

Zielona Góra, sierpień 2025 r.
(aktualizacja październik 2025 r.)

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

do projektu planu ogólnego miasta Zielona Góra

AUTOR: mgr inż. Joanna Kiczak



1.	Wprowadzenie	2
2.	Charakterystyka i lokalizacja terenu opracowania	2
3.	Dokumenty i opracowania uwzględnione w prognozie	3
4.	Akty prawne uwzględnione w opracowaniu	4
5.	Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego sporządzeniem planu ogólnego. .	4
5.1	Warunki gruntowo - wodne.	4
5.2	Szata roślinna i fauna.....	14
5.3	Klimat.	18
5.4	Hałas.	19
5.5	Dziedzictwo kulturowe.....	25
6.	Ocena oddziaływania projektu planu – cel opracowania planu ogólnego	29
7.	Ustalenia projektu planu	29
8.	Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu ogólnego	31
9.	Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu	32
9.1	Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby	32
9.2	Oddziaływanie na warunki wodne.....	32
9.3	Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione.....	33
9.4	Oddziaływanie na klimat lokalny i akustyczny	34
9.5	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną	34
9.6	Oddziaływanie na krajobraz	34
9.7	Oddziaływanie na ludzi	37
9.8	Oddziaływanie na zasoby naturalne	38
9.9	Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne.....	38
9.10	Transgraniczne oddziaływanie.....	38
10.	Analiza i ocena celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym oraz sposoby, w jakie te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione w zapisach planu ogólnego.	38
11.	Propozycje rozwiązań alternatywnych.....	39
12.	Informacje o przewidywanych metodach analizy realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia.	39
13.	Streszczenie	39

1. Wprowadzenie.

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę oddziaływania na środowisko do sporządzenia planu ogólnego miasta Zielona Góra. Celem prognozy jest identyfikacja potencjalnych znaczących oddziaływań na środowisko ustaleń planu i określenie rozwiązań eliminujących, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania oraz w miarę potrzeb przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 13i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 46 oraz art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Niniejsza prognoza w myśl wyżej przywołanego art. 46 stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Szczegółowe warunki, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów planów zagospodarowania przestrzennego określa art. 51 ust.2 w/w ustawy.

W prognozie ocenia się stan i funkcjonowanie środowiska, odporność na degradację i zdolność do regeneracji wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrywane są także skutki dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz skutki realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów jest rozpatrywane pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym, z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, skuteczności ochrony bioróżnorodności i właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania.

2. Charakterystyka i lokalizacja terenu opracowania

Miasto Zielona Góra zlokalizowane jest w zachodniej części Polski. Położone jest ok. 35 km na wschód od granicy z Republiką Federalną Niemiec, w południowej części województwa lubuskiego. Od 2015r. miasto objęło swoim zasięgiem 17 sołectw: Barcikowice, Drzonków, Jany, Jarogniewice, Jeleniów, Kiełpin, Krępa, Łężyca, Ługowo, Nowy Kisielin, Ochla, Przylep, Racula, Stary Kisielin, Sucha, Zatonie, Zawada. Zielona Góra należy do miast średniej wielkości, liczy ok. 139 000 mieszkańców i pod względem liczby ludności zajmuje 26 pozycję w kraju.

Zielona Góra posiada dobre połączenie drogowe i kolejowe wewnątrz województwa jak również poza nim.

Znajduje się na szlaku korytarza transportowego transeuropejskiej sieci TEN-T: Bałtyk – Adriatyk, którego część stanowi droga ekspresowa S3. Na osi wschód-zachód, Zieloną Górę przecina droga krajowa nr 32, biegnąca z Poznania do granicy polsko-niemieckiej w Gubinie i dalej do Berlina. Miasto ma dobrze rozwiniętą sieć kolejową, która łączy Wrocław ze Szczecinem przez Głogów, Zieloną Górę i Rzepin. Linia nr 273 została zakwalifikowana do linii o znaczeniu państwowym i europejskich głównych linii kolejowych transportu kombinowanego (AGTC), zaliczana jest do sieci kompleksowej Europejskich Korytarzy Transportowych TEN-T. Przez fragment miasta Zielona Góra przepływa rzeka Odra, która stanowi drogę wodną E30 (Bałtyk – Dunaj).

Zielona Góra, podobnie jak całe województwo lubuskie, charakteryzuje się wysoką lesistością kształtującą się na poziomie przekraczającym 50%. Obszar opracowania objęty jest w dużej mierze zasięgiem krajowych korytarzy ekologicznych, które pokrywają się głównie z przebiegiem terenów leśnych i dolin rzecznych (m.in. Odry), omijając zwarte tereny zabudowane. Najcenniejsze przyrodniczo tereny zostały objęte różnymi formami ochrony przyrody.



Fot. Zielona Góra po połączeniu z 17 sołectwami w 2015r.

3. Dokumenty i opracowania uwzględnione w prognozie.

- Uchwała nr LXXXI.1194.2024 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Zielona Góra;
- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra", uchwalone uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r., z późn. zm.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra, uchwalone uchwałą LVI/332/06 z dnia 5 października 2006 r. – z późn. zm.;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- archiwalne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- mapy sozologiczne woj. Lubuskiego opracowane przez GEOMET Sp. Z o.o. z Poznania w 2001r. na zlecenie Głównego Geodety Kraju i Marszałka Województwa Lubuskiego;
- Atlas Rzeczypospolitej Polskiej – część II środowisko naturalne - wykonany przez Głównego Geodetę Kraju w 1994 r.;
- „Oddziaływanie stacji bazowych telefonii komórkowej na środowisko stan zdrowia ludności” – Zakład Ochrony Mikrofalowej. Wojskowy Instytut Higieny i Epidemiologii w Warszawie – Warszawa 2007 r.;
- Ekofizjografia dla Zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego Zielona Góra – E&W Consulting Zielona Góra 2015 r.;
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego,
- „Cenne obszary przyrodnicze na terenie miasta Zielona Góra”, Wydział Nauk Biologicznych Uniwersytet Zielonogórski – marzec 2010 r.,
- Inwentaryzacja wierceń geologiczno-inżynierskich miasta Zielona Góra,
- Koncepcja zagospodarowania i odprowadzenia wód opadowych z terenu miasta Zielona Góra, tomy dla zlewni Kanału Łacza, Gęsńnik, Dłubnia i Pustelnik – EKOPROJEKT 2003 r.,
- Ekspertyza terenów pokopalnianych na terenie miasta Zielona Góra, Kraiński, Gontaszewska , wrzesień 2012r.,
- Audyt Krajobrazowy Województwa Lubuskiego opracowany w 2024 r.

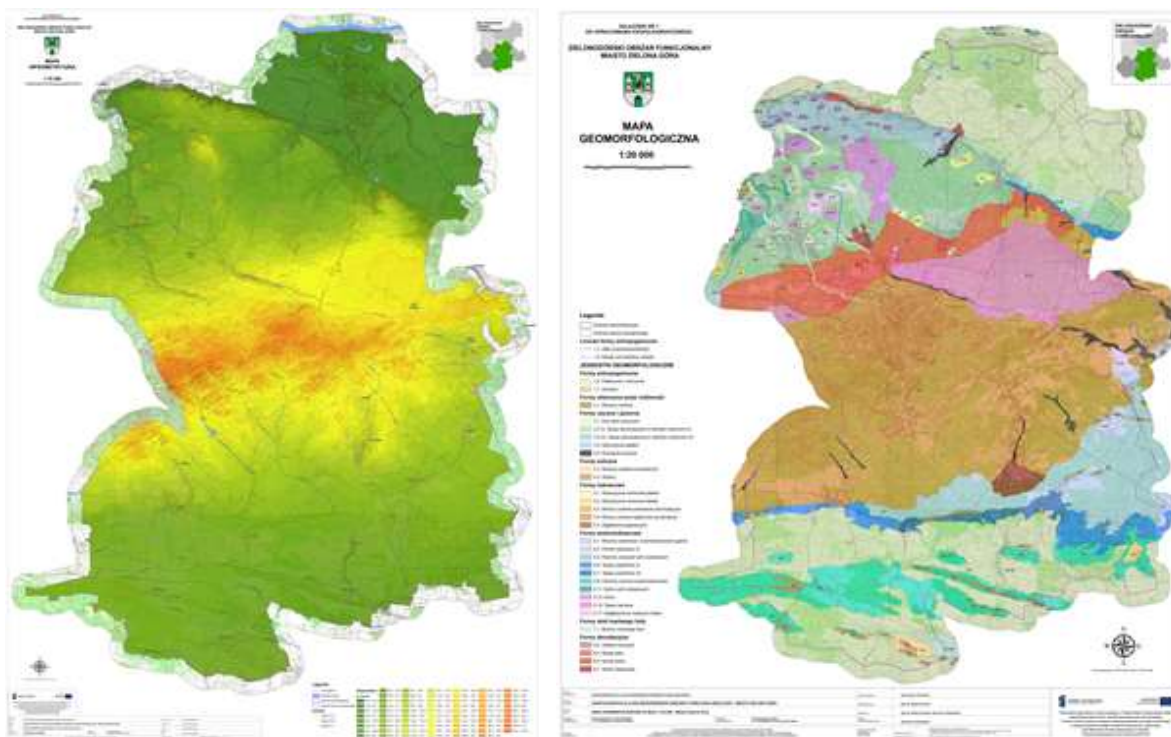
4. Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2025 poz. 647);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn.zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. 2025 r. poz. 960);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478).

5. Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego sporządzeniem planu ogólnego.

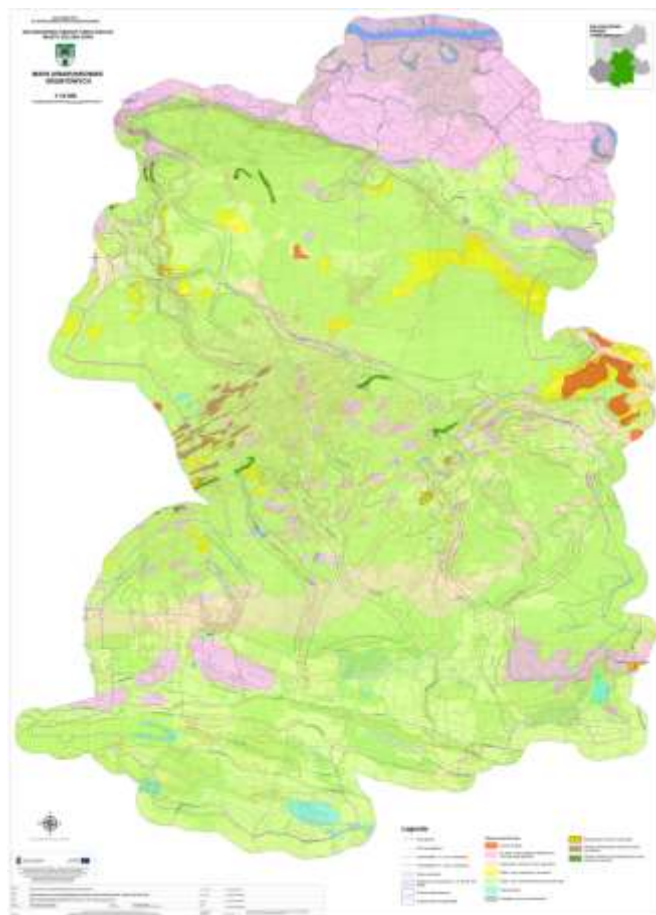
5.1 Warunki gruntowo - wodne.

Tereny w obrębie miasta zostały uformowane podczas ostatniego zlodowacenia Wisły (północnopolskiego). Obniżenie Milicko-Głogowskie stanowiące część Pradoliny Barycko-Głogowskiej powstało, jako forma marginalna fazy leszczyńskiej zlodowacenia Wisły, zaś obniżenie Pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej, jako forma marginalna fazy pomorskiej tegoż zlodowacenia. Natomiast obszary wysoczyznowe stanowią moreny i towarzyszące im formy kemów, ozów i sandrów, które uformowały się w fazie postojów lądolodu i jego recesji w fazie leszczyńskiej i poznańskiej ostatniego zlodowacenia. Uważa się, że wypiętrzenie Wału Zielonogóskiego do wysokości 221 m n.p.m. i względnej do około 100 m, powstało w okresie starszych zlodowaceń, które stanowiło strefę marginalną zlodowacenia Wisły w fazie leszczyńskiej.



Fot. Ekofizjografia – mapa hipsometryczna oraz geomorfologiczna

Na podstawie mapy uwarunkowań gruntowych, na całym obszarze miasta są piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz dolinowe, przeplecione piaszczystymi i żwirowymi utworami deluwialnymi, piaskami i żwirami lodowcowymi i morenowymi oraz łąkami i mułkami. W obniżeniu terenu, a zwłaszcza na obszarach występowania wód (w kierunku północnym do Odry, w kierunku południowym do Śląskiej Ochli) są łąki i mułki, utwory pylaste i zastoiskowe o zróżnicowanej spójności oraz w niewielkich fragmentach piaski eoliczne. Ze względu na to, że w zachodniej części miasta był wydobywany węgiel brunatny, występują tu obszary szkód górniczych (wyróbiska), a co się z tym wiąże należy też liczyć się z obszarami narażonymi na występowanie ruchów masowych (osuwisk).



Fot. Ekofizjografia – mapa uwarunkowań gruntowych

Legenda

— Ciekі główne	Utwory powierzchniowe	Eksploatacja kruszywa naturalnego
— Ciekі szczególowe	Utwory gliniaste	Obszary występowania szkód górniczych (wyróbiska)
— Hydroizobata 1 m (I poz. wodonośny)	łąki, mułki, utwory pylaste i zastoiskowe o zróżnicowanej spójności	Obszary narażone na występowanie ruchów masowych (osuwisk)
— Hydroizobata 2 m (II poz. wodonośny)	Piaszczyste i żwirowe utwory deluwialne	
Tereny podmokłe	Piaski i żwiry lodowcowe i morenowe	
Zasięg wody powodziowej - 1% (woda 100-letnia)	Piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz dolinowe	
Granice administracyjne	Piaski eoliczne	
Granice bufora zewnętrznego	Pozostałe utwory powierzchniowe	

Na obszarze Zielonej Góry są tzw. szkody pogórnice związane z wydobywaniem węgla brunatnego. Pierwsze pokłady węgla brunatnego odkryto w roku 1838 w okolicy młyna Preislara (Peiskera) niedaleko sołectwa Ochla. Z biegiem lat ze względu na brak funduszy na dalsze badania (odwierty poszukiwawcze) oraz stan istniejących szybów w roku 1947 kopalnie uległy likwidacji. W zachodniej części miasta zachowały się liczne szyby i szybiki.

W zakresie złóż naturalnych na obszarze gminy brak jest udokumentowanych złóż surowców mineralnych do eksploatacji na skalę przemysłową. Na terenie miasta Zielona Góra znajdują się natomiast zlikwidowane odwierty: Czerwieńsk-1, Czerwieńsk-2, Czerwieńsk-3, Czerwieńsk-4, Czerwieńsk-5, Czerwieńsk-6, Czerwieńsk-8, Czerwieńsk-9, Czerwieńsk-10, Jany-1, Kisielin-1, Kisielin-3, Ługowo-1, Ługowo-2, Ługowo-3, Drzonków-1, Zatonie-1, Zatonie-2, Zatonie-3, Zatonie-4, Zatonie-5, Nowa sól-6, Nowa sól-9, Nowa Sól-12, Nowa Sól-13, Nowa Sól-15, Nowa Sól-16, Nowa Sól-18, Nowa Sól-20, Nowa Sól-21. Wokół zlikwidowanych odwiertów wyznaczone zostały strefy ochronne w oparciu o ich projekty likwidacji, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812) o promieniu:

- 50,0 m wokół zlikwidowanych odwiertów: Czerwieńsk-2, Nowa Sól-13,
- 2,0 m wokół zlikwidowanego odwiertu Jany-1,
- 5,0 m dla pozostałych odwiertów (z wyjątkiem odwiertu Kisielin-1).

W strefach tych oraz na zlikwidowanych odwiertach jest zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Zlikwidowany odwiert Kisielin-1 nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej.

W północnej części gminy w granicach sołectw Krępa i Zawada znajdował się obszar i teren górniczy „Czerwieńsk”. Eksploatacja złoża ropy naftowej „Czerwieńsk” została zakończona, a zasoby rozliczone. Zgodnie z zawiadomieniem Ministra Środowiska o przyjęciu dodatku do dokumentacji geologicznej złoża ropy naftowej „Czerwieńsk” znak: DGiKGkzk-4741-37/7897/1337/09/AW z dnia 20.11.2009 r. złożo zostało skreślone z krajowego bilansu zasobów złóż kopalin, a obszar i teren górniczy „Czerwieńsk” zostały zniesione.

