabudowy (maksymalna liczba kondygnacji i wysokości):

- mieszkaniowej jednorodzinnej	3 kond.	11,0m
- mieszkaniowej wielorodzinnej	3÷5 kond.	15,0m
- mieszkaniowo-usługowej	3÷5 kond.	15,0m
- usługowej	2 kond.	8,0m
- usługowo-mieszkaniowej	3÷5 kond.	15,0m
- rodzinne ogródki działkowe	1 kond.	6,0m
- techniczno-produkcyjnej	2 kond.	12,0m

Nie określa się ograniczeń wysokości dla budowli typu maszty, wieże, obiekty techniczne i technologiczne.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą:

- miasto > 500m²

Minimalna wielkość nowo projektowanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- szeregową > 300m²

- bliźniaczą > 400m² x2

wielorodzinną

- małych domów mieszkalnych > 800m²

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę

- rodzinnych ogródków działkowych > 300m²

Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych

- administracja na 100 zatrudnionych - 20 mc.

- handel na 100 m²p.u - 2mc.

- gastronomia na 10 m.c. - 5 mc.

- kultura na 10 m.c. - 3 mc

- zdrowie na 100 m²pu - 2 mc

- oświata na 10 zatrudnionych - 2 mc

- mieszkalnictwo na 1 mieszkanie - 1 mc

- zakłady pracy na 100 zatrudnionych - 20 mc

- zieleń urządzona na 1000 m² - 10 mc

plus miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów objętych ochroną konserwatorską lub objętych formami ochrony przyrody. Również w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej, gdy warunki przestrzenne nie pozwalają na ich realizację.

3.5 OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze

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

Zgodnie z przyjętą naczelną zasadą zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, podstawowego znaczenia nabiera sprawa walorów przyrodniczych, postrzegania uwarunkowań ekologicznych w zagospodarowaniu przestrzennym oraz kształtowania krajobrazu uwzględniającego jego historyczne i przyrodnicze aspekty.

Powiązania
z otoczeniem

Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią, uwzględniono przyrodnicze powiązania miasta z otoczeniem, bowiem miasto jako sztuczny twór administracyjny, usytuowane jest w szerszym tle przyrodniczym.

Rozpatrując temat w tym aspekcie, należy stwierdzić, że:

- występujące na terenie miasta obszary chronione w postaci parków, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne,
- Park Mużakowski częściowo zlokalizowany jest po stronie niemieckiej, a częściowo po stronie polskiej.

Walory przyrodnicze miasta Łęknica zostały objęte projektem – „Zielona Wstęga Odra - Nysa” koordynowanego przez Światową Fundację Ochrony Przyrody i dotyczy polsko-niemieckiej strefy przygranicznej uwzględniającej wymogi ochrony przyrody. Celem projektu jest rozwój ekologiczny, utworzenie systemów obszarów chronionych, organizacja współpracy polsko-niemieckiej w celu ochrony przyrody.

Nie jest udokumentowana sprawa przepływu wód gruntowych w związku z lejami depresyjnymi, jakie występują na „pojezierzu antropogenicznym”. Zasięg ich oddziaływania może wykraczać poza granice miasta Łęknica. Rekultywacja terenów pokopalnianych wymaga wspólnego działania samorządów gmin Łęknica, Trzebiel i Przewóz, gdyż zasięg złóż węgla brunatnego obejmują swym zasięgiem wszystkie wymienione gminy.

Prawna
ochrona
środowiska

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

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

- użytek ekologiczny „Bagna nad Nysą” o powierzchni 14,52 ha jako pozostałości ekosystemu mającego znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typu środowiska łąkowego,
- Park Krajobrazowy „Łuk Mużakowa”, obejmujący tereny poza zespołem osadniczym,
- rezerwat przyrody „Nad Młyńską Strugą”, na którym wymaga się postępowania zgodnego z warunkami określonymi w ustawie o ochronie przyrody,
- obszar Natura 2000 „Łęgi nad Nysą Łużycką” jako obszar siedliskowy.

Chroniony jest również Park Mużakowski o łącznej powierzchni 534 ha /wraz z polami Bronowickimi/ - wpisany do rejestru zabytków nr 3262, decyzją Wo-

jewódzkiego Konserwatora Zabytków, nr L-76 z dnia 31,12.1998 r dla którego obowiązuje „Plan zarządzania dla Parku Mużakowskiego”.

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- obszary gruntów rolnych od III do IV klasy bonitacyjnej oraz tereny leśne stanowiące ok. 65,8% powierzchni gminy, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych wymagana jest stosowna zgoda określona przepisami odrębnymi,
- obszary udokumentowanych złóż surowców naturalnych – węgla brunatnego i itów ceramicznych,
- pomniki przyrody znajdujące się na terenie Parku Mużakowskiego,
- tereny ochronne, wokół źródła i ujęcia wody, w granicach strefy bezpośredniej i pośredniej,
- obszar wylewisk powodziowych,
- dolina rzeki Nysa Łużycka, rzeczny korytarz pełni funkcję ekologiczną i taką będzie pełnił nadal,
- tereny zieleni urządzonej w postaci skwerów, parków i ogrodów działkowych w mieście oraz drzewostanu wysokiego,
- lasy młodych drzewostanów do wysokości 4m,
- tereny objęte erozją /skarpa wzdłuż rzeki Nysa Łużycka/.

Tereny dopuszczone do zabudowy

Dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z zabudowaniami na terenach gdzie obowiązują ograniczenia prawne, ale przy spełnieniu warunków, postawionych przez właściwe organy;

1. gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne, które w przypadku gminy stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
2. obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska właściwego Urzędu Górniczego,
3. obszary zlewni rzeki Nysa Łużycka, po uzyskaniu zgody organu właściwego dla ochrony środowiska,
4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią dopiero po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego,
5. tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to przede wszystkim bogactwa naturalne jak Park Mużakowski, Park Krajobrazowy „Łuk Mużakowa”, lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, za-

soby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne.

Za istotne, uważa się wyeksponowanie doliny rzeki Nysa Łużycka, która stanowi szkielet biologiczny, niezbędny dla zapewnienia pożądanego przewietrzania, zachowania enklaw roślinnych, z dominacją lasów łęgowych i stanowiących ostoję dla zwierzyny. Tereny te, bezwzględnie należy wykluczyć spod zabudowy. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie mogą być zakłócone, w wyniku działań związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi tych obszarów. Udoskonalenia wymaga operat przeciwpowodziowy, który musi bezwzględnie uwzględniać również ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych. Uznaje się, że forma morfologiczna rzeki Nysa Łużycka ma wysoką wartość krajobrazową i wskazane jest zachowanie jej ukształtowania. Natomiast wymagałoby ingerencji w ukształtowanie i funkcjonowanie koryta rzeki (np. mielizna Mostu Podwójnego).

Teren ten powinien pozostać nadal główną osią ciągu ekologicznego. W celu ochrony cennych walorów przyrodniczych położonych wzdłuż doliny Nysy Łużyckiej proponuje się istniejący rezerwat przyrody „Nad Młyńską Strugą” powiększyć. Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie miasta duże znaczenie ma utrzymanie lasów (poza Parkiem Mużakowskim) w całości objętych ochroną, gdzie działalność gospodarcza powinna być w znacznym stopniu ograniczona w celu zabezpieczenia ich ekologicznej funkcji. Głównym celem powinno być utrzymanie lasów zbliżonych do naturalnych zgodnie z siedliskiem o składzie gatunkowym opartym o potencjalną roślinność naturalną, zróżnicowaną wiekowo klasę drzew i struktury drzewostanu.

Wskazane są nasadzenia drzewostanu wielogatunkowego w różnym wieku. Istotne jest utrzymanie zespołów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących w mieście.