Ponadto na obszarze miasta były również następujące złoża kruszywa naturalnego:

- złożo Przylep (złożo zaniechane) zasoby bilansowe - 472 tys. Mg., wydobyte – 0
- złożo Racula (złożo wybilansowane) zasoby bilansowe - 513 tys. Mg., wydobyte – 0.
- Złożo Racula I (złożo wybilansowane).



Fot. Ekofizjografia dla opracowywanego terenu – mapa zagrożeń środowiska naturalnego

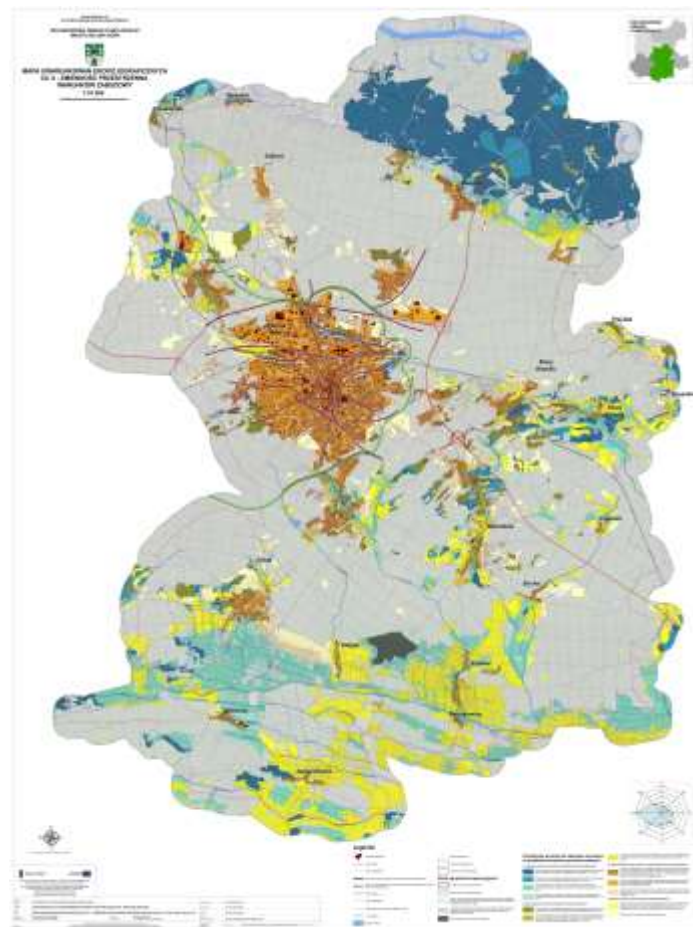
Legenda



Pod względem warunków zabudowy, najtrudniejsze tereny pod zabudowę to tereny w okolicach rzeki Odra (północ) oraz cieków, kanałów i rzeczek, np. Śląska Ochla (południe). Od północy to głównie grunty spoiste z tendencją do uplastyczniania; zwierciadło wód gruntowych utrzymuje się stale lub okresowo w poziomie posadowienia budynków.

Na południu to głównie grunty organiczne lub rumosze okresowo uwodnione; zwierciadło wód gruntowych stale lub okresowo w poziomie posadowienia budynków.

Ponadto na terenach północnych i południowych jest wiele rowów, cieków i kanałów. Pierwotnie zanim sołectwa zostały dołączone do miasta, tereny na północy i południu funkcjonowały jako wsie i na tych terenach była prowadzona gospodarka rolna. Przy obecnym rozroście miasta, sołectwa te tracą charakter wiejski i powstaje tam wiele zabudowy, która niestety wpływa na poziom wód gruntowych.

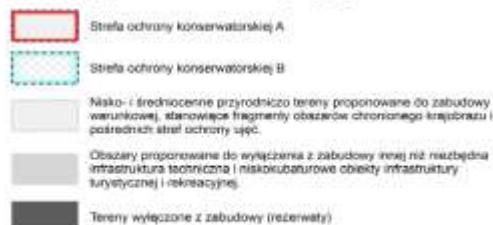


Fot. Ekofizjografia – zmienność przestrzenna warunków zabudowy

Legenda

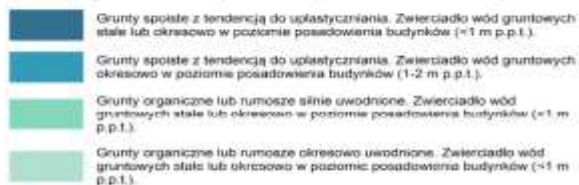


Strefy ograniczeń inwestycyjnych.

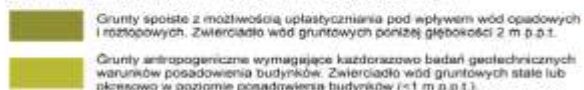


Przydatność gruntów do zabudowy określona na podstawie warunków gruntowo-wodnych.

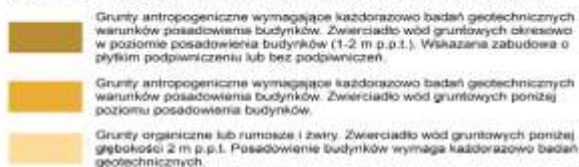
A. Warunki gruntowo-wodne wybitnie niekorzystne dla celów budowlanych.



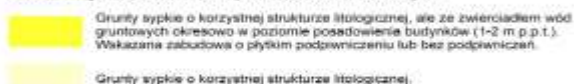
B. Warunki gruntowo-wodne niekorzystne dla celów budowlanych.



C. Warunki gruntowo-wodne zmienne i średniokorzystne dla celów budowlanych.



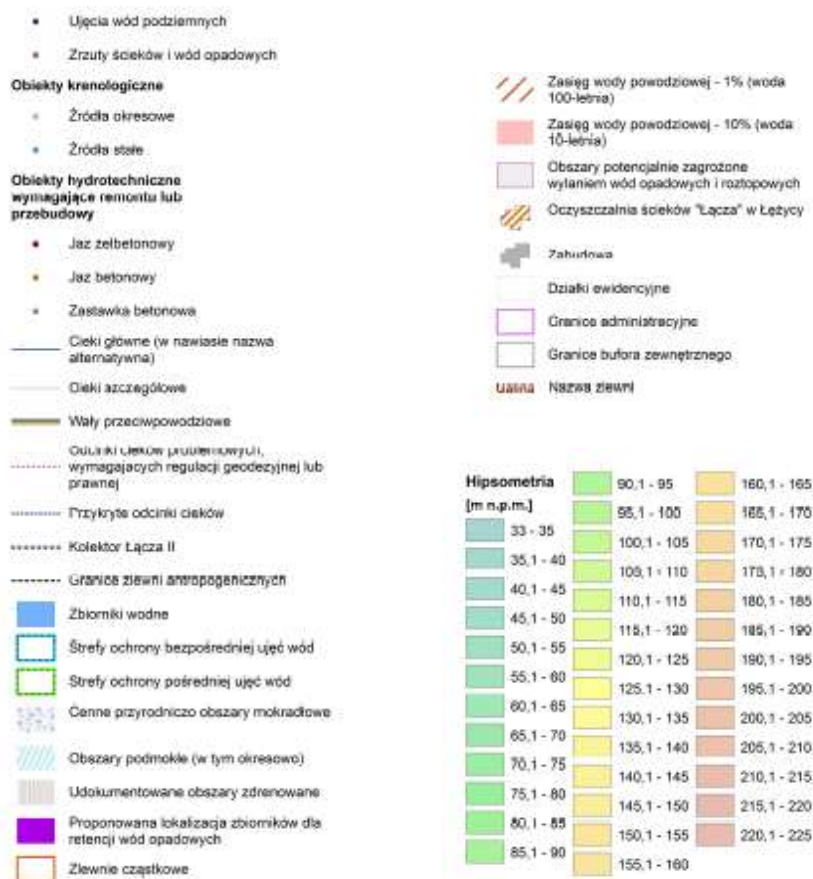
D. Warunki gruntowo-wodne korzystne dla celów budowlanych.



Obecna sieć hydrograficzna Zielonej Góry jest efektem geologicznych i rzeźbotwórczych procesów naturalnych zachodzących w plejstocenie i holocenie a także procesów wcześniejszych, kształtujących obecną strukturę głębszego podłoża geologicznego. Dominującą rolę odegrały tu dwa najmłodsze zlodowacenia – środkowopolskie i północnopolskie (bałtyckie i vistuliańskie).

Układ sieci hydrograficznej i związane z nim kierunki odwodnienia obszaru są głównie efektem procesów glacialnych i glacyfluwalnych, zachodzących na przedpolu (strefa marginalna) lądolodu, w nieco mniejszym stopniu z akumulacyjną i erozyjną działalnością wód. Wiąże się to generalnie z zachodnim kierunkiem odprowadzania wód przez głównego recypienta, jakim jest rzeka Odra, płynąca początkowo na omawianym odcinku w kierunku północnym (obszar przełomowy, związany z wałem zielonogórskim i strefa marginalna moren czołowych i spiętrzonych), by po osiągnięciu pradoliny Warszawsko-Berlińskiej skierować się w kierunku zachodnim gdzie, już poza omawianym obszarem zbiera również wody rzeki Bóbr. Głównymi elementami morfologicznymi kształtującymi strukturę sieci hydrograficznej oraz kierunki odwadniania obszaru są obok wspomnianej pradoliny, obszary wyniesione, związane z Wałem Zielonogórskim, wysoczyznami morenowymi i stożkami sandrowymi obu zlodowaceń oraz obniżenia, w tym:

- Dolina Śląskiej Ochli z generalnie wschodnim kierunkiem odpływu wód cieków głównych,
- Dolina Odry – odcinek o przebiegu południkowym odwadniający obszar w kierunku północnym.



Pozostałe ciekі główne, biorące swój początek w obrębie Wzniesień Zielonogórskich, będących jednocześnie obszarem koncentracji punktowych – właściwych wypływów wód podziemnych (źródła stałe i okresowe), mają generalnie południkowy kierunek spływu. Przy czym w zależności od położenia względem głównego działu wodnego, związanego z linią maksymalnego zasięgu fazy leszczyńskiej zlodowacenia północnopolskiego, jest to odwodnienie w kierunku południowym do doliny Śląskiej Ochli lub w kierunku północnym do cieków płynących w obrębie wyższych teras zalewowych Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.

Gęstość sieci rzecznej jest silnie zróżnicowana. Największą gęstością sieci rzecznej charakteryzują się tereny związane z obszarami dolinnymi i zalewowymi.

Ponadto w obrębie pradoliny i doliny Odry znajdują się liczne starorzecza i zastoiska, okresowo lub trwale wypełnione wodą. Z obszarami tymi związane są również występujące i podlegające różnym formom ochrony (w tym Natura 2000) obszary mokradłowe z licznymi młakami (w nomenklaturze przyrodniczej), wysiękami i bagniskami. Elementy te oprócz niezwykle cennych walorów przyrodniczych, odgrywają także istotną rolę w kształtowaniu retencji gruntowej.

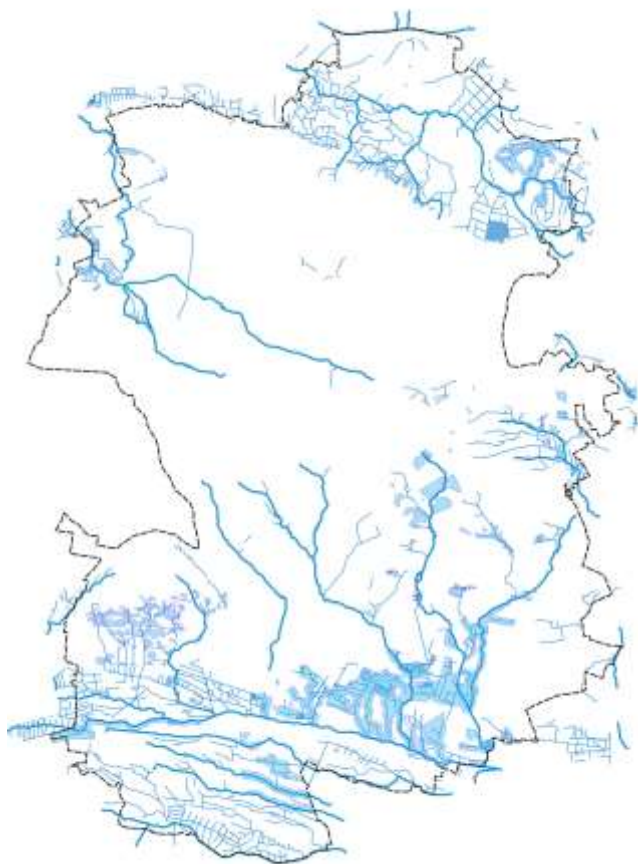
Pozostałe tereny podmokłe związane są z obszarami położonymi na odcinkach cieków o niewielkim spadku, bądź na terenach bezodpływowych. Pomimo znacznego urozmaicenia terenów miasta Zielona Góra, szczególnie w rejonie występowania pagórków morenowych o mniejszym lub większym rytmie, obszarów podmokłych poza terenami zalewowymi jest stosunkowo niewiele, co jest pośrednim efektem zabiegów melioracyjnych, przeprowadzonych głównie w XX w.

Wspomniane zabiegi melioracyjne są również głównym czynnikiem kształtującym obecny wygląd sieci hydrograficznej. W wyniku tych prac wiele cieków uzyskało przebieg odmienny od naturalnego. Powstała gęsta sieć urządzeń melioracji wodnych podstawowych, szczegółowych, zbiorników sztucznych o zróżnicowanym przeznaczeniu, od retencyjnych i przeciwpowodziowych rolniczych stanowiących zabezpieczenie zasobów wodnych dla celów nawodnieniowych.

Zgodnie z danymi Wód Polskich, na terenie miasta nie ma zewidencjonowanych obszarów gruntów zmeliorowanych. Niemniej jednak, na podstawie zeskanowanych i zwektoryzowanych map z lat 70. i 80. XX wieku, udało się odtworzyć historyczne obszary melioracyjne. Zaznaczyć trzeba, że dane te nie zostały poparte żadnymi, szczegółowymi późniejszymi badaniami w tym zakresie, a stan zagospodarowania terenów stanowi w większości krajobraz rolniczy.

Na poniższym rysunku przedstawiono tereny podmokłe, które były wówczas objęte działaniami melioracyjnymi. Obszary te zostały zidentyfikowane jako zdegradowane i wymagające szczególnej uwagi.

Stanowią one materiał pomocniczy i nie będą naniesione w uzasadnieniu graficznym planu ogólnego, jednak ich obecność ma znaczenie informacyjne przy analizie uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Dane te mogą być wykorzystywane w procesie podejmowania decyzji planistycznych, zwłaszcza w kontekście oceny ryzyka występowania podtopień, możliwości zagospodarowania terenu czy planowania inwestycji infrastrukturalnych. Pomimo braku formalnego statusu obszarów melioracyjnych, informacje historyczne mogą wskazywać na konieczność szczególnej ostrożności przy projektowaniu zagospodarowania w tych rejonach.



Fot. Urządzenia melioracyjne na obszarze miasta Zielona Góra

Obecną sieć hydrograficzną uzupełniają inżynieryjno-hydrauliczne obiekty pochodzenia antropogenicznego związane z takimi przejawami działalności człowieka jak:

- rolnictwo,
- gospodarka wodno-ściekowa,
- zagospodarowanie wód opadowych,
- leśnictwo,
- komunikacja i energetyka wodna.

Na terenie miasta Zielona Góra oprócz licznych rowów są też cieki główne:

- Kanał Sucha (koryto boczne);
- Pustelnik;
- Bobrowiec;
- Dłubnia Wschodnia i Zachodnia;
- Czarna Struga;
- Czarna Strużka;
- Galina;
- Gęśnik;
- Kanał Myszka-Gęśnik;

- Kanał Jeleniówka;
- Kanał Leniwy;
- Kanał Sucha;
- Kanał Zawadka;
- Kanał Zimny Potok;
- Kanał Łacza;
- Młynianka;
- Śląska Ochla;
- Kanał Zaborski Potok;
- Kanał Wodna.

Na terenie Zielonej Góry występują nieliczne zbiorniki wód powierzchniowych stojących. Powierzchnia zdecydowanej większości akwenów nie przekracza 0,5 ha. Największe zbiorniki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Odry, głównie w liczącym blisko 600 lat Lesie Odrzańskim. Koryto rzeki na tym terenie zostało uregulowane w XIX w., a las przejął funkcje rekreacyjne stając się popularnym miejscem wypoczynku mieszkańców Zielonej Góry. Bardzo urozmaicony przyrodniczo teren z licznymi bagienkami, stawami i oczkami wodnymi obecnie odwiedzany jest głównie przez wędkarzy.

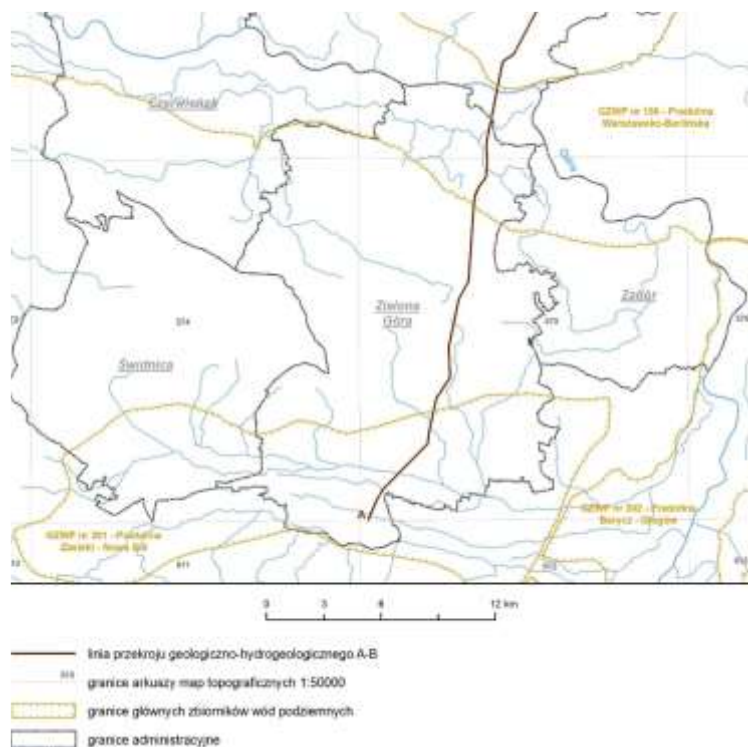
W sołectwie Krępa, w okolicy nieczynnej już, zabytkowej Fabryki Tektury z XIX w. znajduje się staw o powierzchni około 1,5 ha. Natomiast spośród niewielkich zbiorników leżących w okolicy sołectwa Ochla wymienić można znajdujący się w parku podworskim staw zasilany wodą z ciekłu Galina.

W pobliżu Raculi i Drzonkowa zlokalizowane są wypełnione wodą glinianki, których powierzchnia nie przekracza 1 ha.

Na cieklu Pustelnik usytuowane są cztery zbiorniki retencyjne służące także do celów rekreacyjnych. Pomiędzy Pustelnikiem, a Brzeźniakiem (Dłubnią) położone są dwa zbiorniki wodne powstałe w wyrobiskach po wydobywaniu gliny. Kolejny akwen tego typu, tylko znacznie większy leży na zachodniej granicy miasta w pobliżu nieistniejącej już cegielni. Zagospodarowane rekreacyjnie zbiorniki piętrzące wodę na dopływie Gęśnika znaleźć można za Osiedlem Wazów: przy ul. Szafrana stawy Dziady i Glinianki oraz przy ul. Akademickiej staw Szmaragdowy. Zbiorniki te położone są na przedwojennym terenie parkowym, na którym wcześniej znajdowała się kopalnia gliny. W biegu Gęśnika, na osiedlu Dolina Zielona leży zbiornik retencyjny Wagmostaw, popularne miejsce wypoczynku i rozrywki wśród mieszkańców Zielonej Góry.

Kolejnym ważnym aspektem przy planowaniu przestrzennym jest położenie Zielonej Góry w obrębie dwóch głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP):

- GZWP nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin (północno-zachodnią część Zielonej Góry);
- GZWP nr 301 – Pradolina Zasieki – Nowa Sól (południową część Zielonej Góry).



Fot. GZWP dla Zielonej Góry

Centralna część miasta Zielona Góra zaopatrywana jest w wodę pitną ze Stacji Uzdatniania Wody Zawada, która oczyszcza wody pochodzące z ujęcia powierzchniowego na rzece Obrzycy, płynącej poza granicami miasta Zielona Góra, oraz z ujęcia wód podziemnych w sołectwie Zawada. Do pozostałej części miasta i poszczególnych sołectw woda dostarczana jest z lokalnych ujęć, tj. studni głębinowych.

Dla 3 ujęć wody, tj. w sołectwach: Zawada, Zatonia i Łężyca wyznaczone są strefy ochronne obejmujące zarówno teren ochrony bezpośredniej, jak i teren ochrony pośredniej, ustanowione rozporządzeniami:

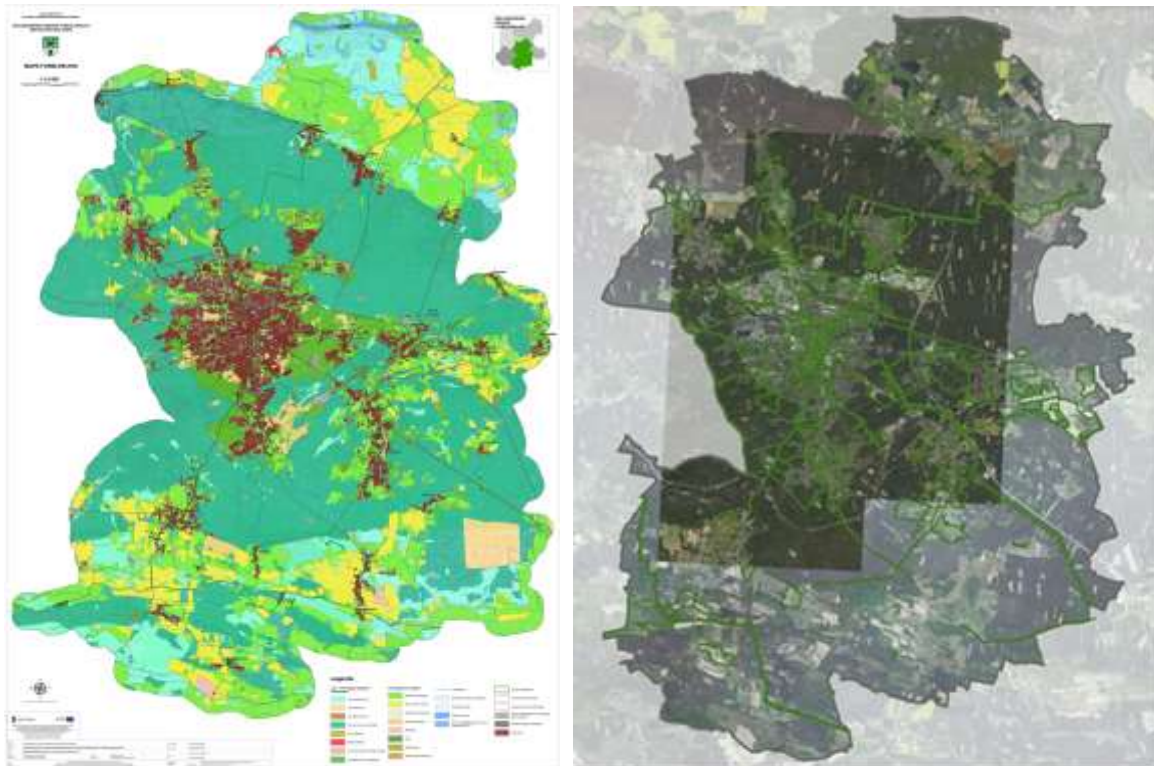
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęcia wody powierzchniowej „Sadowa” z rzeki Obrzycy w km 2+880 w miejscowości Głuchów, gmina Trzebiechów, powiat Zielona Góra, województwo lubuskie dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 28, poz. 322 z późn.zm.);
- Nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łężycy, na terenie gminy Zielona Góra, powiat zielonogórski, województwo lubuskie (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 911 z późn.zm.);
- Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Zielona Góra – Zatonia (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1894).

Dla pozostałych ujęć wody wyznaczone są strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej, ustanowione decyzjami Dyrektora Zarządu Zlewni w Zielonej Górze Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- znak WR.ZUZ.7.4100.94.2019.PKr z dnia 24 stycznia 2019 r.;
- znak WR.ZUZ.7.4100.90.2019.PKr z dnia 2 stycznia 2020 r.;
- znak WR.ZUZ.7.4100.87.2019.PKr z dnia 11 lutego 2020 r.;
- znak WR.ZUZ.7.4100.93.2019.PKr z dnia 9 lutego 2021 r.;
- znak WR.ZUZ.7.4100.79.2019.PKr z dnia 23 stycznia 2020 r.;
- znak WR.ZUZ.7.4100.92.2019.PKr z dnia 24 stycznia 2020 r.;
- znak WR.ZUZ.7.4100.31.2021.PKr z dnia 9 czerwca 2021 r.

Tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody obejmują wyłącznie nieruchomości zagospodarowane na potrzeby funkcjonowania tych ujęć. Tereny ochrony pośredniej obejmują natomiast zarówno rozległe tereny otwarte, jak i obszary z istniejącą zabudową.

Wyjątkowe pod względem przyrodniczym ukształtowanie miasta Zielona Góra jest wynikiem obecności dużych kompleksów leśnych. Walory przyrodnicze miasta podnoszą również liczne parki, zieleńce czy zieleń osiedlowa.



Fot. Ekofizjografia dla opracowywanego terenu – mapa form zieleni oraz stan istniejący

Legenda

Lasy - dominująca kategoria uchronienności

- Lasy wodochronne
- Lasy badawcze
- Lasy głębokochnne
- Lasy ochronne wokół miast
- Lasy nasenne
- Ostoje zielone
- Cenne przyrodniczo obszary leśne
- Pozostałe lasy i sadzawienie

Pozostałe formy zieleni

- Rolnictwo trawiste
- Tereny upraw rolnych
- Roslinność krzewiasta
- Ogrody działkowe
- Plantacje
- Sady
- Szkółki leśne
- Szkółki roślin sadzawych

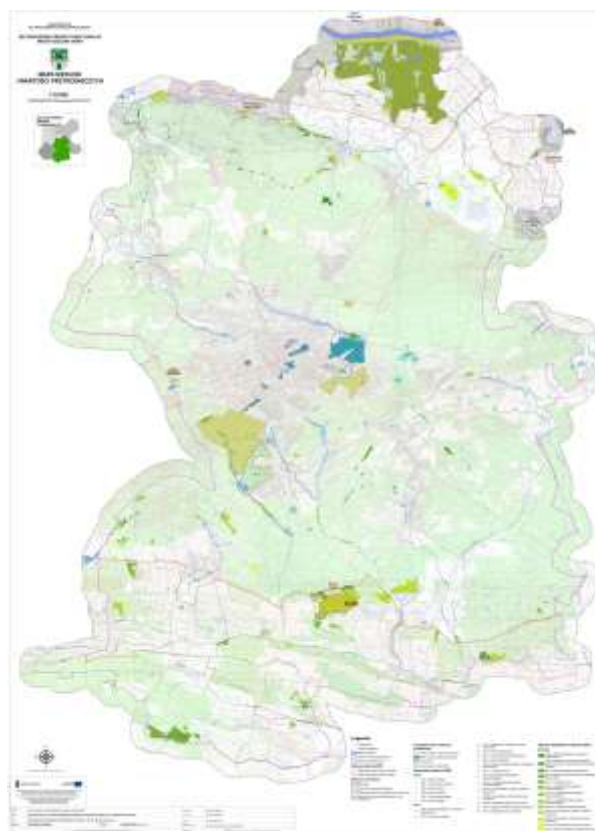
Cieki główne

- Mineralne obszary mokradłowe
- Turbidity maki
- Zbiorniki wodne
- Tereny zakwalifikowane do wód w kategorii BOOT

Granice nadzorcze

- Granice nadzorcze
- Granice administracyjne
- Granice bufora zewnętrzności
- Tereny przekształcone, pozostawione lasu rolniczej
- Główna sieć komunikacyjna
- Zbudowane

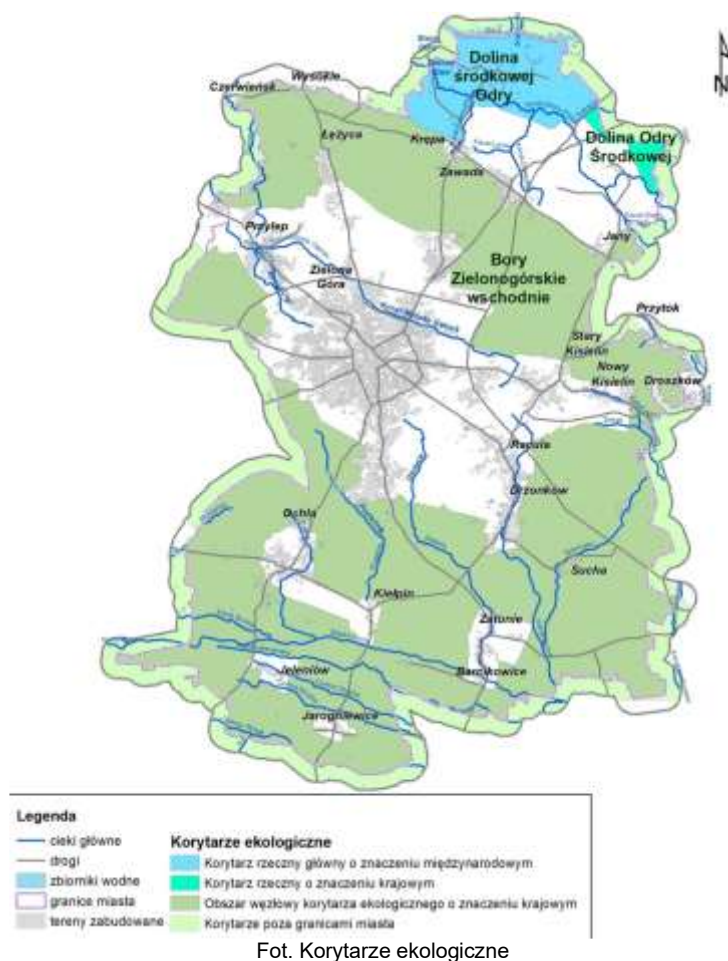
Zieleń publiczna miasta oprócz licznych skwerów to także liczne parki takie jak: Park Piastowski, Winny, Sowińskiego, Park Tysiąclecia, parki w Przylepie, Kiełpinie, przy ul. E. Plater wraz ze stawami, Park Św. Trójcy, Park Poetów i okolice. Ważnym elementem zieleni publicznej są ogrody działkowe. W Zielonej Górze jest ponad 30 RODów: przy ul. Giżyckiej i Szosie Kisielińskiej, wzdłuż ul. Kopciuszka, ul. Dożynkowej, ul. Akademickiej, między ulicami: Kopciuszka, Pinokia, Królowny Śnieżki i Podwójnej, pomiędzy ulicami: Zdrojową, Źródlaną i Strumykową, wzdłuż drogi gruntowej łączącej ul. Botaniczną z ciekami Pustelnik, przy Al. Słowackiego, pomiędzy ulicami: Wyspiańskiego i Wazów, pomiędzy ulicami: Nike, Zeusa i St. Batorego, w okolicy ul. Jodłowej, przy ul. Nowej, przy ul. Dożynkowej, przy ul. Kombatantów, pomiędzy ulicami: Stromą, Słowackiego i J.I. Kraszewskiego, przy ul. Wrzosowej, pomiędzy ulicami: Działkową, Węglową i Krętą, przy ul. Łużyckiej, przy ul. Łużyckiej, przy ul. Dożynkowej, przy ul. Folszowej, pomiędzy ulicami: Łużycką, Dunikowskiego i Francuską, przy ulicach: Ks. Michalskiego, Żurawiej i Tatrzańskiej, przy skrzyżowaniu ulic: Nowej i Browarnej, przy ul. Dożynkowej, przy ulicach: Krzemienieckiej i Struga, przy ul. Wiosennej (Nowy Kisielin), południowa część obrębu Przylep przy DK 32, przy ul. 22 lipca i Działkowej, przy ul. Ochla - Kożuchowska.



Fot. Ekofizjografia – mapa siedlisk i wartości przyrodniczych

Na obszarze Zielonej Góry występuje również wiele form ochrony przyrody. Spośród form ochrony zasobów przyrodniczych, przewidzianych ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie miasta ustanowiono:

- rezerwat przyrody,
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000 (1 Obszar Szczególnej Ochrony Ptaków – OSO i 3 Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk -SOO),
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
- liczne użytki ekologiczne i pomniki przyrody.



Wyznaczenie dokładnego przebiegu korytarzy ekologicznych dla wszystkich gatunków objętych ochroną Natura 2000 jest w chwili obecnej niemożliwe. W granicach Zielonej Góry znajdują się trzy elementy sieci korytarzy ekologicznych:

- *Bory Zielonogórskie Wschodnie* – Korytarz Zachodni o znaczeniu krajowym – obszar węzłowy,
- *Dolina Odry Środkowej* – Korytarz Południowo-Centralny (k. rzeczny) o znaczeniu krajowym,
- *Dolina Środkowej Odry* – Korytarz Zachodni (k. rzeczny) o znaczeniu międzynarodowym.