Priorytetem dla utrzymania przyrodniczego charakteru całego miasta jest utrzymanie Parku Mużakowskiego będącego nie tylko obiektem o charakterze kulturowym, ale i wyjątkowym obiektem przyrodniczym. Należy kontynuować rewaloryzację parku w celu odtworzenia jego założenia historycznego włącznie z fragmentami kompozycji zachowanymi na terenie miasta tzw. „zielony pierścień”. Pełne odtworzenie tzw. „pierścienia zieleni” nie jest możliwe z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Konieczne jest również zachowanie unikatowego charakteru płatów lasów łęgowych na północ i południe od Łęknicy.

Najcenniejsze ekosystemy i krajobrazy w granicach miasta zostały objęte ochroną prawną w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środo-

wiska i zachowania bioróżności. Są to: Park Mużakowski w Łęknicy, Park Krajobrazowy „Łuk Mużakowa”, rezerwat przyrody „Nad Młyńską Strugą” i obszar Natura 2000, Łęgi nad Nysą Łużycką, użytek ekologiczny „Bagna nad Nysą”. Skuteczność ich ochrony gwarantują przepisy prawne i ich egzekwowanie.

Spod ochrony wyłączony został obszar osadniczy zabudowany obiektami. W przypadku miasta, należy dążyć do powiązania przestrzennego obecnego systemu zieleni, dotychczas nie powiązanego ze sobą, rozdzielonego terenami zabudowanymi, siatką ulic i nieużytkami. Niezwykle istotne jest wykształcenie pierścienia zieleni wokół centrum miasta, powiązanego promiennie pasmami zieleni z terenami otaczającymi. Pasma zieleni, powinny być uzupełnione o grupy zieleni o charakterze parkowym, w ramach zespołów mieszkaniowych. Na terenach stref wytwórczych celowe jest wprowadzenie zieleni, aby wyeliminować monotonię tych obszarów.

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzenia nowej zabudowy na skarpach podlegającej erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw, w tych specyficznych warunkach przez właścicieli tych terenów,
- prowadzenie wielostronnych działań, na rzecz wprowadzenia nowych inwestycji służących poprawie stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak lokalne wyrobiska surowców naturalnych w kierunku ich zalesienia,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze / lokalne kotłownie /,
- realizacją programu związanego z małą retencją,
- ochrona międzynarodowych zachodnich korytarzy ekologicznych GKZ-2 na przecięciu z obwodnicą Łęknica- Czaple i drogą krajową nr 12 Łęknica -Trzebiel o bardzo dużym i dużym znaczeniu kolizji.

Tereny
wykluczone
z zabudowy

Wykluczono spod zabudowy, tereny objęte prawną ochroną środowiska i podlegające ochronie, które wcześniej wyszczególniono.

Nadzwyczajne
zagrożenia

Na terenie miasta największe zagrożenia stanowią powodzie związane z wysokimi stanami wód na rzece Nysa Łużycka oraz pożary łąk i lasów.

W celu zapobieżenia negatywnym skutkom powodzi na terenach zagrożonych zalaniem i w ich sąsiedztwie należy:

1. odsunąć wały przeciwpowodziowe od korytarza rzeki, tak by stworzyć możliwie szeroką strefę zalewową zgodnie z zaleceniami programu „Zielona Wstęga Odra-Nysa” uwzględniając ochronę wartości kulturowych
2. wprowadzić przy usuwaniu drzew i krzewów koniecznych ze względu na ochronę przeciwpowodziową zakaz naruszania wartości kulturowych, czyli np. starodrzewia, kompozycji zieleni w międzywalu i jej wpływu na powiązania widokowe i ekspozycję,
3. zezwalać na powstawanie płycizn, namulisk i odsypów w nurcie rzeki,
4. zrezygnować z zabudowywania obiektami mieszkalnymi, usługowymi, hodowlanymi, urządzeniami komunalnymi itp.,
5. określić i pobudować trasy i miejsca ewakuacji ludzi i inwentarza, oraz zasady ich wykorzystania,
6. eliminować magazynowanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
7. wyeliminować magazynowanie surowców o charakterze toksycznym odpadów niebezpiecznych i ropopochodnych,
8. w sposób szczególny zabezpieczyć urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne,
9. nie likwidować starorzeczy ani nie odcinać ich połączeń z nurtem rzeki, wybrane starorzecza w przeszłości odcięte od rzeki sztucznie podłączyć z jej nurtem,
10. zbudować kanały ulgi do odprowadzania wód powodziowych wyposażone w odpowiednie śluzy, przelewy i pompy,
11. odnowić i konserwować urządzenia melioracyjne.

Na obszarach międzywala nie chronionych przed zalaniem przewiduje się:

- prace modernizacyjne koryta rzeki,
- przywracanie użytków zielonych,
- odnawianie i konserwację systemów melioracyjnych.

W celu zmniejszenia zagrożenia pożarowego niezbędna jest konsekwentna realizacja biologicznej zabudowy lasów, szczególnie na słabych siedliskach, wytyczenie i pobudowanie tras dla pojazdów strażackich, zbiorników i urządzeń magazynujących wodę.

3.6 OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także powinny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego i systemami technicznymi miasta.

Wyodrębniono następujące grupy celów na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową:

- ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego,
- rehabilitacja i nadanie obiektom o wartości kulturowej nowej funkcji,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu właściwego z góry ustalonego wizerunku miasta.

Zadania

Zadania, prowadzące do realizacji celów związanych z ochroną dziedzictwa i wartości kulturowych oraz ochroną przestrzeni to:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- rozszerzenie ochrony na te zasoby, które są wartościowe dla tożsamości kulturowej i możliwości ich wykorzystania, w dalszym rozwoju,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizacja występujących zagrożeń istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia,
- opracowanie gminnego programu opieki nad zabytkami,
- realizacja „Planu Zarządzania dla Parku Mużakowskiego” będącego częścią dokumentacji wpisu Parku Mużakowskiego na Listę Światowego Dziedzictwa.

Strefy polityki przestrzennej

Kierunki, ochrony środowiska kulturowego, określono wyodrębniając strefy polityki przestrzennej i zasobów objętych ochroną prawną. Przy określaniu stref, o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu, uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź charakterystyczne cechy krajobrazu miasta.

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

- stref konserwatorskich,
- rejestru zabytków nieruchomych o wybitnych i o dużych wartościach,
- ewidencji zabytków nieruchomych z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- zbioru kart ewidencyjnych z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.

Ustalono strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy, nakazy, mają na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

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

Strefa „A” –

Jest strefą pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiącej Park Mużakowski w której wyodrębniono /znajdują się/:

1. Park na tarasach

1.1 Sektor Centralne Wnętrze, dla którego ustala się:

- stałą, systematyczną pielęgnację kompozycji wszystkich elementów,
- pełną rewaloryzację kompozycji w zakresie historycznego programu dróg, układu wodnego, obiektów architektonicznych,
- odtworzenie lub aranżację konserwatorską obiektów niezachowanych,
- odtworzenie historycznej struktury przestrzennej, w tym powiązań widokowych pomiędzy częściami parku położonymi po obu stronach Nysy i struktury roślinnej.