Na obszarze miasta Zielona Góra zostało ustawionych 9 użytków ekologicznych. Najwięcej użytków ekologicznych ustanowiono na gruntach Leśnictwa Dąbrowa – 5, 2 należące do Leśnictwa Racula, po jednym w Leśnictwach: Kisielin i Łężyca.

Lp.	Nr. działki	Obręb ew.	Leśnictwo	Pow. [ha]	Nazwa własna	Podstawa prawna
1.	6/2,5/2	Krepa	Dąbrowa	11,01	Pętla Odry I	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz.554 z 19.04.2002 r.
2.	9/2,24/1	Krepa	Dąbrowa	3,59	Pętla Odry II	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz.554 z 19.04.2002 r.
3.	3/2	Krepa	Dąbrowa	10,15	Pętla Odry IV	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz.554 z 19.04.2002 r.
4.	51/3,51/4	Zawada	Kisielin	3,50	Remiza	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz.554 z 19.04.2002 r.
5.	3/2	Krepa	Dąbrowa	0,68	„Babrzysko”	Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2014 poz. 958 z 25.04.2014 r.
6.	8/1	Krepa	Dąbrowa	1,30	„Trzciniowisko”	Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2014 poz. 959 z 25.04.2014 r.
7.	176/6	Ługowo	Racula	1,02	„Ługowskie Łąki”	Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego rok 2014 poz. 960 z 25.04.2014 r.
8.	61/1	Barcikowice	Racula	7,35	„Bagno Michała”	Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 34, poz. 554 z dnia 12.04.2007 r.
9.	352/3	Krepa	Łężycza	0,90	„Konwalie”	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz.554 z 19.04.2002 r.

Fot. Użytki ekologiczne – Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego

Na terenie miasta Zielona Góra ustanowiono tylko jeden obszar ochrony rezerwatowej – utworzony w roku 1959 rezerwat przyrody „Zimna Woda”. Początkowo obejmował powierzchnię 31,55 ha, po rozszerzeniu w roku 1989 - 88,69 ha. Ochronę rezerwatową ustanowiono przede wszystkim w celu ochrony rosnących tam łągów olszowych (Circae – Alnetum). Obszar ten, niemal w całości, został objęty specjalną ochroną siedliskową (SOO - Zimna Woda PLH 080062).

Kolejną formą ochrony są pomniki przyrody. Wśród nich największy udział stanowią pomnikowe drzewa. Zdecydowana większość pomników usytuowana jest przy ulicach, co stanowi potencjalne zagrożenie dla ich zachowania. Najmniej pomnikowych drzew znajduje się w parkach i ogrodach.

Rejestr rezerwatów przyrody oraz obszarów Natura 2000 prowadzi Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Ponadto Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska prowadzi Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (CRFOP), który pozwala na wyszukiwanie i przeglądanie danych o formach ochrony przyrody znajdujących się na terenie Polski. CRFOP jest oficjalnym źródłem informacji o obszarach i obiektach chronionych dla organów administracji rządowej i samorządowej, inwestorów oraz wszystkich zainteresowanych.

Uzupełnieniem obszarów podlegających ochronie prawnej są niewyodrębnione tereny siedlisk, uwzględnionych w tzw. Konwencji Ramsarskiej oraz obszary stanowiące korytarze ekologiczne. Występują również „zabytkowe obiekty przyrodnicze”, takie jak: parki przyspalcowe, parki dworskie, a także inne formy zieleni urządzonej wpisane do rejestru i ewidencji zabytków.

5.3 Klimat.

Warunki klimatyczne opracowanego obszaru zdominowane są warunkami mezoklimatycznymi charakterystycznymi dla Zielonej Góry, które odznaczają się chłodniejszym klimatem, wyższymi opadami, wcześniejszym pojawieniem się zimy oraz większą liczbą dni z pokrywą śnieżną w stosunku do warunków Regionu Śląsko-Wielkopolskiego.

W mieście przeważają wiatry z sektora zachodniego od SW do NW, które średnio stanowią ponad 50%. Udział ciszy jest niewielki i wynosi około 2%, w miejscach osłoniętych i obniżeniach dochodzi do 5 – 10%. Opady roczne dla wielolecia w Zielonej Górze oscylują w granicach 600 mm. Generalnie omawiany teren jest obszarem przewagi wpływów oceanicznych, co przejawia się w podanych niżej parametrach klimatycznych, określonych na podstawie danych z wielolecia:

• średnia roczna temperatura powietrza	+8,3 °C
• liczba dni gorących w roku (temp.>25°C)	32
• liczba dni z przymrozkami	10
• liczba dni mroźnych (temp. poniżej 0°C)	35
• data początku zimy	23.XII
• długość zimy w dniach	74
• liczba dni z pokrywą śnieżną	60
• długość okresu wegetacyjnego	225 dni
• roczna suma opadów	550 – 675 mm

Na kształtowanie się warunków pogodowych oraz rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń istotne znaczenie ma rozkład kierunków wiatrów. Wilgotność względna powietrza ma ścisły związek z temperaturą i jej najmniejsze wartości, poniżej 7%, występują w najcieplejszych miesiącach - czerwcu i lipcu. Tak samo zachmurzenie jest najmniejsze w najcieplejszych miesiącach. Z kolei opady są największe w okresie letnim, co spowodowane jest charakterem opadów. W okresach cieplejszych są one bardziej gwałtowne, a w okresach pogód niżowych mają charakter opadów ciągłych o niewielkiej intensywności.

5.4 Hałas.

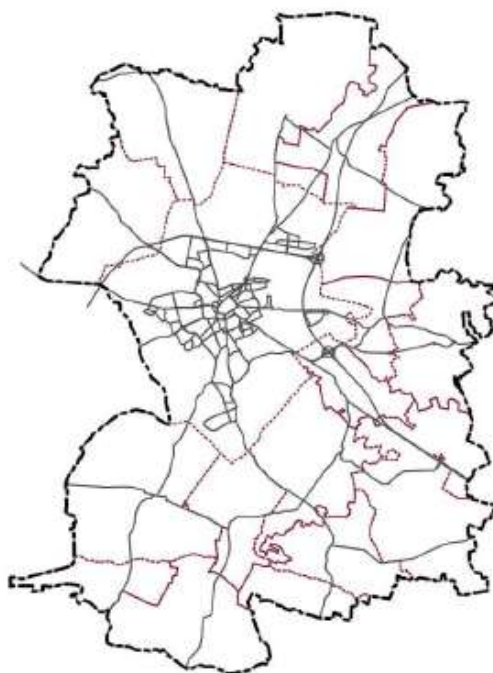
Aktualnie na terenie miasta Zielona Góra głównym źródłem oddziaływań akustycznych jest hałas komunikacyjny, generowany przez pojazdy poruszające się po sieci dróg kołowych oraz hałas kolejowy. Ponadto na obszarze miasta występuje również: hałas technologiczny związany z działalnością przemysłową oraz pracą linii energetycznych.

Zagrożenie nadmierną emisją hałasu staje się coraz bardziej powszechne, szczególnie zaś zauważalne jest na terenach miejskich oraz wzdłuż tras komunikacyjnych. Oddziaływanie komunikacji na środowisko ma tendencję rosnącą, co związane jest ze wzrostem w ostatnich latach liczby pojazdów poruszających się na drogach przy jednoczesnym nienadążaniu z rozbudową lub modernizacją układów komunikacyjnych.

Poziom hałasu zależy nie tylko od natężenia ruchu, lecz także od stanu nawierzchni tras komunikacyjnych, płynności ruchu czy rodzaju pojazdów (samochody osobowe, ciężarowe). Na drogach obserwuje się również wzrost ruchu tranzytowego, ponieważ Zielona Góra, ze względu na swoje położenie, stanowi obszar tranzytowy dla samochodów przekraczających granicę polsko – niemiecką, a także łączy północną część Polski z południem.

Na terenie Zielonej Góry zlokalizowane są następujące szlaki komunikacji drogowej, w szczególności:

- droga krajowa nr 27(granicy z Niemcami) - Przewóz - Straszów - Rusocice - Drozdów - Olbrachtów - Żary - Bieniów - Włostów - Nowogród Bobrzański - Piaski - Świdnica - Wilkanowo - Zielona Góra),
- droga krajowa nr 32 (granica z Niemcami - Sękowice - Gubin - Brzózka - Połupin - Dąbie - Pław - Gronów - Łagów - Leśniów Wielki - Zielona Góra - Sulechów - Okunin - Smolno Wielkie - Chwalim - Kargowa - Wielka Wieś - Kopanica - Żodyń - Powodowo - Wolsztyn - Karpicko - Rostarzewo - Rakoniewice - Drzymałowo - Ruchocice - Grodzisk Wielkopolski - Ptaszkowo - Kotowo - Granowo - Strykowo - Stęszew),
- droga ekspresowa S3 (Troszyn - Parłowo - Ostrowice - Miękowo - Goleniów - Szczecin - Gardno - Pyrzyce - Myślibórz - Gorzów Wielkopolski - Skwierzyna - Międzyrzecz - Jordanowo - Świebodzin - Sulechów - Zielona Góra - Niedoradz - Nowa Sól – do granicy z Republiką Czeską),
- droga wojewódzka nr 279 (Zawada - Jany - Stary Kisielin - Racula - Drzonków - Zatonie - Kiełpin - Ochla - Świdnica - Buchałów - Drzonów - Leśniów Wielki - Nietków - Czerwieńsk - Wysokie),
- droga wojewódzka nr 280 (Zielona Góra (Przylep) - Czerwieńsk - Brody),
- droga wojewódzka nr 281 (Zielona Góra (Łężyca) - Wysokie - Pomorsko),
- droga wojewódzka nr 282 (Wilkanowo - Zielona Góra (Stary Kisielin, Nowy Kisielin) - Droszków - Zabór - Miłsko - Przewóz - Bojadła),
- droga wojewódzka nr 283 (Zielona Góra (Zatonie, Barcikowice) - Książ Śląski - Studzieniec - Mirocin Dolny - Kożuchów - Czciadź - Lasocin - Rejów).

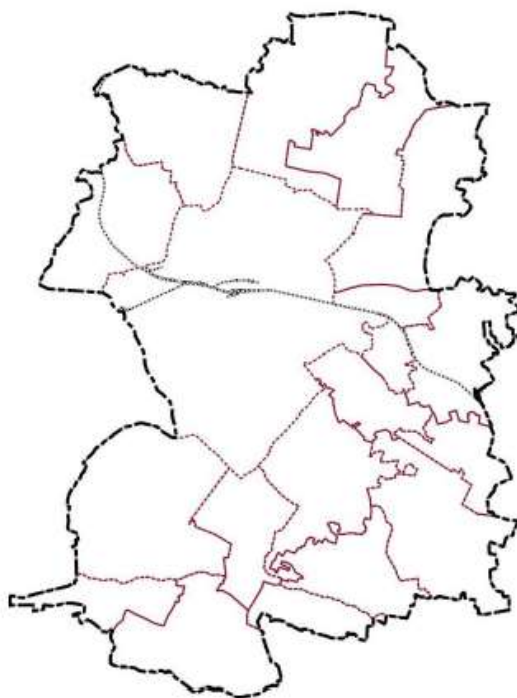


Fot. Drogi główne o największym natężeniu ruchu

Przez Zieloną Górę przechodzą 2 linie kolejowe. Obecnie w Zielonej Górze znajdują się 4 funkcjonujące stacje kolejowe.

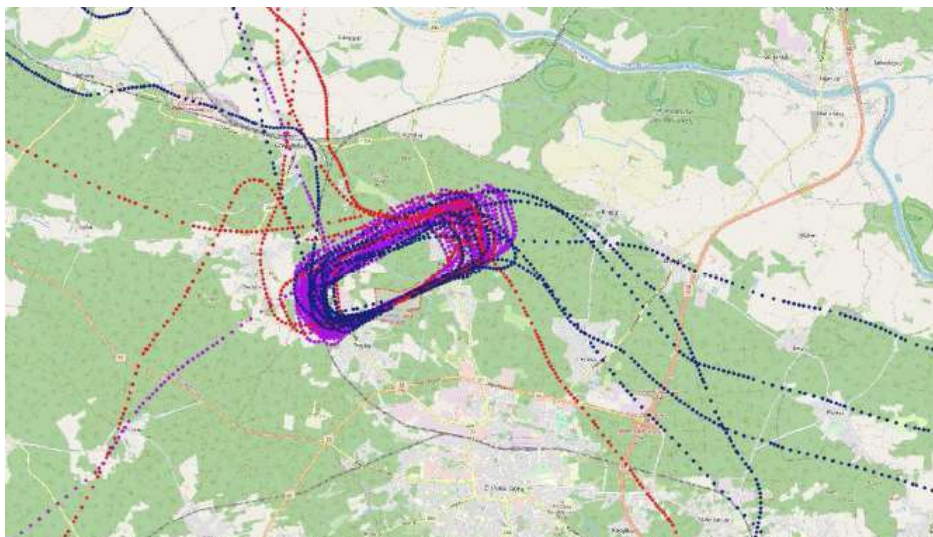
W Zielonogórskim Węźle Kolejowym znajduje się ok. 45,27 km czynnych linii kolejowych, w tym:

- 1 linia magistralna: Wrocław Główny – Szczecin Główny;
- linia drugorzędna: Zielona Góra – Żary.

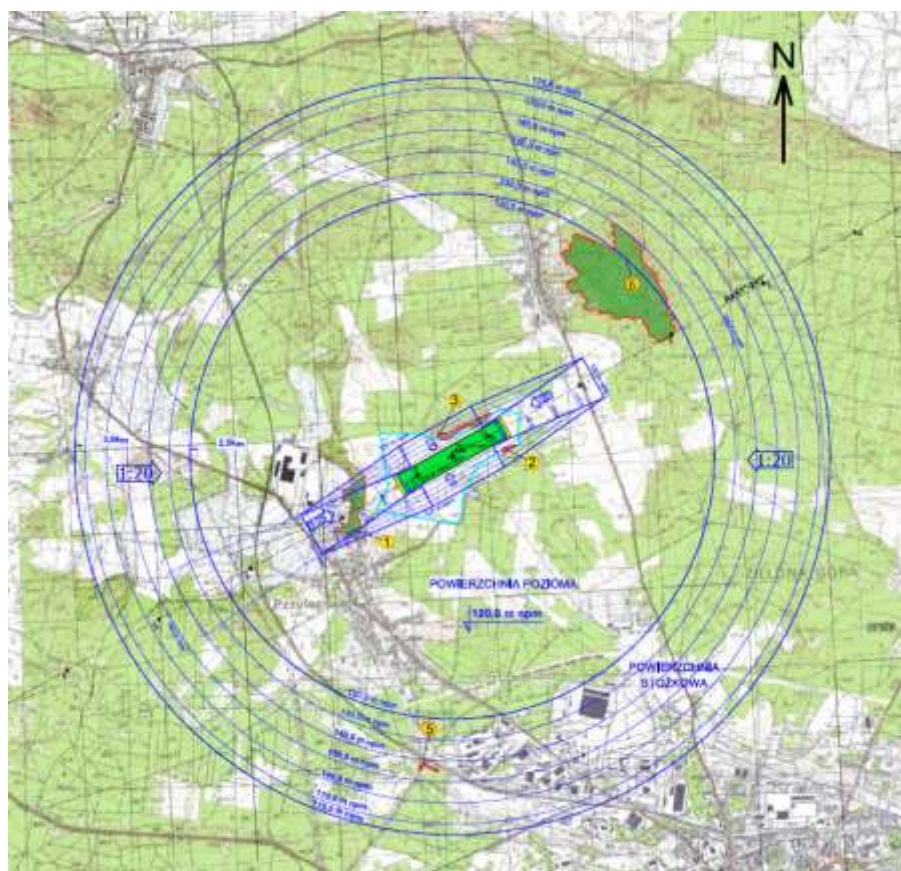


Fot. Schemat sieci kolejowej na terenie Zielonej Góry

Kolejnym emitorem hałasu jest lotnisko zlokalizowane w sołectwie Przylep. Lotnisko Zielona Góra–Przylep (kod ICAO: EPZP) to cywilne lotnisko sportowe Aeroklubu Ziemi Lubuskiej w dzielnicy Zielonej Góry – Przylepie, około 8 km od centrum miasta, 77 m n.p.m. Na lotnisku swoją siedzibę ma Lotniczy Oddział Straży Granicznej oraz baza Lotniczego Pogotowia Ratunkowego. Ze względu na stałe oświetlenie krawędzi pasa, możliwe jest wykonywanie operacji startów i lądowań również po zachodzie słońca.



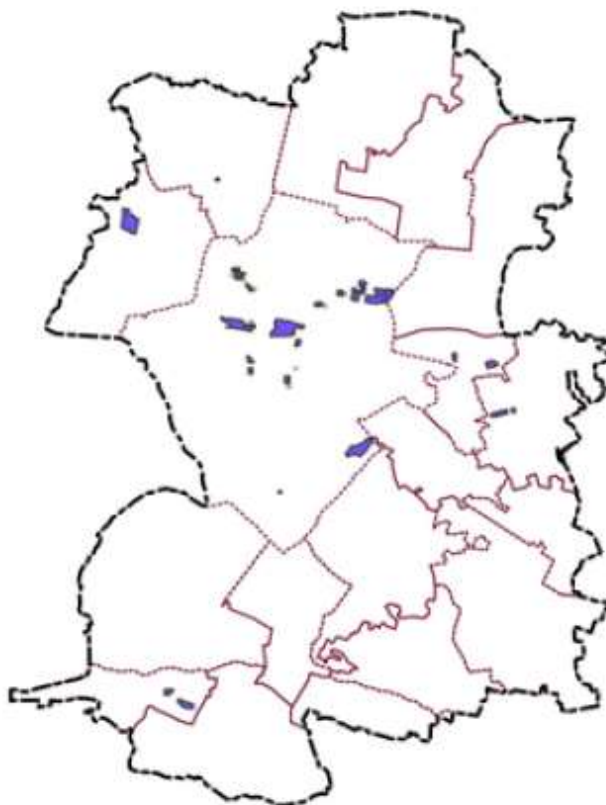
Fot. Schemat tras dolotowych i odlotowych na lotnisku Przylep



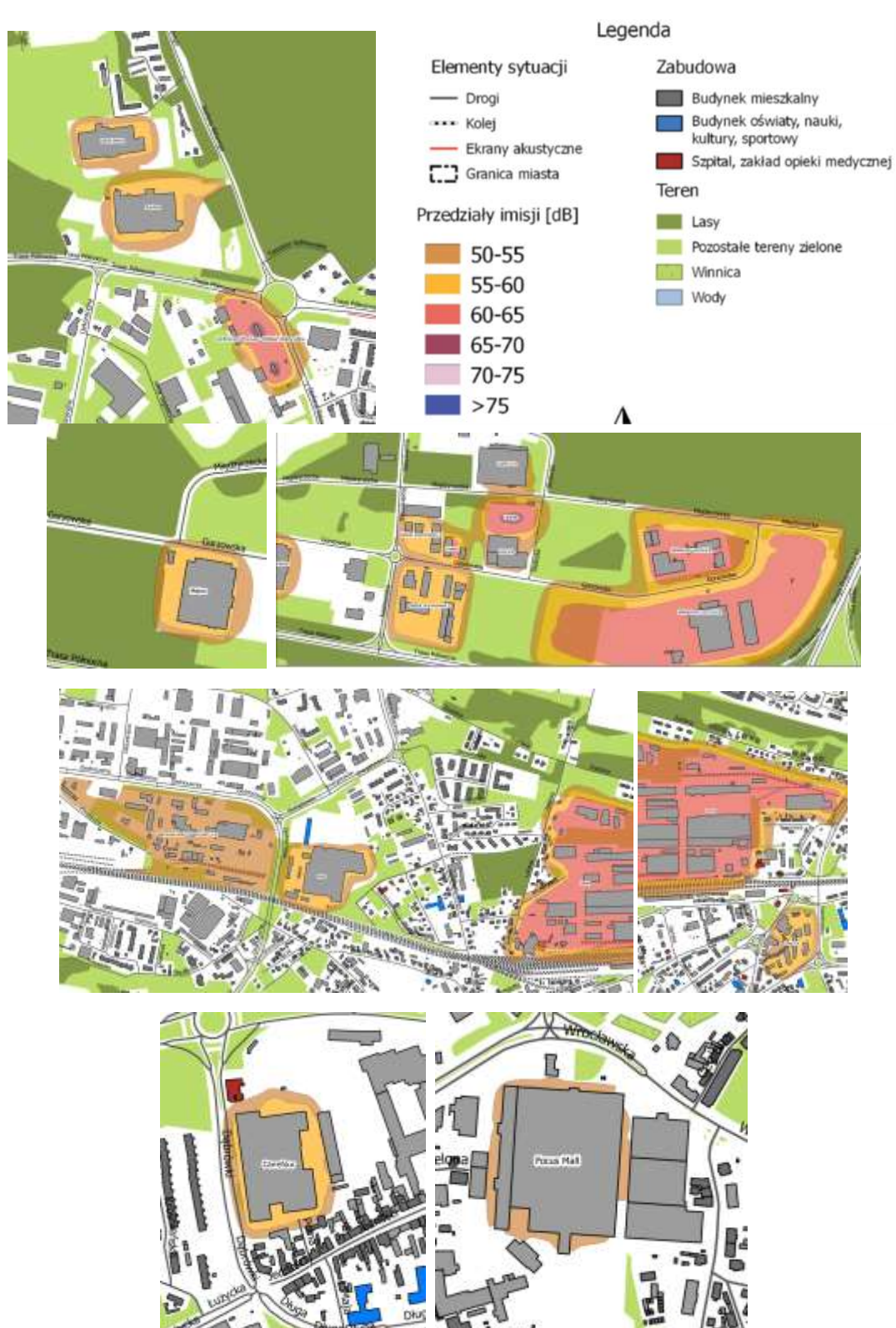
Fot. Plan powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska Przylep, uwzględniający strefę nalołów

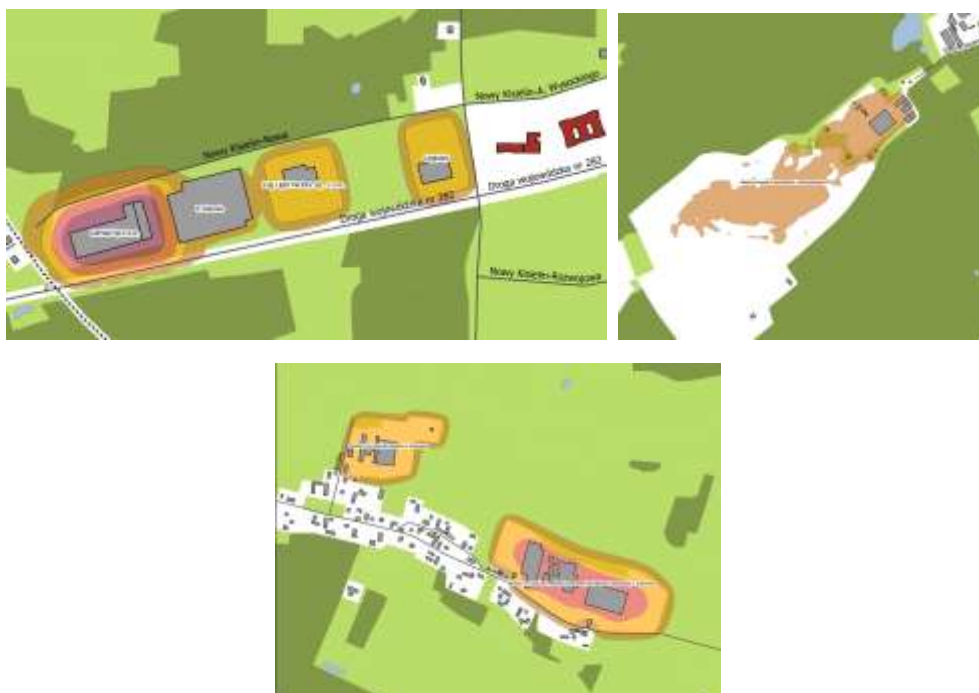
Wykonana w 2017 roku Mapa Akustyczna Miasta Zielona Góra, objęła swoim zakresem, oprócz hałasu komunikacyjnego, również hałas przemysłowy. Uwzględniono wówczas następujące obiekty:

1. Zakład Gospodarki Komunalnej – składowisko odpadów ul. Wrocławska 73.
2. Focus Mall Zielona Góra, ul. Wrocławska 17,
3. Parking przy Zielonogórskiej Palmiarni, ul. Zarugiewicza/Wrocławska,
4. Park Przemysłowy Zastal S.A. ul. Sulechowska 4a, w tym:
 - a. Sypniewski Sp. z o.o.,
 - b. Eurokey Recycling Limited Sp. z o.o.,
 - c. Ligatura Sp. z o.o.
5. Kaufland, ul. Energetyków 2a,
6. Elektrociepłownia Zielona Góra S.A. , ul. Zjednoczenia 103 Zielona Góra,
7. Centrozłom Wrocław S.A. Oddział Zielona Góra, ul. Batorego.
8. Auchan i Leroy Merlin, ul. Batorego 128,
9. Strefa Aktywności Gospodarczej ul. Gorzowska, w tym:
 - a. Stelmet S.A.,
 - b. Lumel Alucast Sp. z o.o.,
 - c. Lug Light Factory Sp. z o.o.,
 - d. Macro Cash and Carry,
 - e. Lafarge Kruszywa i Beton Sp. z o.o.,
10. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji – Centrum Rekreacyjno-Sportowe ul. Sulechowska 41,
11. Carrefour Zielona Góra, ul. Dąbrówki,
12. Stelmet S.A. ul. Jeleniów 15A,
13. Park Przemysłowo-Technologiczny, ul. Nowy Kisielin Zielona Góra, w tym:
 - a. Darstal S.A.,
 - b. E-obuwie.pl S.A.,
 - c. Lug Light Factory Sp. z o.o.,
14. VallraV Race Center – tor kartingowy, ul. Stary Kisielin-Zatorze Zielona Góra.

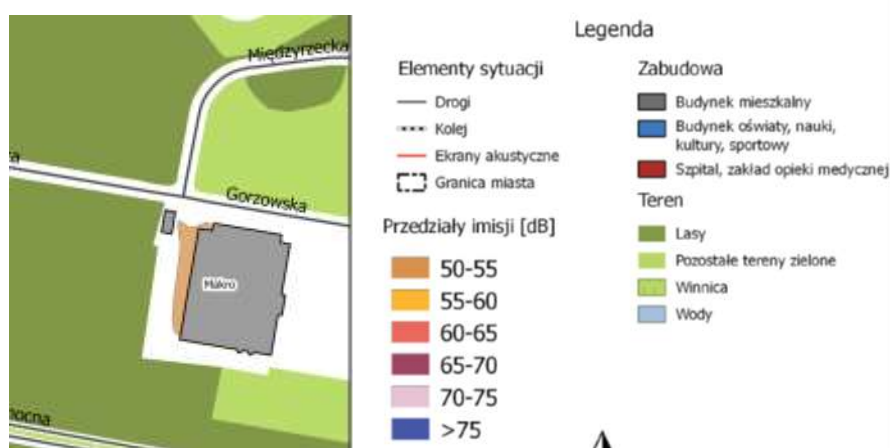


Fot. Lokalizacja obiektów przemysłowych i handlowych uwzględnionych w opracowaniu mapy akustycznej w 2017 r.





Fot. Mapa akustyczna – mapa imisyjna hałasu przemysłowego od wskazanych w opracowaniu obiektów, wskaźnik LDWN





Fot. Mapa akustyczna – mapa imisyjna hałasu przemysłowego od wskazanych w opracowaniu obiektów, wskaźnik LN

5.5 Dziedzictwo kulturowe

Do obiektów należących do dziedzictwa kulturowego miasta Zielona Góra zaliczają się nie tylko obiekty zabytkowe, obszary zabytkowe czy obiekty archeologiczne. Tworzą je także dobra kultury współczesnej niebędące zabytkami - pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

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

- ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach kulturowych,
- ochrony zasobów objętych wojewódzką ewidencją zabytków (wskazującą obiekty przeznaczone do ujęcia w ramach gminnej ewidencji zabytków),
- innych, posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy i atrakcyjności jej krajobrazu.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości kulturowej gminy takie jak:

- założenia ruralistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- zieleń urządzona,
- zabytki archeologiczne.

W obszarze starego miasta Zielona Góra znajdują się następujące zabytki objęte formami ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- a) układ urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 75 z dnia 07.11.1957, w której wyznaczono strefy: A – ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego i B – pośredniej ochrony konserwatorskiej, stanowiącą strefę ochrony krajobrazowej zespołu urbanistycznego;
- b) zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomych;
- c) zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do ewidencji zabytków, które podlegają ochronie na mocy ustawy pod warunkiem ustalenia zapisów ich ochrony w planie miejscowym;
- d) stanowiska archeologiczne.

Strefa **A** – ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego obejmuje:

- a) obszar średniowiecznego miasta w obrysie murów miejskich, z nieznacznie przebudowanym w XVIII i XX wieku średniowiecznym układem rynku i ulic, (układ urbanistyczny w tym obszarze uległ zmianom od czasu powstania w zakresie rodzaju zabudowy, stosowanych materiałów z drewnianej na murowaną, układu dachów, zagęszczenia zabudowy, funkcji obiektów oraz przestrzeni publicznych);
- b) fragmenty historycznych przedmieść, dawnych: Kożuchowskiego, Krośnieńskiego, Zamkowego i Na Piasku.

Na zabudowę znajdującą się w obszarze strefy „A” składają się, przeważnie objęte wpisem do rejestru lub ewidencji zabytków nieruchomości, obiekty: sakralne – kościoły p.w. św. Jadwigi i Matki Boskiej Częstochowskiej, administracji – ratusz, architektury obronnej – pozostałości murów miejskich i bramy, mieszkaniowej – przeważnie XIX– wieczne kamienice i wille. Dominanty w historycznym śródmieściu stanowią trzy wieże: kościołów i ratusza.

Strefa **B** – pośredniej ochrony konserwatorskiej, stanowiąca strefę ochrony krajobrazowej w granicach 500 metrów od granicy strefy „A” zespołu urbanistycznego obejmuje:

- a) obszar zurbanizowany o przeważającej zabudowie XIX –wiecznej dawnych przedmieść: Kożuchowskiego, Krośnieńskiego, Zamkowego i Na Piasku, w XIX i XX-wiecznym układzie urbanistycznym;
- b) obszary przemysłowe XIX–wiecznych zakładów, m.in. Polskiej Wełny, dawnych Wytwórni Win, Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "Polon - Zelmech", Fabryki Zgrzeblarek Bawełnianych "Falubaz", Warsztat Włókienniczy;
- c) obszary parków i terenów rekreacyjnych, w tym: Wzgórze Winne, Park Tysiąclecia, dawny Cmentarz Jakubowy, Plac Słowiański, Park Sowińskiego, Park Wielkopolski.

W zabudowie w obszarze strefy „B” znajdują się liczne obiekty objęte wpisem do rejestru lub ewidencji zabytków nieruchomości w tym: sakralne - kościół P.W. Najświętszego Zbawiciela, Ewangelicki Kościół Jezusowy, kościół Polskokatolicki; użytku publicznego – Muzeum Ziemi Lubuskiej, Teatr Lubuski; przemysłowe – Polskiej Wełny, warsztatów włókienniczych, przedsiębiorstwa „Polon”; mieszkaniowe – osiedla willowe przy ulicach Bohaterów Westerplatte, Kazimierza Wielkiego, Alei Niepodległości, osiedle pracownicze przy ulicach Lipowej, Akacjowej, Klonowej, oraz XIX– wieczne kamienice i domy podmiejskie z zabudową gospodarczą.

Rejestr zabytków nieruchomości obejmuje zespół urbanistyczny miasta oraz obiekty i zespoły obiektów architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, z których do najważniejszych można zaliczyć:

- 1) obiekty sakralne:
 - a) kościół p.w. św. Jadwigi (XIV w),
 - b) kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej (XVIII w),
 - c) kościół p.w. Najświętszego Zbawiciela (pocz. XX w),
 - d) kaplica wotywna (XVIII w);
- 2) obiekty użytku publicznego:
 - a) Ratusz (XV, XVIII, XIX w),
 - b) Muzeum Ziemi Lubuskiej (XIX w);
- 3) obiekty architektury obronnej:
 - a) wieża głodowa – fragment dawnej Bramy Nowej,
 - b) fragmenty murów miejskich;
- 4) obiekty przemysłowe:
 - a) Polska Wełna (pocz. XIX w),
 - b) Wytwórnia Win (pocz. XIX w),
 - c) dawna, powstała w 1884 r., przy ul. Fabrycznej, fabryka tkanin ze sztucznej wełny Gustawa Janke potem dom handlowy Polon, ul. Fabryczna 13,
 - d) dawny Oddział III Manufaktury Wełnianej należący do rodziny Foeresterów. potem Przedsiębiorstwo Produkcyjno — Handlowe „Polon — Zelmech” , ul. Fabryczna;
- 5) obiekty mieszkalne:
 - a) kamienice w zabudowie pierzejowej ulic śródmieścia (przeważnie XIX/ XX w),
 - b) wolnostojące wille w ogrodach w dzielnicy willowej oraz przy zakładach przemysłowych (przeważnie XIX w).