1.2 Sektor Domu Angielskiego, dla którego ustala się:

- stałą systematyczną pielęgnację kompozycji wszystkich elementów,
- pełną rewaloryzację kompozycji w zakresie historycznego programu dróg, układu wodnego, obiektów architektonicznych,
- ekspozycję relikwów lub rekonstrukcję obiektów wchodzących w skład zespołu Domu Angielskiego,
- odbudowę Mostu Dębowego,
- odtworzenie historycznej struktury przestrzennej, w tym powiązań widokowych pomiędzy obiema częściami parku i odtworzenie struktury roślinnej,

1.3 Sektor Dębu Hermana, dla którego ustala się:

- sukcesywne odtworzenie historycznej struktury przestrzennej w pierwszej kolejności poprzez prowadzenie selekcyjnej gospodarki drzewostanu pod kątem eliminacji gatunków synantropijnych,
- odsłanianie drzew okazowych i ich pielęgnacja,
- sukcesywne odtworzenie historycznego układu roślinnego,
- odtworzenie układu dróg i ich powiązań z Polami Bronowickimi.

2. Arboretum Petzolda –ustala się:

- systematyczną ciągłą pielęgnację terenu wraz z ochroną wszystkich relikwów historycznej kompozycji,
- odtworzenie układu dróg,

- odtworzenie układu przestrzennego i roślinnego w oparciu o historyczne podstawy, a perspektywiczne odtworzenie kompozycji arboretum.

3. Park Górny

3.1 Szkółka, dla której ustala się:

- odtworzenie historycznej funkcji zaplecza techniczno-ogrodniczego parku wraz z funkcjami towarzyszącymi: administracyjno – socjalną edukacyjną, rekreacyjną i kolekcyjną,
- częściowa odbudowa obiektów nieistniejących,
- budowa nowych obiektów zaplecza techniczno-edukacyjnego oraz zagospodarowanie terenu dla celów zaplecza ogrodniczego,
- odtworzenie głównych elementów układu historycznego, zagospodarowania układu dróg, układu przestrzennego, układu wodnego i roślinnego,
- uzupełnienie zachowanego zasobu starych odmian drzew owocowych nowymi nasadzeniami pozyskanymi na drodze szczepienia odmian miejscowych w celu stworzenia regionalnej kolekcji starych odmian drzew owocowych,

3.2 Bazarownia dla której ustala się:

- utrzymanie zachowawczej pielęgnacji drzewostanu,
- prowadzenie selekcyjnej gospodarki drzewostanu pod kątem eliminacji gatunków synantropijnych i odświeżania drzew okazowych,
- odtworzenie układu dróg,

4. Park Zewnętrzny dla tego rejonu ustala się:

- systematyczne porządkowanie terenu,
- efektywną gospodarkę drzewostanem pod kątem eliminacji gatunków synantropijnych i odświeżenie drzew okazowych,
- odtworzenie historycznych powiązań widokowych,
- odtworzenie układu dróg,

Strefa „B” –

Zakłada się, że działania inwestycyjne i remontowe, podporządkowane będą wymogom konserwatorskim, lecz o mniejszym rygorze niż w strefie "A".

Dopuszcza się większe możliwości przekształceń substancji budowlanej, w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską.

W strefie tej ochronie podlegają podstawowe elementy historycznego rozplanowania urbanistycznego, struktury rolniczej i leśnej. Strefą tą jest objęty:

- fragment miasta Łęknica obejmujący obszar pomiędzy ulicami: Polną i Wojska Polskiego, a Nysą Łużycką. Znajdują się tu tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej (bazar) oraz tereny otwarte miasta z Parkiem i Skarpą Belwederską,
- obszary gospodarki leśnej znajdujące się w północno – zachodniej oraz po-

łudniowo – wschodniej części Strefy Ochrony Konserwatorskiej Rezerwatu Kulturowego Park Mużakowski,

- ciąg zadrzewień wzdłuż krawędzi tarasu tzw. „zielony pierścień” określający rzeczywistą i optyczną granicę Parku.

W strefie ustala się:

- zakaz budowy elektrowni wiatrowych, masztów telekomunikacyjnych, reklam wielogabarytowych itp. obiektów,
- ograniczenie uciążliwości działalności przemysłowej,
- ochrona zieleni z dopuszczeniem jej nasadzeń,
- odtworzenie historycznych powiązań widokowych.

W strefie nakazuje się:

- kształtowanie układu urbanistycznego integrującego między sobą poszczególne zespoły zabudowy o różnych funkcjach i formach, układy przestrzeni publicznych, układy komunikacyjne, zespoły, kompleksy i przestrzenie zielone traktując stary układ miejski z jego historycznym dziedzictwem przestrzennym z dużym respektem i w powiązaniu z Parkiem Mużakowskim,
- kształtowanie nowych obiektów w taki sposób, aby z istniejącymi budynkami historycznymi i współczesnymi stanowiły harmonijną i zintegrowaną całość.

Strefa „E” -

Strefa szerokiego kontekstu krajobrazowego powiązanego z Parkiem Mużakowskim oraz w dalszych planach z Parkiem Górskim po stronie niemieckiej dla której ustala się następujące priorytety ochrony:

- kontynuacja istniejącego układu przestrzennego zgodnie z tradycją lokalną,
- zachowanie i uporządkowanie istniejącej zabudowy,
- dopuszczenie intensyfikacji zainwestowania miejskiego,
- wprowadzenie ładu przestrzennego w obszarach chaotycznej zabudowy,
- ochrona terenów otwartych przed przypadkową rozproszoną zabudową,
- nie należy lokalizować zabudowy wyższej niż otaczająca,
- zakaz budowy elektrowni wiatrowych, mostów telekomunikacyjnych, reklam wielkogabarytowych itp. obiektów,
- ograniczenie uciążliwości działalności przemysłowej,
- ochrona zieleni z dopuszczeniem jej nasadzeń,

Strefa „W” -

Rozpoznane na terenie miasta obszary stanowisk archeologicznych określono granicą strefy "W". W mieście są to rejony:

- a) teren pomiędzy ulicami Polną, a Żurawską,
 - 3 stanowiska osadnicze,
- b) południowy fragment miasta
 - Cmentarzysko.

Na wyznaczonych obszarach, należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno-remontowe i prace ziemne, muszą być prowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.

Rejestr zabytków	<p>Bezwzględnej ochronie prawnej, podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego wymienione w uwarunkowaniach studium.</p> <p>Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu, musi się odbywać według wytycznych konserwatorskich specjalistycznych projektów opracowywanych przez wykonawców posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.</p>
Zasoby objęte ewidencją	<p>Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się również założenia, obiekty i urządzenia opisane w niniejszym opracowaniu w części uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - uwarunkowania środowiska kulturowego.</p> <p>Wszelka działalność inwestycyjna związana z obiektami oraz układem urbanistycznym objętym ewidencją odbywać się powinna pod nadzorem służb konserwatorskich.</p>
Obiekty do objęcia ewidencją	Nie proponuje się powiększenia listy obiektów, zespołów i układów przestrzennych do objęcia ewidencją.
Obiekty, dla których planuje się wykon. studium historyczno-urbanistycznego	Zasadne jest opracowanie studium historyczno-urbanistycznego miasta.
Zasoby wymagające opracowania karty założenia	Dla tożsamości miasta, istotne jest udokumentowanie zasobów znajdujących się na terenie miasta.