Ewidencja zabytków nieruchomych obejmuje 1562 obiekty i zespoły obiektów architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, z których do najważniejszych można zaliczyć:

- 1) obiekty sakralne:
 - a) Ewangelicki Kościół Jezusowy (pocz. XX w),
 - b) kościół polskokatolicki (XIX w);
- 2) obiekty użytku publicznego:
 - a) Teatr Lubuski (pocz. XX w),
 - b) Filharmonia Zielonogórska (pocz. XX w),
 - c) Wieża Braniborska – obserwatorium astronomiczne (XIX w),
 - d) Sąd Rejonowy (XIX w);
- 3) obiekty przemysłowe:
 - a) budynek cechowni Zielonogórskich Zjednoczonych Kopalń Węgla Brunatnego (XIX w),
 - b) Zakłady Piwowarskie (XIX/ XX w),
 - c) dawne Zakłady Sukna (XIX w),
 - d) budynki biurowo – produkcyjne „Lumel” (pocz. XX w),
 - e) Zastal – dawna fabryka wagonów (XIX/ XX w);
- 4) obiekty mieszkalne:
 - a) kamienice w zabudowie pierzejowej ulic śródmieścia (przeważnie XIX/ XX w),
 - b) wolnostojące wille w ogrodach w dzielnicy willowej (przeważnie XIX/ XX w),
 - c) wolnostojące domy mieszkalne w ogrodach przy ul. Botanicznej,
 - d) domy podmiejskie z zabudową gospodarczą (przeważnie XIX/ XX w).

Stanowiska archeologiczne.

W mieście zarejestrowano wiele stanowisk archeologicznych, w tym obszar starego miasta w granicach murów miejskich, teren przedmieść i cmentarza na Przedmieściu Kożuchowskim, stanowiska dokumentujące lokalizację cmentarzysk kurhanowych, osad i śladów osadnictwa z epok kamienia i brązu. Uwarunkowania w zasięgu stref ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, stanowią zespół ograniczeń i warunków ukształtujących w przyszłych planach miejscowych, prawo wykonywania własności na nieruchomościach, dla których są definiowane.

Na obszarze nowej części miasta Zielona Góra, która została dołączona w 2015 r. należy spojrzeć na zabytki z podziałem na sołectwa:

DRZONKÓW

- Dwór - murowany, parterowy, nakryty mansardowym dachem z naczółkami. Zbudowany na przełomie XVIII - XIX wieku, w stylu klasycystycznym, usytuowany w środku wsi przy podwórzu dawnego majątku otoczonego budynkami inwentarskimi. Jest założony na planie prostokąta i ma skromny wystrój architektoniczny, znacznie przekształcony.

JAROGNIEWICE

- Kościół - zbudowany w latach 1749-1790, w konstrukcji szachulcowej. W 1857 roku został obmurowany cegłą i wzmocniony. Obiekt jest założony na planie ośmioboku 22 x 15,3 m. Wnętrze salowe z chórami, amboną i ołtarzem. Dach wielospadowy z latarnią.
- Wieża – dzwonnica zbudowana w 1842 roku. Wykonana z cegły i rudy darniowej jest nakryta dachem namiotowym i założona na planie kwadratu. Do wieży przylega mur kościelny. Obiekt wyposażony jest w nieczynny zegar i dwa dzwony. Przez wieżę prowadzi droga na podwórze kościelne.
- Plebania - budowana w 1 poł. XIX wieku, obecnie zamieszkała. Założona na planie wydłużonego prostokąta, murowana z cegły i kamienia, parterowa.
- Dawna szkoła - obiekt powstał w poł. XIX wieku, założony na rzucie wydłużonego prostokąta, jest murowany i parterowy.

JELENIÓW

- Dzwonnica - drewniana, zbudowana prawdopodobnie na początku XIX wieku, o konstrukcji słupowej. Wieża oszalowana deskami i nakryta namiotem dachowym. Obiekt stoi na miejscu dawnej dzwonnicy z końca XV wieku, która uległa zawaleniu.

KIEŁPIN

- Dwór klasycystyczny - wybudowany został w latach 1786-1787 przez właścicielkę majątku Theodorę von Braun.

Park pałacowy - rozciąga się po zachodniej stronie pałacu. Powstał prawdopodobnie na przełomie XVIII i XIX wieku, choć 300 letnie dęby mogą świadczyć o wcześniejszych początkach. Obecnie można jeszcze odtworzyć miejsca alei, altany oraz dwóch stawów.

KRĘPA

- Dwór - murowany, parterowy, wysoko podpiwniczony, nakryty mansardowym dachem, jest usytuowany w południowej części wsi przy drodze Chynów - Krępa.
- Młyn - budynek szachulcowy jest usytuowany na Młyńskim Potoku. Zbudowany został na początku XIX wieku, jest nakryty dachem dwuspadowym.
- Mostek przy Młynie wykonany z cegły około XIX wieku.
- Fabryka papieru - obecny budynek papierni zlokalizowany nad tzw. "górnym stawem" stoi na miejscu starego, który został rozebrany w 1845 roku.

ŁĘŻYCA

- Kaplica z dzwonnica - drewniana o konstrukcji słupowej, założona na planie prostokąta, przykryta jest dwuspadowym dachem z gontów. Zbudowana została w 1727 roku na miejscu starej wymienionej w XVII wieku. Jest typową kaplicą cmentarną z wieżą drewnianą nakrytą dachem namiotowym. Obiekt był remontowany i konserwowany w 2004 roku.

NOWY KISIELIN

- Pałac - zbudowany prawdopodobnie pod koniec XVIII wieku przez właściciela wsi Wenzela Rudolpha von Stentscha. Otoczenie pałacu stanowi podwórze rozciągające się przed południową fasadę oraz liczne budynki gospodarcze z pozostałościami założenia parkowego.
- Park - dawniej otaczał pałac od południa zajmując w formie trawników część podwórza gospodarczego. Całość składała się z dwóch kwater otoczonych na kształt ósemki alejkami oraz dwóch stawów. Został zniszczony częściowo już na początku XX wieku, kiedy to na części jego obszaru zbudowano nowy budynek rezydencjonalny tzw. "willę".
- Dzwonnica - kamienna, dwukondygnacyjna, założona na planie kwadratu, nakryta jest dachem namiotowym. Została zbudowana w 1840 roku na miejscu nieistniejącego już wówczas kościoła katolickiego, zniszczonego jeszcze w XVIII wieku. Fundatorem dzwonnicy był Wilhelm Ernst von Boyanowsky, ówczesny właściciel majątku.

OCHLA

- Kościół - wzmiankowany już w 1376 roku w tzw. "Obwieszczeniu Awiniońskim". Zbudowany został prawdopodobnie na przełomie XIII i XIV wieku. Kościół położony jest w dawnej Górnej Ochli,
- Pałac, oficyny dworskie i zespół parkowy.

RACULA

- Kościół - gotycki kościół p.w. św. Mikołaja został zbudowany na przełomie XIV-XV wieku.
- Dzwonnica - wybudowana została w 2 poł. XVIII wieku na miejscu starej walącej się wieży przykościelnej pochodzącej z XV wieku.

STARY KISIELIN

- Pałac - siedziba von Stoschów, budowla dwukondygnacyjna, częściowo podpiwniczona, wzniesiona na rzucie litery "T".
- Zespół podworski - powstał wcześniej niż murowana siedziba von Stoschów, prawdopodobnie w 2 poł. XVIII wieku.

SUCHA

- Kościół filialny p.w. św. Marcina - zbudowany w 1821 roku na miejscu starej kaplicy katolickiej.

ZATONIE

- Kościół katolicki - obecnie ruina. Wzniesiony prawdopodobnie w 2 poł. XIII wieku.
- Pałac - obecnie ruina. Zbudowany w latach 1685 - 1689 przez Balthasara von Unruha.
- Oranżeria. Powstała po 1861 roku, była cieplarnią, gdzie zgromadzone były okazy roślinności tropikalnej. Budynek spełniał rolę zimowego salonu i był oszklony.

- Park - założony został w 1842 roku przez nadwornego berlińskiego ogrodnika Piotra Lennego, którego dziełem była też oranżeria, przebudowana gruntownie w 1861 roku.

ZAWADA

- Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP - zbudowany w 1900 roku na miejscu starej kaplicy katolickiej wymienionej w XVI wieku. Obiekt założony na planie prostokąta, wykonany jest z czerwonej cegły, salowy, nawiązuje architekturą do stylu neogotyckiego. Wybudowany został jako zbór ewangelicki. Do świątyni przylega wieża.

Szczegółowe wykazy obiektów zabytkowych ujęte są w stosownych rejestrach, tj. np. w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

6. Ocena oddziaływania projektu planu – cel opracowania planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całego miasta Zielona Góra, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do studium plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym. Dzięki planowi ogólnemu miasto będzie miało większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy.

Brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych.

Zatem najważniejszym celem sporządzenia planu ogólnego dla obszaru miasta Zielona Góra jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy o pzp.

Wiodące znaczenie przy ustalaniu stref miała istniejąca struktura funkcjonalna – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium, a także miejscowe plany obowiązujące na terenie miasta Zielona Góra.

7. Ustalenia projektu planu

W planie ogólny dla miasta Zielona Góra ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SP – strefy gospodarcze,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SO – strefy otwarte,
- k) SK – strefy komunikacji.

W sporządzanym dokumencie nie wyznaczono stref produkcji rolniczej oraz stref górnictwa.

Przed wyznaczeniem stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej przeprowadzone zostały obliczenia chłonności terenów niezabudowanych.

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w pierwszej kolejności na obszarach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację takiej funkcji, oraz na obszarach istniejących osiedli i w zespołach budynków o przemieszanych funkcjach, wśród których występuje zabudowa wielorodzinna.

Biorąc pod uwagę zarówno aspekty gospodarcze, społeczne, jak i środowiskowe, wytyczono je przede wszystkim w centralnej części miasta, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej oraz na obszarach planowanych do uzbrojenia w najbliższych latach. W ramach dodatkowych stref ujęto także dodatkowe tereny, które docelowo mają być przekształcone pod taką właśnie funkcję.

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach, dla których w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji związanej z zabudową zagrodową.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy zabudowy zagrodowej obejmują jedynie tereny zlokalizowane na terenie sołectw wchodzących w skład byłej gminy Zielona Góra. W wyniku połączenia miasta i gminy Zielona Góra, następuje powolny zanik charakteru wiejskiego przyłączonych sołectw, niemniej gospodarstwa funkcjonujące wskazują na konieczność pozostawienia lub wyznaczenia nowych terenów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

d. STREFA USŁUGOWA

Strefy usługowe obejmują szereg terenów, na których znajdują się istniejące oraz planowane obiekty i funkcje, zarówno z zakresu usług publicznych jak i komercyjnych.

Usługi mogą być również realizowane w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zintegrowanie funkcji usługowych z przestrzenią mieszkaniową sprzyja tworzeniu spójnych i funkcjonalnych struktur miejskich, redukując wiele negatywnych czynników, jak konieczność pokonywania długich dystansów, zwiększając komfort codziennego życia.

e. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Strefy handlu wielkopowierzchniowego zostały wyznaczone jedynie dla obiektów istniejących oraz planowanych, wynikających z obowiązujących dokumentów oraz dotychczasowej polityki miasta.

Dalszy rozwój infrastruktury handlowej tego typu może prowadzić do niekorzystnych skutków urbanistycznych, takich jak pogorszenie ładu przestrzennego, zwiększenie natężenia ruchu komunikacyjnego, czy marginalizacja mniejszych punktów handlu detalicznego.

W związku z powyższym, rekomenduje się skoncentrowanie przyszłych inwestycji na rozwoju usług bezpośrednio odpowiadających na codzienne potrzeby mieszkańców, a które zwarte będą w strefie usługowej lub wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

f. STREFA GOSPODARCZA

Wyznaczone w planie ogólnym strefy gospodarcze obejmują istniejące i planowane tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, wynikające z obowiązujących planów miejscowych, oraz te, dla których brak jest planu miejscowego, a wynikają z planowanych inwestycji. W wyniku wykorzystania znacznej części terenów, wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, zaszła więc potrzeba zarówno ich poszerzenia, jak i wyznaczenia nowych stref, których lokalizacja nastąpiła w oparciu o analizę aktualnych i przyszłych potrzeb, w sposób umożliwiający trwały i zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy.

Nowe strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w zachodniej części miasta, w sołectwie Przylep wzdłuż planowanej drogi – tzw. Obwodnicy Zachodniej, jak również w sąsiedztwie węzłów na drodze ekspresowej S3. Uchwalenie planu ogólnego nie oznacza natychmiastowej wycinki lasu o monokulturze sosnowej w tym obszarze.

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

W strefie infrastrukturalnej wyznaczono obiekty infrastruktury technicznej o powierzchni przekraczającej 5000 m². Dodatkowo znalazły się tam projektowane drogi, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, a w ramach których możliwe jest wyznaczenie terenów komunikacji.

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

W strefie zieleni i rekreacji zlokalizowano istniejące oraz planowane tereny zieleni urządzonej, parków, skwerów, zieleńców. Strefą zieleni i rekreacji objęte zostały wszystkie istniejące rodzinne ogrody działkowe (ROD).

i. STREFA CMENTARZY

Strefa cmentarzy obejmuje wszystkie czynne cmentarze w mieście, wraz z rezerwą terenu pod ich rozbudowę.

j. STREFA OTWARTA

Strefa otwarta obejmuje tereny rolne, leśne, w tym cenne przyrodniczo, obszary Natura 2000, Rezerwat Przyrody oraz użytki ekologiczne.

Na terenach rolnych wyznaczonych w ramach stref otwartych preferowana jest taka forma gospodarowania, która nie prowadzi do przekształcania krajobrazu poprzez zabudowę, lecz wspiera zachowanie ich naturalnego charakteru.

Zachowanie tych terenów w niezmienionym kształcie stanowi istotny element ochrony zasobów przyrodniczych w granicach miasta, przyczyniając się do utrzymania bioróżnorodności oraz stabilności lokalnych ekosystemów. Wszystkie tereny otwarte wskazane w planie ogólnym posiadają wysoką wartość przyrodniczą – pełnią funkcję bufora ekologicznego, wspomagają równowagę biologiczną oraz umożliwiają zachowanie naturalnych procesów przyrodniczych, mających kluczowe znaczenie dla jakości życia mieszkańców oraz zrównoważonego rozwoju miasta.

Wyznaczone strefy otwarte, wraz z terenami zieleni i rekreacji, stanowią również element polepszenia jakości powietrza terenów zurbanizowanych.

k. STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone śladem terenów dróg o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania miasta, terenów komunikacji kolejowej i obsługi komunikacji.

Tereny komunikacji mogą być lokalizowane we wszystkich strefach planistycznych, dzięki czemu nie będzie ograniczona możliwość ich przyszłej rozbudowy.

8. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu ogólnego

Plan ogólny ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Będzie aktem prawa miejscowego, zatem jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym.

Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy stracą moc. Brak planu ogólnego na terenie gminy uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym. Podobnie będzie w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Obowiązujące plany miejscowe zachowają moc.

9. Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu

9.1 Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby

Ustalenia planu ogólnego nie zmieniają rzeźby terenu. Przekształcenia związane z terenem przewidzianym pod zabudowę mogą ulec zmianie wyłącznie w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Wszelkie tego typu przekształcenia, prowadzące do wprowadzenia nowego zainwestowania, w postaci nowych budynków i obsługującej je infrastruktury komunikacyjnej, wiążą się z nieodwracalnym zniszczeniem powierzchni ziemi i gleby.

Określenie stref zabudowań w planie ogólnym, jak również wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy powinien w znacznym stopniu ograniczyć chaotyczne przekształcanie powierzchni ziemi.

9.2 Oddziaływanie na warunki wodne

Wprowadzone ustalenia planu ogólnego nie określają zasad ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, jednak poprzez wyznaczenie odpowiednich stref – adekwatnych m. in. do istniejących uwarunkowań hydrograficznych w sposób racjonalny powinny chronić zarówno powierzchniowy jak i podziemny zasób wodny.

Ważnym aspektem jest ochrona ujęć wód podziemnych. Ochrona takich ujęć została wprowadzona w mieście Zielona Góra w dwóch formach prawnych:

- decyzjami Dyrektora Zarządu Zlewni w Zielonej Górze Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, gdzie zostały ustanowione strefy bezpośrednie;
- rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, gdzie zostały ustanowione strefy bezpośrednie i pośrednie.

Mając na uwadze powyższe, w projekcie planu ogólnego ujęcia wód zostały wskazane jako strefy SI – strefy infrastrukturalne, dla których nie zostały wyznaczone dodatkowe profile funkcjonalne mogące stać w kolizji z funkcją tego terenu. Strefy pośrednie ujęć Zawada i Zatonie, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania oraz przy uwzględnieniu nakazów i zakazów rozporządzeń w głównej mierze znalazły się w strefie planistycznej SO – strefa otwarta, czyli w większości jako tereny z zakazem zabudowy. Zasięg ustanowionych stref nie koliduje z nowymi ustalonymi strefami gospodarczymi, w tym największą nową strefą 32SP.

Na dalszym etapie procesu planistycznego, tj. podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w ramach postępowań dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy, konieczne będzie szczegółowe określenie zasad obsługi poszczególnych terenów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. W szczególności dotyczy to wskazania sposobu odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych w sposób zapewniający skuteczną ochronę gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

Równolegle należy rozstrzygnąć kwestię zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem potrzeb retencji, infiltracji bądź kontrolowanego odprowadzenia do odbiorników naturalnych lub systemów kanalizacji deszczowej. Rozwiązania te powinny gwarantować zabezpieczenie terenów sąsiednich przed podtopieniami lub zalewaniem, zwłaszcza w kontekście rosnącej intensywności zjawisk ekstremalnych związanych ze zmianami klimatu.

Na tym etapie planowania powinny również zostać określone inne formy zagospodarowania terenu, wynikające z uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych i funkcjonalnych, w tym zakazy, nakazy oraz dopuszczenia dotyczące sposobu użytkowania terenów, ich zabudowy i urządzenia. Dotyczyć to może m.in. obowiązku stosowania rozwiązań proekologicznych, ograniczeń wysokości zabudowy, konieczności zachowania powierzchni biologicznie czynnych, czy też stosowania odpowiednich materiałów lub technologii przy realizacji inwestycji, dostosowane do lokalnych warunków przyrodniczych, hydrologicznych oraz technicznych, a także pozostawać w zgodzie z celami ochrony środowiska i zasadami zrównoważonego rozwoju.

Północne tereny Zielonej Góry są dość mocno uwodnione (pkt. 5.1). Związane jest to przede wszystkim z warunkami hydrologicznymi, licznie występującymi rowami w obszarze głównych cieków. W związku z czym w tym obszarze miasta utrzymano wynikające z obowiązujących planów miejscowych przeznaczenie związane z zakazem zabudowy tych terenów, zwłaszcza w kontekście uzgodnienia z RZGW wskazujące na fakt położenia tej części miasta w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oraz rekomendacjami zidentyfikowanych krajobrazów priorytetowych. W projekcie planu ogólnego powtórzono przeznaczenie z obowiązujących planów miejscowych wskazujących na tereny rolne, zieleń lub lasy i określono dla nich strefę otwartą. Strefę zabudowy mieszkaniowej wytyczono głównie w oparciu o istniejące zainwestowanie z umożliwieniem uzupełnienia zabudowy, która zaznaczona jest w procesie inwestycyjnym poprzez wydane decyzje o warunkach zabudowy, a w ich następstwie pozwolenia na budowę.

Południowa część Zielonej Góry również ma trudne warunki pod względem zabudowy (pkt. 5.1) z powodu licznych cieków, rowów, kanałów i rzeczek, np. Śląska Ochla. Dodatkowo w tej części szczególnie chronione są tereny położone w zasięgu obszaru ochrony krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”. W tym przypadku, uwzględniając istniejące uwarunkowania hydrologiczne oraz stan zagospodarowania przestrzennego, w zasięgu analizowanego obszaru wyznaczono strefy o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej wyłącznie na terenach już zainwestowanych lub przez ich poszerzenie oraz usankcjonowanych poprzez obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przykładem takiego obszaru jest teren zlokalizowany wzdłuż ulicy Ochla-Żagańska, gdzie w obowiązującym planie miejscowym przeważają ustalenia przewidujące przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W mniejszym zakresie teren ten przeznaczony został również pod funkcje usługowe. Obowiązujący plan na etapie opracowania otrzymał opinie i uzgodnienia właściwych organów, co oznacza, że sposób poprowadzenia zabudowy został pozytywnie rozpatrzony w stosunku do istniejącej infrastruktury hydrologicznej. Obecnie na podstawie obowiązującego planu rozpoczęły się ruchy inwestycyjne w postaci dokonanych na [podstawie planu podziałów na działki budowlane, jak również wydane pozwolenia na budowę.

Podobnie wskazana została strefa zabudowy zagrodowej, oparta na obowiązującym planie miejscowym z przeznaczeniem podstawowym: tereny produkcji rolno-hodowlanej.

Co się tyczy południowo – wschodniej części miasta zlokalizowanej na obszarze chronionego krajobrazu nowej części sołectwa Barcikowice oznaczonej symbolem 120SJ, została ona zawężona do istniejących podziałów i uzyskanych już pozwoleń na budowę i warunków zabudowy. W sierpniu 2025 r. została przeprowadzona przez Państwowy Instytut Geologiczny Ekspertyza z zakresu hydrogeologii, geologii, oceny wpływu inwestycji na stosunki wodne oraz oceny naturalnej podatności wód podziemnych na zanieczyszczenia w sołectwie Barcikowice (obejmująca działki o numerach: 260/2, 261/1 oraz 242 w obrębie 0050 Barcikowice). Jednym z wniosków z przeprowadzonej analizy było: „W zakresie wpływu planowanego przedsięwzięcia na naruszenie zakazów wskazanych w uchwale Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, planowane przedsięwzięcie może powodować zmianę (przekształcenie) warunków hydrogeologicznych, hydrologicznych oraz biotycznych. Jednakże przewidywana skala zmian jakie mogą pojawić się w środowisku w związku z realizacją i funkcjonowaniem inwestycji może być mierzalna jedynie w skali lokalnej (ograniczonej do obszaru opracowania). Nie będą to znaczące oddziaływania na środowisko, powodujące powstawanie szkód na terenach sąsiednich co mogłoby nosić znamiona zmian stosunków wodnych. Brak przewidywanych negatywnych oddziaływań dotyczy jednak sytuacji w której nie nastąpi zmiana morfologii i rzędnych terenu tak więc ewentualne działania mające na celu podnoszenie terenu powinny być poddane szczegółowej analizie.”

Mając na uwadze powyższe, jak również fakt, że tereny niezabudowane w wyznaczonej w projekcie planu ogólnego strefie 169SJ uzyskały decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z uzgodnieniami organów uprawnionych w procesie inwestycyjnym, podtrzymano tę strefę w całości.

Podobne warunki środowiskowe występują w sąsiedztwie w ramach wyznaczonej strefy 124SJ, a mając na uwadze fakt, że proces inwestycyjny dotyczy również i tej części miasta, zasadnym było utrzymanie strefy mieszkaniowej w zachodniej części sołectwa Zatonie.

9.3 Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione

Plan ogólny zachowuje w znacznej większości istniejące skupiska leśne oraz tereny wód, pozwalając na utrzymanie ciągłości biologicznej w gminie (w tym zachowanie korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym i terenów objętych ochroną przyrody).

Proponowane funkcje terenów, zgodnie z ustaleniami projektu planu ogólnego, nie powinny negatywnie oddziaływać na formy ochrony przyrody w tym na obszary Natura 2000 – jednocześnie w pełni respektując obostrzenia prawne ustanowione dla poszczególnych form ochrony przyrody.

Na terenie rezerwatów przyrody oraz użytków ekologicznych występujących w obszarze opracowania, plan ogólny wyznacza wyłącznie strefy otwarte lub zieleni i rekreacji, czyli zachowuje niezmiennie istniejące formy ochrony.

Na obszarach Natura 2000 najważniejszą zasadą jest niepodjemowanie działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska, dla których ochrony obszar Natura 2000 został wyznaczony.

Realizacja zapisów planu wpłynie na faunę obszarów wskazanych do zabudowy, jednak będzie to zabudowa rozszerzająca się w sposób kontrolowany.

9.4 Oddziaływanie na klimat lokalny i akustyczny

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane w większości strefy funkcjonalne, nie powinny wpłynąć znacząco na zmianę warunków klimatu akustycznego.

Niemniej każde zwiększenie terenów zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych, w szczególności zadrzewionych, przyczynia się do przekształcenia warunków topoklimatycznych. Natomiast oba ww. czynniki mogą wpływać na pogorszenie jakości powietrza.

Wyznaczone w planie strefy gospodarcze pokrywają się z istniejącą lokalizacją zakładów produkcyjnych, uwzględniając jednocześnie ich możliwy obszarowy rozwój, co nie powinno mieć negatywnego oddziaływania na klimat, akustyczny i lokalny oraz stan higieny atmosfery.

W projekcie planu ogólnego zostały wskazane nowe strefy gospodarcze, w tym przy węźle S3, niemniej jej lokalizacja pokrywa się z kierunkiem ustaleń wcześniejszych w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra oraz Strategii Rozwoju Miasta.

Przez teren miasta Zielona Góra przebiegają liczne drogi główne. Na etapie dalszego procesu planistycznego należy dążyć do ograniczeń natężenia hałasu związanych z komunikacją poprzez wprowadzanie zieleni izolacyjnej, ewentualnie poprzez lokalizację ekranów akustycznych oraz stosowanie „cichych nawierzchni” drogowych lub jeszcze innych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych niwelujących to negatywne oddziaływanie.

W celu poprawy higieny powietrza należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza ograniczając emisję zanieczyszczeń. Z tego względu należy zawrzeć odpowiednie zapisy ograniczające emisję przy sporządzaniu planów miejscowych dla tych terenów.

9.5 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Wprowadzenie nowego zainwestowania pozostaje nie bez znaczenia dla istniejących na terenie opracowania roślin i zwierząt. Proponowane zmiany zawarte w projekcie planu ogólnego nie wpłyną na rozerwanie siedlisk, gdyż nie mają one charakteru wielkoskalowego. Nowa zabudowa będzie po wprowadzeniu planu ogólnego, przebiegać w sposób bardziej kontrolowany, wzdłuż istniejących już zabudowań. Niemniej każde nowe zainwestowanie na terenie niezagospodarowanym oddziałuje niekorzystnie na istniejące tam różne gatunki roślin i zwierząt. Istotne jest by w kolejnych etapach planistycznych (miejscowych planach, czy decyzjach ustalających warunki zabudowy) zawrzeć odpowiednie zapisy chroniące bioróżnorodność miasta Zielona Góra.

9.6 Oddziaływanie na krajobraz

Projekt planu ogólnego w swoim zakresie wpłynie na krajobraz poprzez wskazanie nowych terenów pod zabudowę. Głównie dotyczy to terenów zieleni, nieużytków oraz gruntów rolnych, których część zostanie przekształcona pod tereny zabudowy. W pobliżu terenów, gdzie wyznaczone zostały obszary intensywniejszych przekształceń i zainwestowania, nastąpi miejscowe ograniczenie różnorodności biologicznej. Należy zwrócić uwagę jednak na to, że nowowyznaczone strefy inwestycyjne najczęściej występują w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, stanowią jej uzupełnienie lub poszerzenie – z tego względu krajobraz gminy winien zostać zachowany. Ponadto nowowyznaczone strefy zabudowy nieobjęte są obszarem uzupełnienia zabudowy, co oznacza, że ich dalszy proces planistyczny będzie obejmował konieczność sporządzenia planu miejscowego, a w ramach tej procedury ustalenia zasad ochrony poszczególnych elementów występujących na danym obszarze.

Ponadto zgodnie z art. 38a ust 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt planu ogólnego uwzględnił krajobrazy priorytetowe występujące na obszarze miasta Zielona Góra, zgodnie z audytem krajobrazowym i zawarte w tym audycie rekomendacje i wytyczne.

Na obszarze miasta Zielona Góra zostały wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego następujące krajobrazy priorytetowe wraz z wytycznymi dla nich:

a) Park Książęcy w Zatoniu:

- zaleca się objęcie ochroną w postaci Parku Kulturowego zespołu pałacowego (ruiny barokowego pałacu, oranżeria, cmentarz oraz założenie parkowe) wraz z ruinami XIV w. kościoła oraz zespołem folwarcznych (Zatonie – Marzęcin) a także otuliną krajobrazową obejmującą tereny sąsiednie;
- zaleca się utrzymanie ekstensywnej gospodarki rolnej oraz wykluczenie możliwości lokalizacji ferm zwierząt lub innych form zagospodarowania terenu mogących w negatywny sposób oddziaływać na obszar parku w odległości min. 0,5 km od jego granic;
- zaleca się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu związanego z utrzymaniem funkcji rekreacyjno - kulturowo - parkowej terenu z dopuszczeniem funkcji towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
- zaleca się zachowanie i nieprzesłanianie osi widokowych;

b) Obszar wiejski w dolinie Śląskiej Ochli i Czarnej Strugi:

- zaleca się utrzymanie rolniczego charakteru terenów otwartych;
- ochrona terenów wzdłuż licznych kanałów i niewielkich rzek pod względem przestrzennym – zapewnienie dostępu, ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza;
- zaleca się objęcie ochroną zabytkowych obiektów, m.in.: zespół dworsko folwarczny wraz z dworem i aleją lipową w przysiółku wsi Świdnica, park dworski w Kiełpinie (m. Zielona Góra);
- zaleca się objęcie ochroną poprzez objęcie strefą ochrony konserwatorskiej w gminnych dokumentach planistycznych układów ruralistycznych sołectw: Jarogniewice i Jeleniów w Zielonej Górze;
- zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych i otwartych;
- zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- utrzymanie funkcji rolniczej oraz zapobieganie zarastaniu zielenią średnią i wysoką terenów otwartych;
- ochrona, utrzymanie i odtwarzanie zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, mokradeł oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg;
- ochrona naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ochrona stosunków wodnych krajobrazu z dopuszczeniem ich zmian jeżeli służą one celom ochrony przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej lub rybackiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się zachowanie i nieprzesłanianie historycznych panoram i osi widokowych zabytkowych zespołów ruralistycznych oraz urbanistycznych;
- zaleca się niewprowadzanie inwestycji / form zabudowy mogących stanowić bariery ekologiczne; w tym wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych;
- zaleca się wykonywanie termoizolacji budynków z uwzględnieniem równowagi pomiędzy zachowaniem ich historycznej struktury i charakteru, a podniesieniem ich efektywności energetycznej;

c) Obszar wiejski Zawada w dolinie Odry:

- zaleca się utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi i sołectw. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych;
- zaleca się utrzymanie rolniczego charakteru terenów otwartych;
- ochrona terenów wzdłuż licznych kanałów pod względem przestrzennym – zapewnienie dostępu, ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza;
- zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych;
- zaleca się wprowadzanie nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem i nawiązaniem do gabarytów, formy i detali istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych;

- zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - utrzymanie funkcji rolniczej oraz zapobieganie zarastaniu zielenią średnią i wysoką terenów otwartych;
 - wyłączenie trwałych użytków zielonych z zabudowy i nieprzekształcanie w grunty orne;
 - ochrona mokradeł przed przekształcaniem, osuszaniem, zasypywaniem czy zagospodarowaniem na inne cele;
 - ochrona, utrzymanie i odtwarzanie zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, mokradeł oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg;
 - zaleca się nielokalizowanie wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych, w szczególności w obrębie trwałych użytków zielonych;
 - zaleca się rekultywację obszarów górniczych po zakończeniu eksploatacji;
 - utrzymanie urządzeń i obiektów systemu ochrony przeciwpowodziowej;
 - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględniać obostrzenia i zakazy wynikające z postanowień ustawy 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
 - zaleca się zachowanie i nieprzesłanianie historycznych panoram i osi widokowych zabytkowych zespołów ruralistycznych;
 - zaleca się wykonywanie termoizolacji budynków z uwzględnieniem równowagi pomiędzy zachowaniem ich historycznej struktury i charakteru, a podniesieniem ich efektywności energetycznej;
- d) Łęgi koło Wyszyny w dolinie Odry:
- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
 - zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu; zaleca się wyłączenie z zabudowy;
 - zaleca się nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, z wyjątkiem budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz ochronie przeciwpowodziowej;
- e) Dolina Odry na odcinku Nowa Sól-Cigacice:
- zaleca się utrzymanie ekstensywnej gospodarki rolnej trwałych użytków zielonych na terenach wiejskich;
 - zaleca się niedopuszczanie do przekształcania trwałych użytków zielonych, wprowadzania zabudowy lub zagospodarowania na inne cele, z zastrzeżeniem, że zalecenie nie dotyczy lokalizacji obiektów: usług turystyki, usług sportu i rekreacji i przemysłu portowego oraz innych inwestycji celu publicznego obsługujących m.in. przyległe tereny osadnicze;
 - kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół mokradeł i wzdłuż cieków;
- f) Bory Zielonogórskie:
- zaleca się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych, w tym w granicach miasta Zielona Góra;
 - lokalizowanie nowej zabudowy zaleca się ograniczyć do terenów zwartej zabudowy miejscowości i obszarów wskazanych w istniejących MPZP;
 - zaleca się ograniczenie lokalizowania zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych z wyłączeniem obszarów wskazanych w istniejących MPZP;
 - rekultywacja górniczych terenów poeksploatacyjnych;
 - zaleca się ochronę i pielęgnację zabytkowych alei drzew oraz starodrzewu i układu przestrzennego nieczynnych cmentarzy w krajobrazie;
 - w granicach administracyjnych Miasta Zielona Góra dopuszcza się racjonalne wykorzystanie inwestycyjne przestrzeni otwartych, w tym polan śródleśnych;
- g) Dolina Odry na odcinku Cigacice – Świecko:
- zaleca się utrzymanie ochrony wprowadzonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w planie ogólnym gminy;
 - ochrona ekspozycji krajobrazu od strony Odry – zaleca się zakaz lokalizowania budowli wysokich i przesłaniających;

- zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach otwartych;
 - zaleca się dążenie do zachowania naturalnego charakteru rzeki Odry oraz pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych;
 - zaleca się utrzymanie ekstensywnej gospodarki rolnej trwałych użytków zielonych na terenach wiejskich;
 - niedopuszczanie do przekształcania trwałych użytków zielonych, wprowadzania zabudowy lub zagospodarowania na inne cele;
 - kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół mokradeł i wzdłuż cieków;
- h) Obszar wiejski Czerwieńsk w dolinie Odry – obszar występuje w granicach miasta na bardzo niewielkiej powierzchni na fragmencie działki należącej do Lasów Państwowych:
- zaleca się niewprowadzanie nowej zabudowy;
 - ochrona otwartych terenów nad Odrą – ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza;
 - zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych i otwartych;
 - ochrona przed przekształcaniem obszarów podmokłych.