3.7 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA

Zasady ogólne	<p>Kierunkowe możliwości rozwoju miasta pozwalają na obsłużenie infrastrukturą techniczną terenów docelowego zainwestowania, bez większych nakładów i przeszkód. Stwierdzenie to dotyczy zarówno zasobów, urządzeń jak i sieci. Preferuje się następujące rozwiązania systemowe dla poszczególnych branż:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieć wodociągową, ciepłowniczą i elektryczną jako sieć pierścieniowo-rozgałęźna, - sieć kanalizacyjna w miarę możliwości w systemie rozdzielczym. <p>Rozbudowane i udoskonalone będą obecne systemy zaopatrzenia miasta w media techniczne. Zakłada się kontynuację rozbudowy istniejącego systemu kanalizacji, rozbudowę sieci wodociągowej i elektrycznej.</p>
---------------	---

Zaopatrzenie
w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę miasta zaspakaja jego potrzeby.
Celowe jest, aby obecny system zaopatrzenia w wodę, uległ dalszemu usprawnieniu, w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejącego ujęcia wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, zapewnienia zaopatrzenia wodnego dla celów przeciwpożarowych, objęciem swym zasięgiem terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Zasadniczym celem dalszej rozbudowy i modernizacji systemu wodociągowego będzie zwiększenie niezawodności jego działania. W tym celu założono następujące działania, polegające na wymianie sieci w ul. Wybrzeżnej, Fabrycznej, Czerwonej, Żurawskiej, wykonanie spinki ul. Maja z ul. Polną po działce nr ewid. 133/17 łącząc je pierścieniowo, co spowoduje wyrównanie ciśnienia wody w sieci i zapewni większą niezawodność w dostawie wody do odbiorców.

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia wody, likwidację przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych.

Dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody przewiduje się zagospodarowanie strefy ochronnej pośredniej ujęcia zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

Zasoby wody można zaliczyć do preferencji rozwoju miasta. Przyjmując wskaźnik na cele bytowo-gospodarcze $q+300\text{dm}^3/\text{dMk}$, a na cele przemysłowe $q=70\text{dm}^3/\text{dMk}$ i uwzględniając współczynnik nierównomierności dobowej $N_d=1,3$, oraz wydajność eksploatacyjną ujęcia $Q=80\text{m}^3/\text{h}$ ocenia się, że miasto może rozwinąć się do około 4000 mieszkańców, co przewyższa planowany rozwój miasta.

W przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych i unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni indywidualnych zlokalizowanych na terenie miasta.

W ujęciu wody należy wykonywać stały monitoring wód podziemnych tzn.:

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

Zagrożeniem, dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, niedostateczna ochrona wód w zlewniach, na terenach stref ochronnych ujęć wodnych.

Gospodarka
ściekami

Miasto Łęknica posiada miejską mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków sanitarnych, która wykorzystywana jest obecnie w 60% przy pracującym jednym bioreaktorze /docelowo są zaprojektowane 3 bioreaktory/.

Należy dążyć do uporządkowania systemu odprowadzania ścieków poprzez:

- wymianę odcinków kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą w uli-

	<ul style="list-style-type: none"> - budowę kanalizacji sanitarnej w ul.: 1 Maja, Żurawskiej, - sukcesywną wymianę starych odcinków kanalizacji ulegających awariom, - budowę kanalizacji sanitarnej na terenie przygranicznego targowiska i planowanych osiedli mieszkaniowych, - istniejące zbiorniki bezodpływowe przeznaczone do likwidacji z chwilą pobudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej.
Zbiornik bezodpływowy	<p>Ścieki deszczowe spływające z obszarów, gdzie nasilony jest ruch kołowy i pie-</p> <p>szy, powinny być oczyszczane w lokalnych oczyszczalniach wód opadowych. Najbardziej zanieczyszczona jest pierwsza fala spływu ścieków opadowych. Zawiera ona duże ilości substancji mineralnych /piasek, żwir, żużel, resztki nawierzchni, itp./, a także metale ciężkie /głównie ołów, oleje, smary, osad ze spalin, chlorki, fenole itp./.</p>
Ścieki przemysłowe	<p>Ścieki produkcyjne i technologiczne wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej.</p> <p>Należy dążyć do ograniczenia wielkości stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiologicznymi, chemicznymi oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie.</p>
Zaopatrzenie w ciepło	<p>Zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się jak dotychczas ze źródeł lokalnych i indywidualnych. Obszar miasta pozbawiony jest sieci gazowej, co utrudnia modernizację gospodarki cieplnej. Większe kotłownie w mieście opalane są paliwem stałym. Również wiele przydomowych kotłowni stosuje jako czynnik grzewczy paliwo stałe /np. węgiel/. Istnieje więc problem zanieczyszczenia powietrza poprzez emisję między innymi pyłów i dwutlenku węgla.</p> <p>W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami należy promować proekologiczne systemy grzewcze.</p>
Zaopatrzenie w gaz	<p>Zakłada się dwuwariantowy sposób gazyfikacji miasta. Ostateczny wybór rozwiązania powinien zostać poprzedzony analizą ekonomiczną i przyjęciem wariantu wykonalnego i korzystniejszego w okresie perspektywicznym.</p> <p>Planowane warianty przedstawiają się następująco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wariant I - przewiduje zaopatrzenie miasta w gaz zgodnie z „Koncepcją programową gazyfikacji Łęknicy” gazociągiem relacji Żary-Lipinki Łużyckie-Niwica z wpięciem do istniejącego gazociągu relacji Żukowice-Żary-Jasień, a na odcinku Niwica-Łęknica przez Nowe Czapple gazociągiem średniego ciśnienia,

2. Wariant II - zakłada zaopatrzenie miasta w gaz od strony Niemiec poprzez rozbudowę gazociągu w Bad Muskau.
3. Wariant III - zaopatrzenie miasta w gaz tzw. „gazyfikacją wyspowa” tzw. Stacja LNG.

Za przyjęciem I wariantu przemawiają wstępne uzgodnienia z Zakładem Gazowniczym w Zgorzelcu /"Koncepcja programowa gazyfikacji Łęknicy" /. Wadą tego rozwiązania jest duża odległość i co z tym związane, wysoki koszt budowy oraz brak zainteresowania gazyfikacją gmin wiejskich Żary, Tuplice i Trzebiel /potencjalnych odbiorców gazu/. Istnieje również możliwość doprowadzenia gazu od strony gminy Wymiarki, przez gminę Przewóz z uwzględnieniem miejscowości Przewóz jako ośrodka gminnego.

Natomiast za przyjęciem wariantu II przemawia niewielka odległość i związany z tym porównywalnie niski koszt budowy gazociągu. Duży problem tego rozwiązania stanowią względy formalne, konieczność podpisania umowy niemiecko – polskiej na szczeblu rządowym oraz różnica w cenie gazu*.

Po wybraniu wariantu i podjęciu decyzji o sposobie doprowadzenia gazu na teren miasta należy wykonać projekty budowlane sieci gazowych, magistrali gazowych wysokiego ciśnienia oraz należy wyznaczyć dokładne szerokości strefy ochronnej wyznaczone przez odległości podstawowe wg przepisów szczególnych, w zależności od przeznaczenia terenów.

Zaopatrzenie
w energię
elektryczną

Z analizy możliwości rozwoju przestrzennego miasta, przy uwzględnieniu chłonności terenów o walorach dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej wynika, że zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną zostanie w całości zabezpieczone z istniejącej stacji 110/20 Bronowice.

Dla zapewnienia odbiorcom pewności zasilania, należy istniejącą sieć rozdzielczą 20kV poddać sukcesywnej wymianie na nową, o zwiększonych przekrojach i dwustronnym zasilaniu. Minimalny przekrój napowietrznej linii wien wynosić AFL 70 mm², a kablowej AL 120 mm².

Linie napowietrzne 20kV, kolidujące z terenami pod zabudowę, należy przebudować na kablowe. Trasa linii powinna umożliwiać wykorzystanie kabla przy budowie sieci 20kV, do zasilania nowych stacji 20/0,4kV lokalizowanych na terenach przewidzianych pod zabudowę.

Niezależnie od powyższego, przygraniczne położenie miasta może sprzyjać współpracy międzynarodowej, przede wszystkim z Niemcami w zakresie:

- budowy obiektów przemysłowych,
- budowy hoteli dla kuracjuszy, korzystających z obiektów przyrodoleczniczych, pobudowanych przy źródłach wód termalnych, odkrytych w przygranicznym terenie Niemiec.