Ochrona tych terenów zgodnie z ww. zaleceniami została wprowadzona poprzez w większości ustalenie stref otwartych z zakazem zabudowy. Dotyczy to szczególnie obszarów zidentyfikowanych w północnej części Zielonej Góry. Jedynie w tej części miasta zawarto w niektórych strefach otwartych, nieobjętych inną formą ochrony przyrodniczej, funkcje związane z możliwością instalacji urządzeń odnawianych źródeł energii słonecznej. Są to jedyne profile dodatkowe zawarte w strefach otwartych. Nadmienić trzeba, że inwestycje tego rodzaju już nastąpiły w tym rejonie w wyniku działań związanych z postępowaniem dotyczącym ustalania warunków zabudowy. Niemniej w wyniku uwag Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków profil umożliwiający realizację urządzeń OZE energii słonecznej ominął strefy w granicach rejestrowych stanowisk archeologicznych.

W południowej części Zielonej Góry wyznaczone zostały strefy otwarte, uwzględniając nie tylko rekomendacje krajobrazów priorytetowych, ale zwłaszcza usankcjonowany prawnie obszar ochrony krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”.

W przypadku Zatonia obszar parku został objęty strefą zieleni i rekreacji, a ponadto sam park przeszedł już rewitalizację celem udostępnienia jego najatrakcyjniejszych walorów.

Warto zaznaczyć, że rozbudowujące się sołectwa stopniowo zatracają charakter tradycyjnych wsi, przekształcając się w osiedla zabudowy jednorodzinnej. Zachowanie dawnego charakteru zabudowy jest możliwe poprzez uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących ochrony układu przestrzennego oraz form zagospodarowania, w szczególności w ramach ochrony konserwatorskiej na obszarach o zdefiniowanym układzie ruralistycznym. Dotyczy to również zachowania osi widokowych, objęcie ochroną konserwatorską, zachowanie gabarytów budowli itd., które to działania będzie można dopiero przeprowadzić na etapie późniejszych procesów planistycznych. Plan ogólny określa kierunki rozwoju zabudowy, wydziela tereny pod strefy mieszkaniowe, gospodarcze lub tereny usługowe, zabezpiecza tereny przyrodnicze pozostawiając je w strefie otwartej.

Zlokalizowanie terenów cennych przyrodniczo, które już obecnie objęte są ochroną prawną na mocy obowiązujących przepisów, w tym m.in. jako obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu czy zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, a także obszarów znajdujących się pod ochroną konserwatorską na terenach zabudowanych bądź położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych, umożliwi na dalszych etapach procesu planistycznego opracowanie szczegółowych form ochrony tych terenów. Dodatkowo, na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy, pozwoli to na precyzyjne określenie zasad ich zagospodarowania, w tym wytycznych dotyczących funkcji przestrzennych, ograniczeń wynikających z ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, jak również zasad i zakresu dopuszczalnego wyposażenia tych obszarów w infrastrukturę techniczną.

9.7 Oddziaływanie na ludzi

Projekt planu ogólnego będzie miał wpływ na warunki życia mieszkańców miasta Zielona Góra poprzez m. in. wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ogranicza niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy oraz eliminuje np. mieszanie funkcji uciążliwej z mieszkaniową.

W przypadku nowej lokalizacji funkcji np. usługowej należy na etapie już planu miejscowego rozstrzygnąć charakter działalności, która będzie najmniej szkodliwie oddziaływająca na sąsiedztwo oraz zasady takiego zagospodarowania, aby budynki będące miejscem prowadzenia „nieszkodliwej” działalności były lokalizowane bliżej zabudowy mieszkaniowej, a te o znacznej uciążliwości w oddaleniu.

9.8 Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na obszarze miasta Zielona Góra brak jest udokumentowanych złóż surowców mineralnych do eksploatacji na skalę przemysłową.

W północnej części gminy w granicach sołectw Krępa i Zawada znajdował się obszar i teren górniczy „Czerwieńsk”. Eksploatacja złoża ropy naftowej „Czerwieńsk” została zakończona, a zasoby rozliczone. Zgodnie z zawiadomieniem Ministra Środowiska o przyjęciu dodatku do dokumentacji geologicznej złoża ropy naftowej „Czerwieńsk” znak: DGiKGkzk-4741-37/7897/1337/09/AW z dnia 20.11.2009 r. złożo zostało skreślone z krajowego bilansu zasobów złóż kopalin, a obszar i teren górniczy „Czerwieńsk” zostały zniesione.

Ponadto na obszarze miasta były również następujące złoża kruszywa naturalnego:

- złożo Przylep (złożo zaniechane) zasoby bilansowe - 472 tys. Mg., wydobyte – 0
- złożo Racula (złożo wybilansowane) zasoby bilansowe - 513 tys. Mg., wydobyte – 0.
- Złożo Racula I (złożo wybilansowane).

Ze względu na zaniechanie wydobywania ww. złóż zostały zamknięte, a tereny po nich zostały zagospodarowane. Plan ogólny zachowuje w tych miejscach bieżące zagospodarowanie.

9.9 Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne

Na obszarze opracowywanego planu ogólnego znajdują się stanowiska archeologiczne, strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania (wyłącznie poprzez ustalenia wskaźników zabudowy i wyznaczania odpowiednich profili funkcjonalnych stref planistycznych).

Zapisane w projekcie planu ogólnego funkcje stref planistycznych nie powinny powodować uciążliwości i oddziaływać na nieruchomości sąsiednie, przez co zapewniony jest rozwój z poszanowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i wartości historycznych.

Rozstrzygnięcie przeznaczenia terenu przez zapisy dotyczące ochrony wartości kulturowej będą następowały w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9.10 Transgraniczne oddziaływanie

Ze względu na znaczną odległość od granic państw ościennych, oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe i nie będzie miało miejsca.

10. Analiza i ocena celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym oraz sposoby, w jakie te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione w zapisach planu ogólnego.

Polityka ochrony środowiska prowadzona jest na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych, o których mowa w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. W ramach nowego systemu dokumentów strategicznych jako priorytetowy dokument dla obszarów środowisko i gospodarka wodna, została wskazana Polityka Ekologiczna Państwa 2030 (PEP2030).

Programu Ochrony Środowiska dla miasta Zielona Góra na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027 (POŚ) służy realizacji przez gminę polityki ochrony środowiska i nawiązuje do polityki ochrony środowiska wyższych jednostek, a sam program jest spójny z założeniami dokumentów strategicznych i programowych wyższego rzędu. Dokument stanowi podstawę funkcjonowania systemu zarządzania środowiskiem, spajając wszystkie działania i dokumenty dotyczące ochrony środowiska w gminie. Według założeń program ma doprowadzić do:

- Poprawy stanu środowiska naturalnego,
- Efektywnego zarządzania środowiskiem,
- Zapewnienia skutecznych mechanizmów chroniących środowisko przed jego degradacją,
- Stworzenia warunków dla wdrożenia wymagań obowiązujących w tym zakresie prawa.

Program ochrony środowiska dla miasta Zielona Góra obejmuje następujące obszary:

- jakość powietrza i ochrona klimatu,
- zagrożenie hałasem,
- pola elektromagnetyczne,
- gospodarowanie wodami (w tym jakość wód powierzchniowych i podziemnych oraz gospodarka wodnościekowa),
- powierzchnia ziemi (w tym gleby i zasoby geologiczne),
- gospodarowanie odpadami komunalnymi i przemysłowymi,
- zasoby przyrodnicze,
- zagrożenia poważnymi awariami,
- świadomość ekologiczna mieszkańców, partycypacja społeczna, edukacja ekologiczna,
- adaptacja do zmian klimatu.

Realizacja celów POŚ jest uzależniona od kilku czynników, przede wszystkim możliwości ich sfinansowania oraz zgodności planowanych kierunków oraz zadań z celami i działaniami proponowanymi przez inne dokumenty strategiczne. Cele POŚ są spójne i wdrażają postanowienia podstawowych, krajowych dokumentów strategicznych, jak również na poziomie wojewódzkim i powiatowym.

11. Propozycje rozwiązań alternatywnych

Przyjęty w projekcie planu ogólnego układ stref będzie mieć wpływ na obszary sąsiadujące oraz na pewno niesie ze sobą pewne skutki dla środowiska, choć rozwiązania, które są w planie dążą do ograniczenia negatywnego oddziaływania.

Zaproponowane rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego można uznać za najkorzystniejsze. Należy jednak zauważyć, że projekt planu ogólnego powstał w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zainwestowanie. Projekt planu ogólnego stał się m. in. alternatywą dla studium, ale z mocą prawa miejscowego. W projekcie tym zostały uwzględnione wnioski instytucji oraz mieszkańców miasta, przyjmując najbardziej optymalne rozwiązania.

12. Informacje o przewidywanych metodach analizy realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia.

Zakłada się, że skutki realizacji postanowień sporządzanego planu ogólnego kontrolowane będą poprzez ocenę aktualności planu, przeprowadzoną w trybie przewidzianym art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z tym zapisem, co najmniej raz w kadencji rady prezydent miasta ma obowiązek przekazać radzie wyniki analizy odnośnie planowania przestrzennego w mieście. W trakcie przeprowadzenia kontroli realizacji ustaleń planu należy monitorować sytuacje konfliktogenne, a w razie ich stwierdzenia należy podjąć odpowiednie działania zmierzające do zachowania norm środowiskowych.

13. Streszczenie

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie obowiązujących ustaw i rozporządzeń, w związku z przystąpieniem do opracowania planu ogólnego miasta Zielona Góra (uchwała nr LXXXI.1194.2024 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 stycznia 2024 r). Dokument prognozy opracowany jako wynik procesu planistycznego dostarcza niezbędne informacje ułatwiające konstruktywny przebieg dyskusji nad projektem planu oraz powinien być pomocny przy podjęciu przez radę miasta ostatecznej decyzji uchwalenia planu ogólnego.

Jego pierwsza, diagnostyczna część została przygotowana na podstawie opracowania ekofizjograficznego. Zawiera on opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę podstawowych cech środowiska przyrodniczego.

W dalszej części prognozy zostały przeanalizowane możliwe skutki środowiskowe, które potencjalnie może powodować realizacja planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska.

Prognoza wykazuje, że ustalenia projektu planu ogólnego oraz ich przyszłościowej realizacji mogą mieć wpływ na środowisko na analizowanym obszarze, jednak w sposób nieznaczny w jego otoczeniu. Warunkiem dbania o środowisko naturalne jest wprowadzenie również odpowiednich obostrzeń przy sporządzaniu dokumentów niższego szczebla tj. planów miejscowych czy decyzji o warunkach zabudowy.

Na obszarze miasta nie przewiduje się większych zmian rzeźby terenu. Przekształceniom może ulec teren pod nową zabudową, co związane jest z jej posadowieniem i fundamentowaniem. W miejscach wprowadzenia zabudowy, czy elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nastąpi uszczelnienie powierzchni naturalnej kosztem obszarów biologicznie czynnych.

Prognoza odnosi się też do ochrony wód. Tereny z licznymi urządzeniami melioracyjnymi oraz ciekami naturalnymi zostały w większości wskazane do strefy otwartej co pozwoli chronić te urządzenia, zabezpieczając przed ewentualnym zanieczyszczeniem ich. Sposób ochrony cieków naturalnych należy jednak dokładnie określić na etapie późniejszego planowania czyli na etapie sporządzania planów miejscowych lub warunków zabudowy.

Projekt planu wskazuje tereny pod zabudowę, co wiąże się z uszczelnieniem powierzchni kosztem terenów biologicznie czynnych. W konsekwencji ograniczy to częściowo bytowanie lokalnej fauny. Wprowadzenie wszelkiego zainwestowania jest nie bez znaczenia dla roślin i zwierząt. Jednak proponowane rozwiązania w projekcie planu ogólnego nie będą rozrywać naturalnych siedlisk, w tym też tych objętych ochroną przyrody. Celem zachowania migracji zwierząt, projekt planu zachowuje jako strefę otwartą obszary korytarzy ekologicznych.

Projekt planu może wpłynąć na warunki życia społeczności lokalnej. Jednak zapisy planu dążą do rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co poprawi warunki życia mieszkańców. Ponadto projekt zapewnia dbałość o obiekty zabytkowe, co będzie również pozytywnie oddziaływać na mieszkańców.

Projekt planu raczej nie wpłynie na zmianę krajobrazu poszczególnych terenów. Nowa zabudowa nawiązuje do sąsiedztwa zabudowy sąsiedniej, stanowiąc jej uzupełnienie lub poszerzenie z zachowaniem parametrów zabudowy sąsiedniej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego mogą mieć wpływ na obszary z nim sąsiadujące oraz niosą ze sobą pewne skutki dla środowiska. Rozwiązania alternatywne zostały przeanalizowane na etapie wniosków, a zaproponowane zagospodarowanie terenów można uznać za najkorzystniejsze.

Wyniki prognozy skonstruowano bazując na porównaniu jakości środowiska w obrębie przestrzeni objętej opracowaniem dla stanu aktualnego oraz prognozowanego. Prognoza nie stanowi prawa miejscowego. Ustalenia i wnioski prognozy nie mają skutków prawnych.

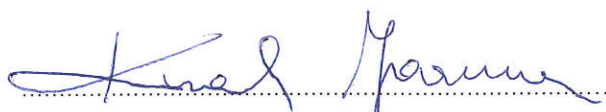
Lielona Góra 21.07.2025r.
(miejscowość, data)

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 19 a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), w związku z art. 74a ust. 2 ww. ustawy oświadczam, że:

- *ukończyłam/-łem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej studia pierwszego stopnia lub studia drugiego stopnia, lub jednolite studia magisterskie na kierunkach związanych z kształceniem w obszarze:
 - a) nauk ścisłych z dziedzin nauk chemicznych,
 - b) nauk przyrodniczych z dziedzin nauk biologicznych oraz nauk o Ziemi,
 - c) nauk technicznych z dziedzin nauk technicznych z dyscyplin: biotechnologia, górnictwo i geologia inżynierska, inżynieria środowiska,
 - d) nauk rolniczych, leśnych i weterynaryjnych z dziedzin nauk rolniczych, nauk leśnych
- ☒ *ukończyłam/-łem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej studia pierwszego stopnia lub studia drugiego stopnia, lub jednolite studia magisterskie i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko, lub brałam/-em udział w przygotowaniu co najmniej 5 raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma/-my odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



(podpis autora raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku zespołu autorów - kierującego tym zespołem)

*niewłaściwe skreślić