Moc elektryczna dla tego rodzaju zabudowy zapewniona będzie z istniejącej stacji 110/20 Bronowice, po dokonaniu wymiany transformatora 110/20kV o mocy 10MV·A na jednostkę 16 MV·A.

Telekomunikacja	<p>W okresie kierunkowym adaptuje się stan istniejący w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych. Funkcjonująca centrala przy ul. Polnej posiada możliwość dalszej jej rozbudowy. Rozwój telefonii komórkowej zapewne spowoduje potrzebę budowy nowych stacji wieżowych.</p>
Gospodarka odpadami	<p>Gospodarka odpadami na terenie miasta jest uregulowana i prowadzona w sposób konwencjonalny.</p> <p>Należy prowadzić gospodarkę odpadami tak, by dążyć do minimalizacji ich powstawania. Niezbędne jest wdrożenie na terenie miasta zasady selektywnej zbiórki odpadów z wyodrębnieniem odpadów szkodliwych dla środowiska oraz odzysk możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów /recykling/. Powyższe jest zbieżne z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska w tym zakresie.</p> <p>Ze względu na przyjęty system prowadzenia gospodarki odpadami nie wyznacza się w niniejszym opracowaniu nowych terenów pod wysypiska odpadów komunalnych.</p>
Cmentarz	<p>Docelowo lokalizację nowego cmentarza przewidziano w rejonie ul. Żurawskiej na terenach wyniesionych, częściowo zalesionych, gdzie woda gruntowa występuje poniżej 2,5m od powierzchni terenu.</p> <p>Przed ustanowieniem lokalizacji cmentarza w planie miejscowym należy przeprowadzić badania środowiska przyrodniczego zgodnie z wymogami obowiązującego prawa.</p>
Melioracja terenu	<p>Melioracją nie powinny zostać objęte tereny wzdłuż rzeki Nysa Łużycka, bowiem przewiduje się powiększenie użytku ekologicznego „Bagna Nad Nysą” oraz pozostawienie w stanie naturalnym korytarza ekologicznego.</p>
Cele komunikacyjne	<p>Generalne cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów. Aby to osiągnąć, należy zrealizować następujące cele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapewnić powiązanie układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym, poprzez funkcjonalne wyprowadzenie dróg z miasta na zewnątrz, przy nadaniu im odpowiednich funkcji oraz stworzenia właściwych powiązań funkcjonalnych i technicznych, - wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne zgodnie z kierunkiem planowanych przemian, - uzyskać rozwiązania o wysokich walorach funkcjonalno-użytkowych, - spełnić wymagania związane z ochroną unikalnych walorów miasta,

- stworzyć odpowiednie warunki do transportu surowców i produktów.

Komunikacja kołowa

Propozycje przedsięwzięć związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego obejmują:

- utrzymanie trasy obwodowej w ciągu drogi krajowej nr 12, prowadzącej do nowego przejścia granicznego Łęknica-Krauschwitz, w celu wyeliminowania ruchu tranzytowego na kierunku do Niemiec z ulicy I-go Maja,
- utrzymanie dwóch wjazdów do miasta (skrzyżowań) z wymienionej wyżej trasy:
 - od strony Żar, wjazd do miasta ul. 1 Maja,
 - oraz od strony przejścia granicznego Łęknica-Krauschwitz, wjazd do miasta odcinkiem ulicy stanowiącym połączenie z ulicą Tadeusza Kościuszki,
- pozostawienie istniejącego przejścia granicznego z Niemcami w ciągu ulicy 1-go Maja (dla ruchu pieszego i samochodów osobowych), integrującego pod względem komunikacyjnym miasto Łęknicę po stronie polskiej i miasto Bad Muskau po stronie niemieckiej,
- realizację powiązań komunikacyjnych stanowiących połączenia:
 - obwodnicy miejskiej z ul. Tadeusza Kościuszki (wjazd do miasta od strony nowego przejścia granicznego Łęknica-Krauschwitz),
 - ulicy 1 Maja z ulicą Żurawską,
 - ulicy Granicznej z ulicą Wybrzeżną, jako głównego dojazdu do Parku Mużakowskiego, z ominięciem osiedla mieszkaniowego przy ul. Hutniczej i wyeliminowaniem z tej ulicy ruchu dojazdowego do Parku,
 - ulicy Leśnej z terenami pojezierza antropogenicznego.

Podstawowy układ komunikacji kołowej miasta tworzyć będą:

- trasa obwodowa w ciągu drogi krajowej nr 12, do nowego przejścia granicznego Łęknica-Krauschwitz; klasa droga główna,
- oraz ciągi ulic miejskich, klasa ulic - ulice zbiorcze
 - ulica 1 Maja zapewniająca dojazd do miasta od strony Żar,
 - ulice Żurawska i Tadeusz Kościuszki oraz odcinki ulic zapewniające wjazd do miasta od strony nowego przejścia granicznego oraz powiązanie z terenami pojezierza antropogenicznego,
 - ulica Dworcowa,

- ulica Polna, ulica Wojska Polskiego,
- ulica Hutnicza
- ulica stanowiąca połączenie ul. 1 Maja z ul. Żurawską,
- oraz droga stanowiąca odgałęzienie od ul. Leśnej i prowadząca do terenów pojezierza antropogenicznego.

Z analizy stanu istniejącego wynika, że aktualnie miasto w dostatecznym stopniu wyposażone jest w parkingi. Wzrost ludności, przygraniczne jego położenie i rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowej wywołają jednak w tym zakresie nowe potrzeby. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta na cele parkowania pojazdów zarezerwowano nowe powierzchnie terenu.

Główną strefę lokalizacji parkingów przewidziano w centralnej części miasta w rejonie ulic: Granicznej, Dworcowej i Polnej oraz przy wejściach do Parku Mużakowskiego /ul. Wybrzeżna, Hutnicza/.

Jako główną zasadę polityki parkingowej w mieście przyjęto uwarunkowanie, że przy realizacji każdego obiektu o charakterze publicznym winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tego obiektu.

Komunikacja kolejowa

Była linia kolejowa o znaczeniu miejscowym Stary Raduszec (koło Krosna Odrzańskiego) -Tuplice-Łęknica, przebiegająca przez miasto, już została zlikwidowana.

Komunikacja wodna

Rzeka Nysa Łużycka z racji swoich uwarunkowań technicznych i naturalnych nie może pełnić roli żeglownego szlaku wodnego. Spełni natomiast warunki szlaku kajakowego. Wskazane jest wyznaczenie lokalizacji przystani w pobliżu Parku Mużakowskiego.

Komunikacja lotnicza

Nie przewiduje się wydzielenia terenu jako miejsca lądowania samolotów i helikopterów.

Komunikacja piesza

Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to głównie:

- adaptacja istniejących tras na terenie Parku Mużakowskiego i Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa”,
- wytyczenie i urządzenie nowych odcinków szlaków pieszych na terenie pojezierza antropogenicznego, szczególnie w fragmentach, gdzie występują liczne zbiorowiska wodne,
- utworzenie leśnych ścieżek dydaktycznych w rejonie użytku ekologicznego „Bagna nad Nysą” i Parku Mużakowskiego.

Proponuje się zakwalifikować do ścieżki regionalnej szlak o następującym przebiegu:

- Bad Muskau-Łęknica-Park Mużakowski i dalej w kierunku Trzebiela.

Na terenie miasta celowe jest:

1. powiększenie obszarów przeznaczonych dla ruchu pieszego w rejonie śródmieścia,
2. wytyczenie i zrealizowanie systemu dojazdów pieszych pomiędzy śródmieściem, a zespołami mieszkaniowymi i usługowymi,
3. ulepszenie tras pieszych, łączących tereny miejskie z okolicznymi lasami.

Komunikacja
rowerowa

Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się pobudowanie systemu tras rowerowych o znaczeniu:

- regionalnym, o przebiegu:
 - Bad Muskau-Park Mużakowski-Żarki Wielkie i dalej w kierunku Żar lub Jasienia,
- lokalnym o przebiegu:
 - Łęknica-Nowe Czaple-Czaple i dalej do Przewozu i z powrotem do Łęknicy przez użytek ekologiczny „Bagna nad Nysą”,
 - Łęknica-pojezierze antropogeniczne - Przewóz - Krauschwitz - Łęknica,
 - teren miasta Łęknicy i fragment przyległych gmin Trzebiel i Przewóz.

Przebieg i realizacja tras wymagają uzgodnień Nadleśnictwa Lipinki Łużyckie I administracją Parku Mużakowskiego.

Prawidłowa obsługa wymaga:

- budowy miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym, w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- stworzenie w mieście, w rejonie kąpieliska, ośrodka o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym dla obsługi rowerzystów, celem przyciągnięcia turystów po trudach podróży oraz stworzenia możliwości wypożyczenia rowerów i ich naprawy,
- budowę wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych w ramach działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.

Komunikacja
konna

Mając na uwadze docelowy rodzaj usług turystycznych na terenie miasta, zakłada się konieczność wytyczenia szlaków dla ruchu pojazdów konnych oraz jazdy konnej wierzchem w uzgodnieniu z Nadleśnictwem Lipinki. Proponowane szlaki przebiegają w rejonie pojezierza antropogenicznego w powiązaniu z terenami gmin ościennych.

Wyklucza się wytyczenie tras do swobodnej jazdy konnej na terenie Parku Mużakowskiego. Należy rozważyć możliwość wytyczenia trasy tranzytowej przez Park.

3.8 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Celem realizacji inwestycji celu publicznego jest poprawa i utworzenie docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Łęknica, przy uwzględnieniu między innymi strategii rozwoju i programu rewitalizacji miasta, strategii rozwoju powiatu żarskiego i woj. lubuskiego oraz programu ożywiania gospodarczego woj. lubuskiego, ze szczególnym uwzględnieniem pasma przygranicznego.

Inwestycje lokalne	<p>W ramach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica zidentyfikowano inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.</p> <p>W zakresie modernizacji i rozbudowy infrastruktury:</p> <ul style="list-style-type: none">- rewitalizacja „Wzgórza Belwederskiego”,- adaptacja dawnej stolarni na miejsce informacji turystycznej,- termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej,- przebudowa targowiska miejskiego,- utworzenie strefy aktywności produkcyjno-usługowej na terenach byłych zakładów, <p>W zakresie budowy, rozbudowy i poprawy miejskiej infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none">- modernizacja ujęcia wody,- modernizacja oczyszczalni ścieków,- rozbudowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,- budowa sieci dystrybucyjnej gazu,- poprawa dostępności telekomunikacyjnej,- rozbudowa infrastruktury drogowej w tym ulic, ścieżek pieszych i rowerowych,- budowa parkingów dla obsługi Parku Mużakowskiego, <p>W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury sportowo-rekreacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none">- zagospodarowanie obszaru antropogenicznego,- budowa kempingów i pól namiotowych,- budowa szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,- budowa hali sportowo-widowiskowej,- budowa przystani rzecznej na Nysie Łużyckiej w pobliżu Parku Mużakowskiego.
Inwestycje ponadlokalne	<p>Inwestycje służące realizacji celów ponadlokalnych:</p> <ul style="list-style-type: none">- rozbudowa sieci tranzytowych, tras rowerowych o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym,

- zagospodarowanie doliny rzeki Nysa Łużycka,
- modernizacja infrastruktury przeciwpowodziowej,
- zabezpieczenie bezpieczeństwa energetycznego miasta,
- obsługa ruchu tranzytowego,
- budowa sieci gazu przesyłowego do miasta.

3.9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, jeśli wymagają tego przepisy odrębne.

Sporządzenie jednego planu miejscowego obejmującego tereny miasta Łęknicy będzie spełniało obowiązek wykonania planów na podstawie przepisów odrębnych dotyczących:

- przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- obszarów udokumentowanych kopalni,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- obszarów publicznych,
- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

3.10 OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Mają na uwadze fakt, że rozstrzygnięcia przestrzenne dotyczą tylko jednej miejscowości, zasadne jest, aby sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmował cały teren Łęknicy w jej granicach administracyjnych.

Ponadto celowe jest, aby plan był wykonany w różnych skalach, w zależności od sposobu użytkowania terenu i występujących problemów do ich rozstrzygnięcia.

W studium wskazano obszary, dla których gmina powinna opracować m.p.z.p. o różnej skali szczegółowości.

Dopuszcza się aktualizację obowiązującego planu miejscowego w jego dostosowaniu do oczekiwań mieszkańców oraz przesłanek formalno-prawnych związanych ze zmieniającymi się przepisami. Zmiana planu może dotyczyć dowolnej części terenu miasta.

3.11 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Polityka przestrzenna w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna:

- zminimalizować przeznaczenie powierzchni gruntów chronionych na inne cele niż produkcja rolnicza,
- w pierwszej kolejności zagospodarowanie gruntów rolnych o niskiej przydatności rolnej,
- regulacja stosunków wodnych na gruntach nadmiernie wilgotnych,
- ochrona i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych spełniających rolę przeciwoerozyjną,
- wprowadzenie nowych form gospodarowania (proekologicznych) na cennych obszarach przyrodniczo - krajobrazowych.

Istniejące na terenie Łęknicy obszary leśne wymagają działań ochronnych istniejących zasobów w celu zachowania ich funkcji przyrodniczej, gospodarczej i społecznej. Realizacja tych celów wymaga:

- organizacji ruchu turystycznego tak, aby rekreacja nie kolidowała z podstawową funkcją lasów,
- przeciwdziałanie stanom niepożądanym w środowisku leśnym,
- zalesienie odłogowych oraz słabych bonitacyjnie użytków rolnych.

Zdecydowana większa część gminy posiada wyraźne przyrolnicze predyspozycje dla kształtowania terenów otwartych o dominującej funkcji przyrodniczej.

3.12 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I USUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

Niebezpieczeństwo powodzi Wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią z wysokim prawdopodobieństwem powodzi tj. 10% czyli raz na 10 lat obejmujące w dużej mierze tereny znajdujące się pomiędzy rzeką Nysą Łużycką, a ich wałami przeciwpowodziowymi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ze średnim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi tj, 1% czyli raz na 100 lat. Wyznaczono również obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi tj. 0,2% czyli raz na 500lat.

Rozwiązanie problemu środkami planistycznym dotyczy:

- ograniczenia i wyłączenia z zabudowy terenów szczególnie zagrożonych powodzią,
- zabezpieczenia zabudowy istniejącej przy ograniczeniu jej uzupełniania na obszarach zagrożenia powodziowego
- realizacja zabudowy przy przejściu granicznym na terenach w rejonie ulic Graniczna, 1-go Maja, Wybrzeżna ograniczona do czasu zrealizowania zabezpieczeń przeciwpożarowych.

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego przy lokalizowaniu nowych obiektów.

Ponadto należy:

- odbudować urządzenia melioracyjne na kanałach, ciekach i rowach na terenie miasta.

Osuwanie się mas ziemnych Na terenie miasta tereny gdzie występują miejsca zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zostały zdefiniowane w części uwarunkowań studium. Nie mają zasadniczego wpływu na kształtowanie przestrzeni osadniczej.

3.13 OBSZARY LUB OBIEKTY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

3.14 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

3.15 OBSZARY PROBLEMOWE

Obszary przekształceń Obszarem przyszłych dużych przekształceń będą rejon ulic 1-go Maja, Wybrzeżna oraz przejścia granicznego, gdzie po likwidacji istniejącego targowiska zasadne jest zlokalizowanie zabudowy sanatoryjnej wraz z zapleczem usługowym. Założenie przestrzenne powinno posiadać reprezentacyjny i atrakcyjny charakter dla turystów i kuracjuszy, stanowić przedpole Parku Mużakowskiego.

Ponadto przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne będą miały miejsce na terenie osadniczym. Podstawowe kierunki działań to:

- uzupełnienie zabudowy, jej intensyfikacja,
- modernizacja zabudowy poprzez poprawę wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- poprawa stanu technicznego dróg i dostępność komunikacyjna,
- tworzenie zorganizowanych form rozwoju zabudowy rekreacyjnej zapewniającej właściwą ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- stosowanie tradycyjnych materiałów i form

Takim działaniami będą poddane głównie tereny centralnie położone w mieście w rejonie ulic Wojska Polskiego, Dworcowa, Graniczna, Polna, Hutnicza.

Obszary rehabilitacji Obszary wymagające szczególnego sposobu przekształceń i ochrony to tereny przemysłowe i poprzemysłowe we wschodniej części miasta.

Z racji swojego położenia są one predysponowane do lokalizacji zabudowy techniczno-produkcyjnej pod warunkiem, że obiekty nie będą źródłem uciążliwości dla okolicznej zabudowy, pojawi się na nich zieleń o charakterze izolacyjnym.

Obszary rekultywacji	<p>Tereny poeksploatacyjne piasków, żwirów, iłów i węgla brunatnego stopniowo powinny być rekultywowane w kierunku rekreacyjno-turystycznym, przy zachowaniu ich oryginalnych cech przyrodniczych.</p> <p>Szczególne warunki będą musiały być zachowane przy rekultywacji składowisk skał nadkładów.</p> <p>Określenie granic obszarów przeznaczonych do rekultywacji wymaga szczegółowego rozpoznania wykraczającego poza zakres treści studium.</p>
Obszary Rewitalizacji	<p>Obszar szczególnej ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych wymagający działań rewitalizacyjnych to wszystkie obszary przyrodnicze objęte prawną ochroną, obiekty i założenia wpisane do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>Na szczególnie wyróżnienie zasługuje Park Mużakowski jako przykład szczególnej wartości krajobrazu, warunków naturalnych i kulturowych, gdzie wszelkie działania są podporządkowane ochronie konserwatorskiej. Obszary przeznaczone do rewitalizacji to głównie miejsce obecnego bazaru, tereny po byłych zakładach produkcyjnych oraz pozostałe tereny wyznaczone w lokalnym programie rewitalizacji miasta w latach 2016-2020r.</p>

3.16 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach miasta nie występują określone w trybie przepisów odrębnych tereny zamknięte.

3.17 OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ODNAWIALNĄ

Siłownie wiatrowe	<p>Na terenie Łęknicy najlepsze warunki wietrznościowe występują wzdłuż rzeki Nysy Łużyckiej. Jednak lokalizacja na tym obszarze siłowni wiatrowych jest wykluczona z uwagi na fakt, że cały ten obszar objęty jest szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.</p> <p>W studium nie przewiduje się lokalizacji tego typu inwestycji.</p>
Elektrownie fotowoltaiczne	<p>Na terenie miasta nie przewiduje się nowych źródeł energii odnawialnej za wyjątkiem jednej farmy fotowoltaicznej, której lokalizację zaznaczono na rysunku studium wraz z jego strefą ochronną wyznaczoną po granicy działki przeznaczonej na ten cel.</p>
Biogazownie	<p>Na terenie miasta nie przewiduje się lokalizacji biogazowni.</p>

3.18 ZGODNOŚĆ STUDIUM Z PLANAMI MIEJSCOWYMI

Przedstawiony na rysunkach studium zasięg zainwestowania, w ramach poszczególnych obszarów określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie w dalekim horyzoncie czasowym. Dlatego uznaje się, że częściowa realizacja planami miejscowymi jest zgodna z ustaleniami studium.

W związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej, a rysunku planu miejscowego na mapie zasadniczej linii „rozgraniczające” przedstawiające planowany kierunek rozwoju przestrzennego są orientacyjne, dopuszcza się ich przesunięcie bez wymaganej zmiany studium. Tolerancja przy ustalaniu zasięgu poszczególnych obszarów i ich stref w planie a wyznaczonych na rysunku studium może wynosić 20m. Powyższa tolerancja nie dotyczy stref określonych przepisami odrębnymi.

Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych i infrastruktury technicznej określają zasady obsługi terenów. Szczegółowy ich przebieg oraz zajęcie terenów określi plan miejscowy. Warunkiem ich zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i sytuowania urządzeń z nimi związanych. Opracowany plan miejscowy będzie zgodny ze studium, jeżeli w nim będą proponowane zaktualizowane przepisami odrębnymi strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W studium określono kierunki przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych obszarów, przypisując każdemu z nich przeznaczenie dominujące >50% terenu, oraz przeznaczenie dopuszczalne, jak również stosownie do potrzeb przeznaczenie zamiennie. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie gruntów.

Opracowywany plan miejscowy nie będzie sprzeczny z ustaleniami studium w sytuacji uaktualnień zgodnie z przepisami odrębnymi programów i dokumentów, np. spis pomników przyrody, wykaz terenów zamkniętych, ustalenia ewidencji zabytków.

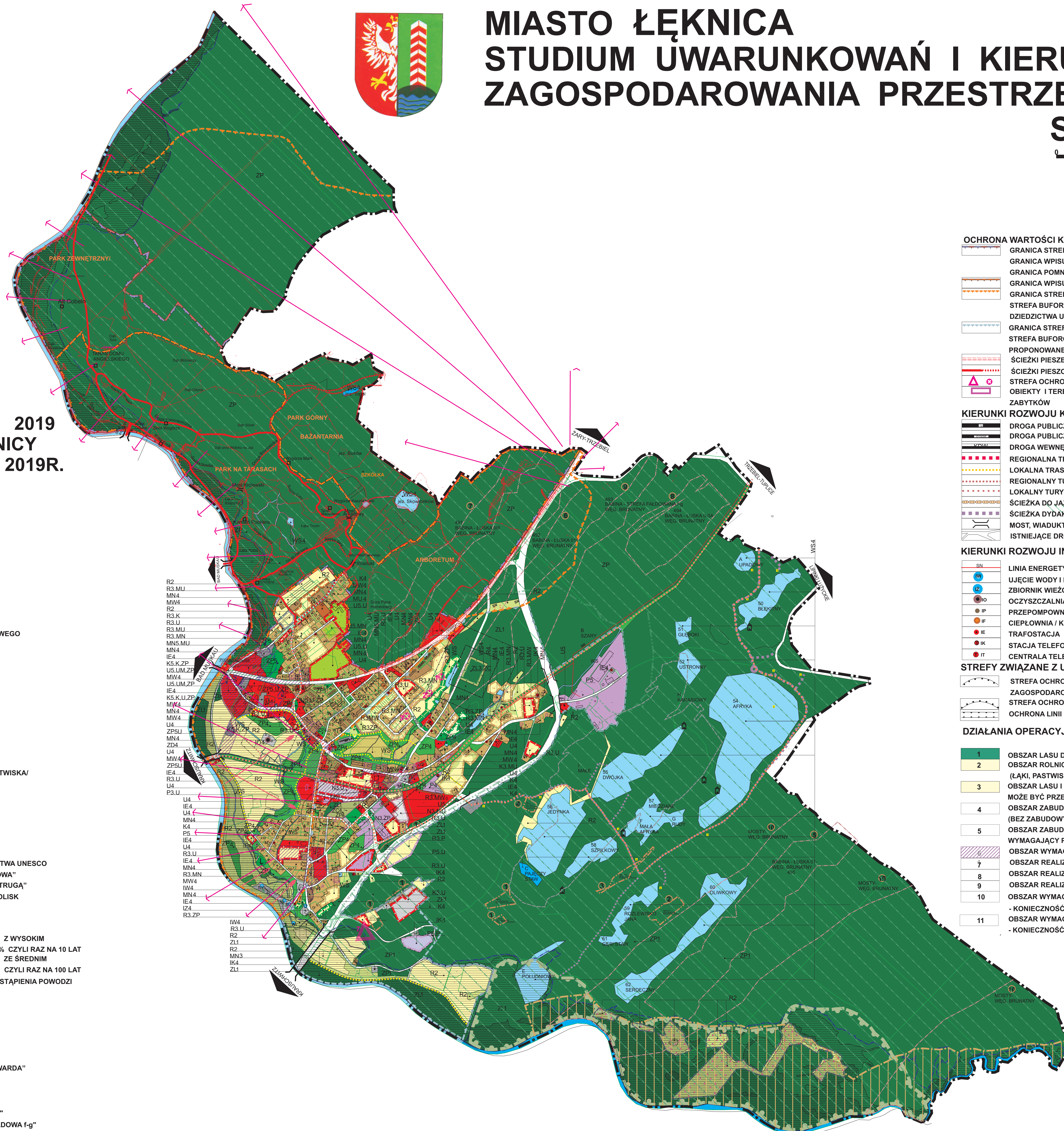
Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny z ustaleniami studium w sytuacji, gdy ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowy zmienione (zawyżone lub zaniżone, nie więcej jednak niż 30% w wyniku przeprowadzonych szczegółowych analiz występujących uwarunkowań).

MIASTO ŁĘKNICA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1:10 000

0 10 20 30 40 50 100



**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY
Z DNIA** **2019
2019R.**



OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	SYMBOL OBSZARU FUNKCYJONALNEGO
	SYMBOL ISTNIEJĄCEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
	SYMBOL KIERUNKOWEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU KIERUNKOWEGO
	ELEMENTY LINIOWE ISTNIEJĄCE /PROJEKTOWANE/

FUNKCJA /PRZEZNACZENIE/ OBSZARÓW ISTNIEJĄCA KIERUNKOWA

	MIESZKANIOWA - JEDNORODZINNA
	MIESZKANIOWA - WIELORODZINNA
	MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
	USŁUGOWA
	USŁUGOWO - MIESZKANIOWA
	TECHNICZNO - PRODUKCYJNA
	WODY POWIERZCHNIOWE
	LAS
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY OTWARTE / GRUNTY ROLNE, PASTWISKA/
	OGRODKI DZIAŁKOWE
	CMENTARZ/
	KOMUNIKACJA
	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
	NIEUŻYTEK

WAŻNIEJSZE UWARUNKOWANIA

	OBZAR PARKU MUŻAKOWSKIEGO
	OBZAR WPISANY NA LISTĘ ŚWIATOWEGO DZIEDZICTWA UNESCO
	OBZAR PARKU KRAJOBRAZOWEGO „ŁUK MUŻAKOWA”
	OBZAR REZERWATU PRZYRODY „NAD MŁYŃSKĄ STRUGĄ”
	NATURA 2000 - OBZAR SPECJALNEJ OCHRONY SIEDLISK
	„PLH 080038-” „ŁĘGI NAD NYŚĄ ŁUŻYCKĄ”
	DRZEWA HISTORYCZNA

ELEMENTY GOSPODARKI WODNEJ

	OBZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ Z WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWEM ICH WYSTĄPIENIA tj. 10% CZYLI RAZ NA 10 LAT
	OBZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ ZE ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWEM ICH WYSTĄPIENIA tj. 1% CZYLI RAZ NA 100 LAT
	OBZARY NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE tj. 0,2% CZYLI RAZ NA 500 LAT

ELEMENTY GOSPODARKI SUROWCAMI NATURALNYMI

	ZŁOŻA GLINY OGNIOTRWAŁEJ
	ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO
	ZŁOŻA GLINY OGNIOTRWAŁEJ „ŁĘKNICA ” (4)
	ZŁOŻE GLINY OGNIOTRWAŁEJ „ŁĘKNICA II”
	ZŁOŻE GLINY OGNIOTRWAŁEJ „ŁĘKNICA III”
	ZŁOŻE GLINY OGNIOTRWAŁEJ „ŁĘKNICA - POLE EDWARDA”
	ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO „BABINA - ŁUSKA 0I”
	ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO „BABINA - ŁUSKA 0II”
	ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO „BABINA - ŁUSKA 0-0A”
	ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO „BABINA - STREFA FAŁDOWA f-g”
	ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO „MOSTY”
	NIECZYNNY KOPALNIA BABINA

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”
	GRANICA WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICA POMNIKA HISTORII
	GRANICA WPISU NA LISTĘ ŚWIATOWEGO DZIEDZICTWA UNESCO
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”
	STREFA BUFOROWA WPISU NA LISTĘ ŚWIATOWEGO DZIEDZICTWA UNESCO
	GRANICA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „E” EKSPOZYCJI
	STREFA BUFOROWA NA TERENIE GMINY ŁĘKNICA - PROPONOWANEJ DO ROZSZERZENIA
	ŚCIEŻKI PIESZE W PARKU
	ŚCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE W PARKU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „W” RELIKTÓW
	OBIEKTY I TERENY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

	DROGA PUBLICZNA KRAJOWA
	DROGA PUBLICZNA GMINNA
	DROGA WEWNĘTRZNA
	REGIONALNA TRASA ROWEROWA
	LOKALNA TRASA ROWEROWA
	REGIONALNY TURYSTYCZNY SZLAK PIESZY
	LOKALNY TURYSTYCZNY SZLAK PIESZY
	ŚCIEŻKA DO JAZDY KONNEJ
	ŚCIEŻKA DYDAKTYCZNA
	MOST, WIADUKT
	ISTNIEJĄCE DROGI, SZLAKI, TRASY, ŚCIEŻKI, OBIEKTY

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	UJĘCIE WODY I HYDROFORNIA
	ZBIORNIK WIEŻOWY WODOCIĄGOWY
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	CIEPŁOWNIA / KOTŁOWNIA/
	TRAFOSTACJA
	STACJA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
	CENTRALA TELEKOMUNIKACYJNA

STREFY ZWIĄZANE Z URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI

	STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ OBIEKTU CHRONIONEGO
	OCHRONA LINII URZĄDZEŃ UZBROJENIA TECHNICZNEGO

DZIAŁANIA OPERACYJNE

	OBZAR LASU DO ADAPTACJI
	OBZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ (ŁĄKI, PASTWISKA) WYŁĄCZONY Z POD ZABUDOWĘ
	OBZAR LASU I ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, KTÓRY MOŻE BYĆ PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ
	OBZAR ZABUDOWANY LUB ZAGOSPODAROWANY (BEZ ZABUDOWY) DO ADAPTACJI
	OBZAR ZABUDOWANY LUB ZAGOSPODAROWANY (BEZ ZABUDOWY) WYMAGAJĄCY PRZEKSZTAŁCEN
	OBZAR WYMAGAJĄCY REWITALIZACJI
	OBZAR REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM
	OBZAR REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU WOJEWÓDZKIM
	OBZAR REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
	OBZAR WYMAGAJĄCY SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO
	- KONIECZNOŚĆ SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
	- KONIECZNOŚĆ ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŃSZYCH