

z dnia 17 maja 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRZYTOCZNA

z dnia 2024 r.

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Przytoczna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) , w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXI.174.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna obrębach Nowa Niedrzwica i Przytoczna, zmienionej uchwałą Nr XLVI.277.2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna, przyjętego w formie ujednocionej Uchwałą Nr LIV.329.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 23 lutego 2023 r., zwanego dalej „studium”.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst studium w formie ujednocionej;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek studium w skali 1:25000 w formie ujednocionej;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych utworzonych do zmiany studium.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Gminy

Mirosław Romanowski

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY PRZYTOCZNA
Z DNIA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA

TEKST STUDIUM



Przytoczna, 2024

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
1. Wprowadzenie	1
1.1 Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego	5
1.2 Dane i wielkości charakteryzujące	6
2. Główne uwarunkowania	6
II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
1. Ludność.....	8
1.1 Sytuacja demograficzna	8
1.2 Rozmieszczenie ludności.....	9
1.3 Możliwości i prognozy rozwoju.....	9
2. Funkcje gminy. Przeznaczenie i użytkowanie terenów.....	10
2.1 Funkcje gospodarcze.....	10
2.2 Funkcje obszarów gminy.....	10
2.3 Przeznaczenie i użytkowanie terenów	11
3. Systemy obsługi technicznej	11
3.1 Transport drogowy	11
3.2 System zaopatrzenia w wodę	12
3.3 Neutralizacja ścieków.....	13
3.4 Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych	13
3.5 Zaopatrzenie w energię cieplną	14
4. Środowisko przyrodnicze.....	14
4.1 Wartość i walory środowiska przyrodniczego.....	15
4.2 Funkcjonowanie i stan środowiska	15
5. Środowisko kulturowe	16
5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej	16
5.2 Obszary leśne	16
5.3 Osadnictwo	17
5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania	17
5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy	17
6. Prawa własności gruntów	18
7. Jakość życia mieszkańców	18
7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności.....	18
7.2 Warunki zamieszkania	19
III. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY	20
1. Ochrona przyrody	20
1.1 Obszary ochrony przyrody	20
1.2 Obiekty ochrony przyrody	20
2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego	20
2.1 Obszary leśne, lasy ochronne.....	20
2.2 Kompleksy gleb podlegające ochronie.....	21
2.3 Złoże surowców geologicznych.....	21
2.4 Ochrona i użytkowanie wód	21
2.5 Ochrona obiektów o wartości archeologicznej i historycznej.....	22

3. Ponadlokalny system obsługi ludności	22
4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej	23
4.1 System drogowy	23
4.2 System kolejowy	23
4.3 System przesyłu informacji i łączności	23
4.4 System elektroenergetyczny	24
4.5 System zaopatrzenia w gaz	24
4.6 System przesyłu produktów naftowych	25
4.7 System ochrony przeciwpowodziowej	25
5. Uwarunkowania wynikające z polityki regionalnej	25
IV. POLITYKA PRZESTRZENNA	28
1. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z założeń strategii rozwoju gminy.	28
1.1 Cele strategiczne rozwoju gminy	28
1.2 Długofalowe kierunki działań strategicznych	28
1.3 Sposób prowadzenia działań strategicznych	29
1.4. Zarys polityki w sferze gospodarczej.....	30
1.5. Zarys polityki w sferze społecznej.....	31
2. Polityka przestrzenna gminy	32
3. Strategia i kierunki działań w polityce przestrzennej	33
3.1 Cele strategiczne rozwoju przestrzennego	33
3.2 Priorytety polityki przestrzennej.....	34
3.3 Instrumentacja realizacji strategii rozwoju przestrzennego	35
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	36
4.1 Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych	36
4.2 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego	41
4.3. Obszary rozwoju i restrukturyzacji.....	41
4.4 Obszary utrzymania istniejącego zagospodarowania	45
4.5 Zagospodarowanie ośrodków rozwoju	45
4.6 Zasady lokalizacji i standardy zabudowy i zagospodarowania.....	47
5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej	49
5.1 Układ drogowy	49
5.2 Transport kolejowy	50
5.3 Transport wodny	50
5.4 Telekomunikacja	50
5.5 Zaopatrzenie w wodę	50
5.6 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków	51
5.7 Odprowadzenie i neutralizacja wód deszczowych	52
5.8 Neutralizacja stałych odpadów.....	52
5.9 Zaopatrzenie w energię.....	52
6. Realizacja polityki przestrzennej	53
6.1 Opracowania specjalistyczne	54
6.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	55
6.3 Obszary dla których opracowanie mpzp jest obligatoryjne ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne.....	56
6.4 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania (wzięt) w trybie rozprawy administracyjnej (po utracie mocy mpzp uchwalonych przed 1995 r.)	56
7. Wnioski do ponadgminnej polityki przestrzennej	57

SPIS RYSUNKÓW
Rysunek projektu zmiany studium.

	po stronie
Instrumentacja polityki przestrzennej:	
Rys. 1 System planowania w Polsce	1
Rys. 1a System planowania w gminie	1
Uwarunkowania ponadlokalne:	
Rys. 2 Stan istniejący i przesądzony	21
Rys. 2a Uwarunkowania archeologiczne AZP	21
Rys. 2b Polityka przestrzenna zagospodarowania	21
Strategia rozwoju przestrzennego:	
Rys. 3a Struktura przestrzenna - gmina Przytoczna	30
Rys. 4 Kierunki zagospodarowania - gmina Przytoczna	30
Rys. 5a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wieś Przytoczna	36
Rys. 5b Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wieś Przytoczna obszary planowania miejscowego	48

TABELE - ZAŁĄCZNIKI

Tab. 1	Wybrane wielkości i wskaźniki w gminie i mieście.
Tab. 2	Rozmieszczenie ludności.
Tab. 3	Użytkowanie gruntów w gminie.
Tab. 3a	Struktura władania użytkami rolnymi w gminie.
Tab. 4	Obiekty przyrodnicze podlegające ochronie.
Tab. 5a	Obiekty o wartościach archeologicznych.
Tab. 5b	Wykaz obiektów zabytkowych.
Tab. 6	Zasady i standardy zagospodarowania terenów o umiarkowanej koncentracji zabudowy.
Tab. 7	Zasady i standardy zagospodarowania terenów rozproszonej zabudowy.
Załącznik 8	Dokumentacja studium

Rysunek 5a - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna (skala 1:25 000) przyjęty wraz z tekstem uchwałą Nr XVII/100/99 z dnia 30 grudnia 1999 r.

Rysunek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna (skala 1:25 000), stanowiący załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXIII/196/2005 z dnia 22 listopada 2005 r.

Rysunek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna (skala 1:25 000), stanowiący załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/249/2006 z dnia 12 października 2006 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zarówno w odniesieniach metodyczno - merytorycznych jak i realizacyjnych, zwane dalej studium jest nowym rodzajem dokumentu wprowadzonym do systemu planowania w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity DZ.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) - zwanej dalej „ustawą o zagospodarowaniu”. Art. 67 ust. 1 i ust. 3 tej ustawy wprowadza obowiązek uchwalenia studium przed utratą mocy aktualnie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie ustawy z dnia 12 lipca 1994 o planowaniu przestrzennym (DZ.U. z 1989r. Nr 17 poz. 99 z późniejszymi zmianami) przed końcem 1999 r. (wg zmiany ustawy termin ważności m.p.z.p. przedłużono do końca 2001 r.) Studium określa konstrukcję polityki przestrzennej gminy uwzględniając:

- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju,
- kierunki dalszych przekształceń przestrzeni gminy wynikających z zadań własnych oraz zadań wynikających z realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Studium stanowi dokument umożliwiający koordynację w zakresie planowania miejscowego w realizacji uprzednio wymienionych zadań przewidzianych do realizacji w obszarze gminy. Rolę, funkcje i zakres studium określa „ustawa o zagospodarowaniu” (art. 6 ust. 2, 4 i 5). Z samej nazwy dokumentu wynika, że studium powinno określać uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy czyli okoliczności mające wpływ na kształtowanie zagospodarowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zwane dalej studium sporządzone zostało w 1999 roku i zatwierdzone Uchwałą Nr XVI/100/99 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 grudnia 1999 roku

Dotychczas dokonane zmiany studium przyjęte zostały następującymi uchwałami Niniejszej zmiany wprowadzane są na podstawie uchwały Nr: XXXIII/196/2005 z dnia 29 listopada 2005 r. (zmiany w tekście studium wniesiono kolorem czerwonym) oraz XLIV/249/2006 z dnia 12 października 2006 r. (zmiany w tekście wniesiono kolorem niebieskim).

Niniejsze zmiany wprowadzane są na podstawie uchwały nr XXI/134/212. Zmiany te naniesiono kolorem zielonym.

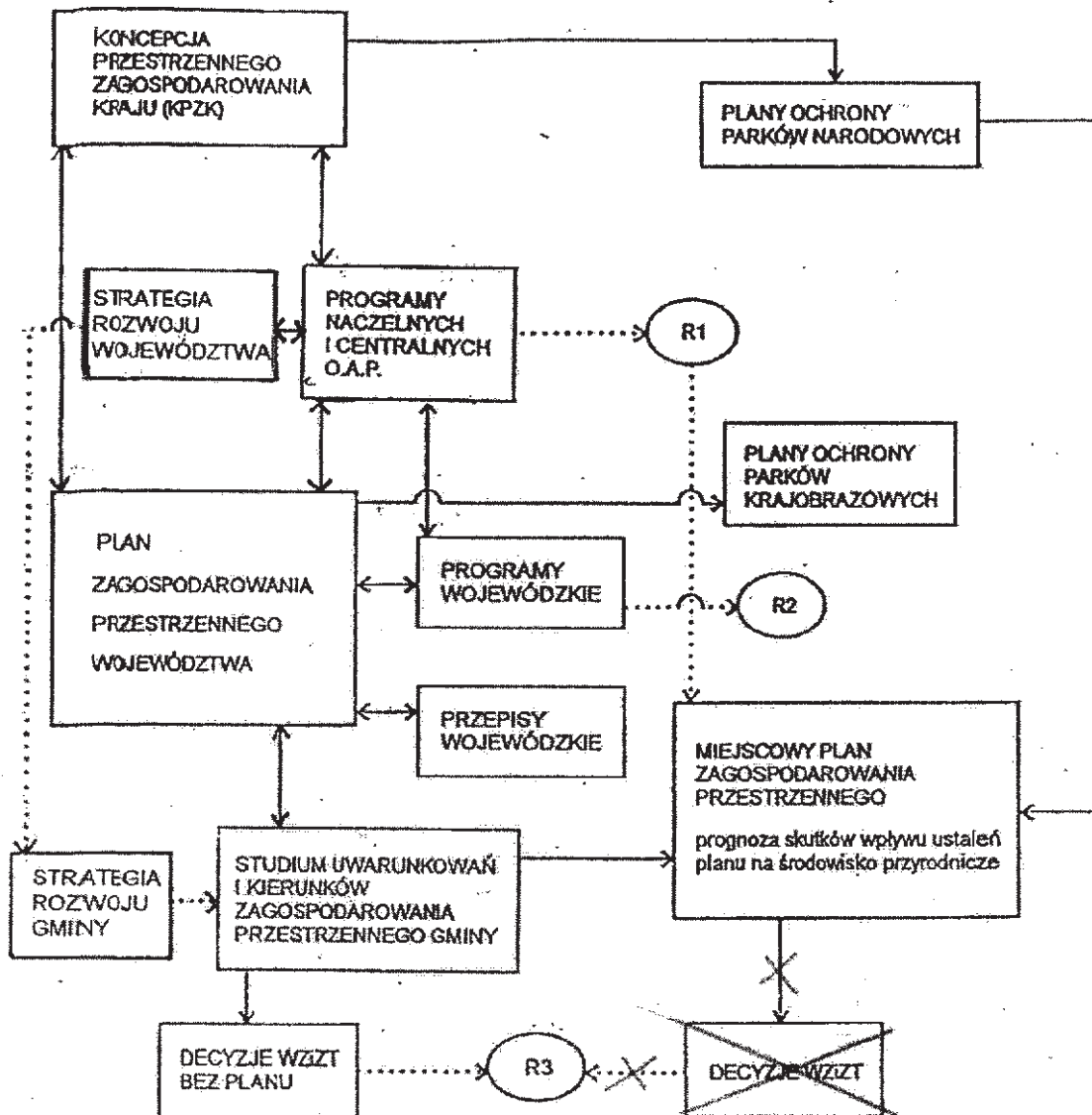
Opracowana w 2004 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazała: po pierwsze: konieczność dokonania zmian w przedmiotowym studium, po drugie ograniczenia wprowadzanych zmian do niezbędnego minimum w zakresach wymagających zgodności studium z planami miejscowymi .

Wyniki tej Analizy zaakceptowała Rada Gminy przyjmując uchwały w sprawie zmiany Studium i sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.).

Podstawę wprowadzenia tych zmian do Studium stanowiła uchwała nr XVII/89/2004r. z dnia 5 kwietnia 2004 r uchylona ze względów formalnych uchwałą nr XXIII/130/2004 r z dnia 7 grudnia 2004 r. Uchwała ta utrzymywała ustalenia merytoryczne dotyczące przedmiotu zmian studium w zakresie :

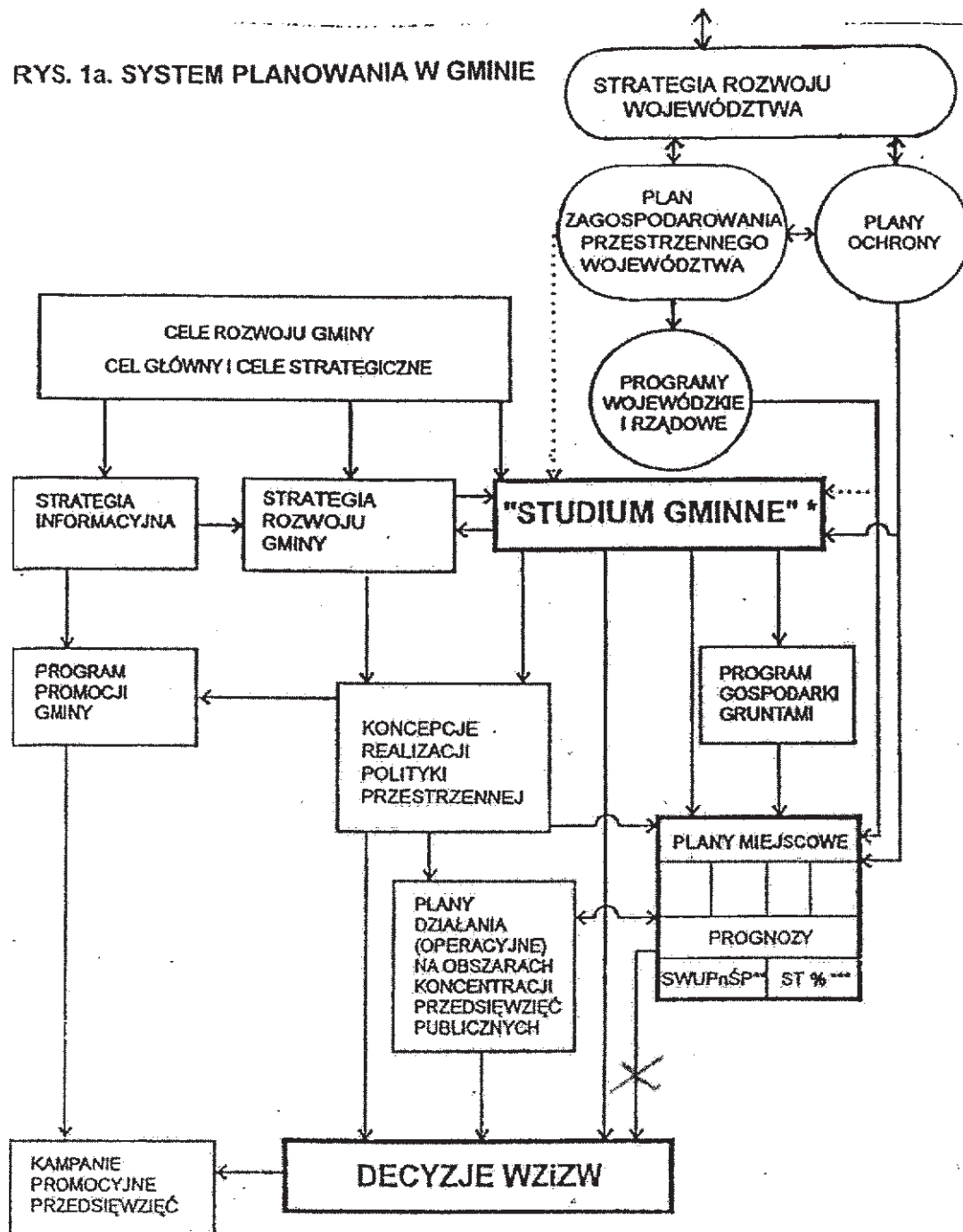
- 1) pkt.3, w odniesieniu do obszarów ochrony przyrody;

RYS.1. SYSTEM PLANOWANIA W POLSCE



- R1** Rejestr Programów
- R2** Wojewódzki rejestr zadań rządowych
- R3** Rejestr decyzji o WZiZT

RYS. 1a. SYSTEM PLANOWANIA W GMINIE



* Art. 6. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - "W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

** Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

*** Stawka % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Opracowania obowiązkowe z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

- 2) pkt.5, w odniesieniu do:
 - a) obwodnicy wsi Chełmsko,
 - b) kierunków zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i neutralizacji ścieków sanitarnych;
 - c) systemu rurociągów przesyłu ropy naftowej i gazu z towarzyszącymi urządzeniami w obrębach Wierzbno i Strychy, terminalu ekspedycyjnego ropy naftowej - z magazynem ropy oraz z towarzyszącym zagospodarowaniem w obrębie Wierzbno;
 - d) kierunków rozwoju energetyki;
- 3) pkt.8, w odniesieniu do zmiany obszarów dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe;
- 4) pkt.9, w odniesieniu do obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając uzupełniające wnioski do Studium Rada Gminy Przytoczna podjęła uchwałę Nr XXVII/167/2005 r z dnia 28 kwietnia 2005 r zmieniającą uchwałę Nr XXIII/130/2004r. w §1 uwzględniając poza uprzednio wymienionym zakresem również obszary udokumentowanych złóż surowców geologicznych, ustalając zakres zmiany studium wynikający:

- 1) z art. 10 ust 1 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r (Dz. U Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w odniesieniu do:obszarów złóż surowców geologicznych w obrębach geodezyjnych:
 - a) Dębówko, złoże Dębowiec III,, pole W" i ,, pole „E”,
 - b) „Goraj, złoże Goraj „Pole E”, „Pole S”;
- 2) z art.10 ust.2:
 - a) pkt.3, w odniesieniu do obszarów ochrony przyrody i ochrony zasobów przyrodniczych, a w szczególności dotyczących perspektywicznych złóż surowców geologicznych według załącznika nr 2 do niniejszej uchwały;
 - b) pkt.5, w odniesieniu do:
 - obwodnicy wsi Chełmsko,
 - kierunków zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i neutralizacji ścieków sanitarnych,
 - systemu rurociągów przesyłu ropy naftowej i gazu z towarzyszącymi urządzeniami w obrębach Wierzbno i Strychy, terminalu ekspedycyjnego ropy naftowej - z magazynem ropy oraz z towarzyszącym zagospodarowaniem w obrębie Wierzbno,
 - kierunków rozwoju energetyki,
 - c) pkt.8, w odniesieniu do zmiany obszarów dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,
 - d) pkt.9, w odniesieniu do obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

ze stosownymi zmianami kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w powiązaniu z ustaleniami wymienionymi w §1 pkt 1 i pkt 2.”

Zakres zmian dotyczy więc pojedynczych ustaleń, o których mowa w art. 10 ust.1 i ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Z powyższego wynika, że wprowadzone zmiany w pkt 2 dotyczyły również obszarów ochrony zasobów oraz wprowadzenia stosownych zmian w kierunkach

z zagospodarowania przestrzennego gminy wynikających z §1 pkt 1 i 2 przedmiotowej uchwały.

Z analizy złożonych wniosków dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz zmian w przepisach odrębnych zakres obejmuje:

- uwzględnienie wniosków dotyczących optymalnego wykorzystanie zasobów przestrzennych gminy zwiększając jej lesistość,
- weryfikację polityki przestrzennej gminy w zakresie obszarów obligatoryjnego sporządzenia m.p.z.p. oraz obszarów dla których gmina zamierza sporządzenia m.p.z.p.

W/w zmiany zostały przyjęte uchwałą Nr XXXIII/196/2005 Rady Gminy Przytoczna z dnia 28 listopada 2005 r.

Uwzględniając wnioski do zmiany Studium Rady Gminy Przytoczna podjęta w dniu 27 kwietnia 2006r. uchwałą nr XL/219/2006, rozszerzając zakres opracowania w stosunku do uchwały Nr XXXII/185/2005 z dnia 15 października 2005 r.. W związku z powyższym zakres niniejszych zmian polegających na uzupełnieniu Studium o pojedyncze ustalenia o których mowa w art. 10, ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) obejmuje:

- 1) pkt.1, w odniesieniu do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów rolnych pod zalesienia, zabudowę mieszkalną jednorodziną, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz dla energetyki wiatrowej;
 - 2) pkt. 4, w odniesieniu do obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) pkt.5, w odniesieniu do kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w odniesieniu do ścieżek rowerowych i elektrowni wiatrowych;
 - 4) pkt. 7, w odniesieniu do obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowaniu przestrzennego województwa i ustaleniami programów o znaczeniu krajowym;
 - 5) pkt.9, w odniesieniu do obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- ze stosownymi zmianami kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w powiązaniu z ustaleniami wymienionymi uprzednio.

Wprowadzenie zmiany Studium wymienionej w pkt. 1 przyczyni się do zapewnienia rozwoju i wykorzystania odnawialnych źródeł energii w oparciu o energię wiatrową, z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrzeżach Przyspieszonego Rozwoju Zespołu Gorzów Wilkp. – Zielona Góra – Nowa Sól, wyznaczonego osią przyszłej drogi ekspresowej nr 3. Umożliwi realizację tej inwestycji, zapewniając spójność z planowaniem miejscowym i decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wzmocniona zostanie infrastruktura w Paśmie Przyspieszonego Rozwoju.

Zmiany w strukturze przestrzennej (pkt 1) dotyczyć będą głównie rejonu Chełmska i związane będą ze stworzeniem podstaw do lokalizacji w uprzednio

wymienionym Paśmie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz miejsc zamieszkania.

Przedmiotowe działania planistyczne zapewnią będą warunki do realizacji strategii rozwoju województwa Lubuskiego (aktualizacja-uchwała Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXXVII/260/2005 z dnia 19 grudnia 2005r.) oraz warunki do realizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (uchwała Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXXVII/272/2002 z dnia 2 października 2002r). Działania te w zakresie pkt 1 i pkt 3, są zgodne z wolą gmin Skwierzyna, Bledzew i Przytoczna zmierzających do stworzenia podstaw rozwoju strefy gospodarczej w tym rejonie Pasma.

Lokalizacje miejsc pracy i zamieszkania w obszarze gminy Przytoczna, będące przedmiotem zmian Studium, związane będą głównie z obwodnicą Chełmska, zapewniającą poprawę powiązań drogi krajowej nr 24 (zmiany dotyczące przebiegu tej obwodnicy wprowadzono do Studium uprzednio-uchwała Nr XXXIII/196/2005 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 listopada 2005r.)

Nowe tereny rozwojowe w Strefie Gospodarczej „Skwierzyna-Bledzew-Przytoczna” spowodują skutki przestrzenne w zakresie dalszego rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w powiązaniach dróg gminnych z układem dróg krajowych, ścieżek rowerowych oraz powiązania elektrowni wiatrowej z państwową siecią przemysłu energii (siecią 15 kV, z włączeniem do sieci 110 kV poprzez planowany GPZ 110/15 kV w południowej części miasta Skwierzyna).

W zakresie pkt 2 uchwały Rady Gminy Przytoczna zmiany wynikają z badań AZP na styku gmin Przytoczna i Skwierzyna.

Zakres pkt 4 uprzednio wymienionej Uchwały Rady Gminy dotyczą uwzględnienia zgłoszonych wniosków, wynikających z polityki ponad lokalnej, do zmiany Studium. Zadania w zakresie inwestycji celu publicznego oraz wynikające z Programu Ochrony Środowiska na lata 2003 – 2010 dla Województwa Lubuskiego wprowadzone zostały do Studium uprzednio. Pozostałe programy wojewódzkie, stanowiące rozwinięcia strategii rozwoju województwa, nie spowodują bezpośrednich skutków przestrzennych w zakresie prowadzonych prac planistycznych jednak powinny być uwzględniane w realizacji inwestycji lub w działaniach społeczno-gospodarczych.

Zakres pkt 5 dotyczący obszarów dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest konsekwencją zapewnienia możliwości rozwoju elektrowni wiatrowych oraz możliwości rozwoju miejsc zamieszkania w rejonie Przytocznej. W/w zmiany zostały przyjęte uchwałą Nr XLII/249/2006 z dnia 12 października 2006 r.

Rada Gminy Przytoczna podjęła uchwałę Nr XXI/134/2012 w dniu 20 września 2012 r. o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, która zastąpiła uchwałę Nr XVI/100/99 z dnia 30 grudnia 1999 r.

Wprowadzone zmiany dotyczące pojedynczych ustaleń, o których mowa w art. 10, ust. 2, pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w tym:

- w pkt 1 dotyczy kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wynikających z przeznaczenia terenów dla eksploatacji złóż kruszywa Dębowiec IV,
- stosownych zmian kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w powiązaniu z ustaleniami wymienionymi w pkt 1.

Uwzględniając występujące zapotrzebowanie na kruszywa i przeprowadzane badania geologiczne w kt. C, konieczne jest wprowadzenie niniejszej zmiany do studium w zakresie złoża Dębowiec IV oraz określenie kierunków perspektywicznych w zakresie dalszej działalności. Zakończono eksploatację i zrehabilitowano złożo Dębowiec III pole E. Uwzględniając fakt, że złożo Dębowiec III pole W jest całkowicie pokryte lasem, bardziej celowe jest rozpoczęcie eksploatacji na złożu Dębowiec IV. Złożo te w niewielkim stopniu jest zalesione i położone jest w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania zakładów górnictwa.

Kontynuacja działalności eksploatacyjnej wychodzi naprzeciw rozwojowi budownictwa w różnych formach, ze szczególnym uwzględnieniem budowy i modernizacji dróg w północnej części województwa. Uwzględnia więc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego (uchwała Nr XXII/191/2012 w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r.).

zakres zmian zostanie po zaopiniowaniu uzgodnieniu wniesiony również w tekście i na rysunku studium w ujednoczonej formie z wyróżnieniem projektowanej zmiany, zgodnie z §8 ust. 2 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmiana studium nr IV

„Rada Gminy Przytoczna podjęła uchwałę Nr XXXIII.192.2021 w dniu 13 sierpnia 2021 r. o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Przytoczna dla działki nr ewid. 136/3 i części działki nr ewid. 136/4 w obrębie Lubikowo, gmina Przytoczna. Potrzeba zmiany studium podyktowana jest przede wszystkim koniecznością stworzenia możliwości lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę studium wnioskodawca przewiduje realizację przedsięwzięcia, które pozwoli na dalszy rozwój prowadzonej działalności na przedmiotowym obszarze, będącym w jego władaniu. W oparciu o wprowadzane zapisy zostanie sporządzony plan miejscowy, który szczegółowo określi zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania. Przedmiotowy obszar obejmuje powierzchnię ok. 26 ha.

Zmiana studium nr V

„Rada Gminy Przytoczna podjęła uchwałę Nr XL.242.2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna w rejonie miejscowości Chełmsko. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 141 ha i jest położony w obrębie ewidencyjnym Chełmsko na południowy wschód od linii kolejowej nr 363 (relacji Rokietnica – Skwierzyna), przez który przebiega droga krajowa nr 24, łącząca się 2 km na zachód z drogą ekspresową S3 poprzez węzeł „Skwierzyna – południe”.

Gmina Przytoczna cechuje się deficytem terenów inwestycyjnych dla prowadzenia działalności gospodarczej, stąd w sporządzanej zmianie studium przewiduje się zasadniczo przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową. Przedmiotowy obszar posiada bardzo dobre położenie komunikacyjne, predestynujące do wyznaczenia strefy inwestycyjnej. Ponadto znajduje się poza formami ochrony przyrody, przedstawia relatywnie niskie walory krajobrazowe oraz charakteryzuje się harmonijną rzeźbą terenu (płasko) i dobrymi warunkami geotechnicznymi, na którym dominują grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych.

W oparciu o wprowadzane zapisy zostanie sporządzony plan miejscowy, który szczegółowo określi przeznaczenie dla poszczególnych gruntów, a także zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania.

Zmiana studium nr VI

Zgodnie z uchwałą nr XXXI.174.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 maja 2021 r. zmienionej Uchwałą Nr XLVI.277.2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. obszar zmiany obejmuje obszar położony pomiędzy miejscowościami Przytoczna i Nowa Niedrzwica. Wprowadzane zmiany są podyktowane koniecznością zapewnienia nowych terenów pod funkcję produkcyjno-usługową. Usankcjonowano

także istniejące formy zabudowy produkcyjno-usługowej. Dodatkowo dla zapewnienia strefy buforowej wokół terenów produkcyjno-usługowych w celu wyeliminowania potencjalnych konfliktów związanych z zagospodarowaniem, w granicach obszaru opracowania znalazły się tereny rolnicze oraz leśne, zachowujące dotychczasową funkcję bez prawa lokalizacji zabudowy.

Przedmiotowy obszar posiada dobre położenie komunikacyjne, znajduje się bowiem w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 24 Skwierzyna - Pniewy oraz linii kolejowej nr 363 Skwierzyna – Wierzbno, na co uwagę zwracają zainteresowani inwestorzy. Ponadto nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, a walory krajobrazowe są relatywnie niskie.

Przyjęta zmiana ze Strategią Rozwoju Gminy Przytoczna na lata 2021-2027 przyjętą Uchwałą Nr XIX.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 kwietnia 2021 r. zarówno w zakresie uwzględnienia wyników diagnozy strategicznej jak i przyjętych celów rozwojowych.

Szczegóły dotyczące przeznaczenia dla poszczególnych gruntów, a także zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania zostaną określone w planach miejscowych opracowanych po przyjęciu niniejszej zmiany.

1.1 Studium a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego

Rolę i funkcję studium w systemie planowania w Polsce określa rys. 1 oraz w gminie rys. 1a. Podstawą określającą uwarunkowania zewnętrzne, cele i kierunki regionalnej polityki przestrzennej „są ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa” (art. 6 ust. 2 „ustawy o zagospodarowaniu”). uwzględnienie polityki przestrzennej państwa i polityki ponadregionalnej zgodnie z cytowaną ustawą zapewnia ten dokument. W sytuacji wyprzedzającego opracowania studium w stosunku do planu zagospodarowania przestrzennego województwa podstawę do określenia kierunków zagospodarowania stanowią:

- przepisy szczególne wg. cz. IV pkt 4.1,
- Strategia rozwoju województwa lubuskiego(wersja robocza do konsultacji),
- Strategia rozwoju przestrzennego gminy (opracowana i skonsultowana z Zarządem Gminy w ramach fazy III prac nad studium),
- Strategia rozwoju gminy Przytoczna do roku 2005.

Studium gminne z kolei stanowi podstawę do:

- planowania miejscowego (mpzp),
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (wzizt) wydawanych w trybie rozprawy administracyjnej (art. 6 ust. 5 pkt 2 oraz art. 44 ust. 1 „ustawy o zagospodarowaniu”).

1.2. Dane i wielkości charakteryzujące:

(US Gorzów Wlkp. i Zielona Góra stanowiły aktualne dane statystyczne w listopadzie 1999 r.)

Gmina Przytoczna należy do gminy wiejskich

- powierzchnia 185 km²,
- siedziba gminy wieś Przytoczna
- sołectwa 14, miejscowości 24,
- największą jednostką osadniczą jest siedziba gminy,
- ludność ogółem 6.044, mężczyźni 3.096, kobiety 2.048, zaludnienie 30 osób/km², ludność w wieku przedprodukcyjnym 1.816, produkcyjnym 3.547, poprodukcyjnym 681,
- niskie obciążenie demograficzne 70.4 określone odsetkiem ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do produkcyjnego (d. województwo gorzowskie w obszarach wiejskich 81,11),
- pracujący w gospodarce narodowej wg Europejskiej klasyfikacji działalności 1172 w tym:
 - w działalności produkcyjnej 323 i budownictwie 2 ogółem 325,
 - w sektorze publicznym (administracja, edukacja, służba zdrowia i opieka socjalna) 333,
 - w rolnictwie, leśnictwie i łowiectwie (223),
- bezrobotni 324, w tym bez prawa do zasiłku 200; stopa bezrobocia 11,8 zaliczona do przeciętnej (woj. Lubuskie 11,5),
- 264 jednostki zarejestrowano w systemie Regon,

- średnie dochody budżetu gminy na jednego mieszkańca 1016,43 zł/mk (w woj. lubuskim 1048,46 zł/mk),
- odległości (wg atlasu samochodowego) siedziby gminy od:
 - ośrodków regionalnych:
 - Gorzowa 41 km,
 - Zielonej Góry 86 km,
 - ośrodków obsługi ponadlokalnej:
 - Międzyrzecza 20 km (ośrodek powiatowy),
 - Skwierzyny 13 km (pomocniczy ośrodek obsługi),
 - ośrodka ponadwojewódzkiego (nauka, wyspecjalizowane zakresy obsługi, centrum targowo-kongresowe):
 - Poznania 94 km,
 - Szczecina 146 km,
 - Berlina 168 km.

2. Główne uwarunkowania

Gmina Przytoczna położona jest w województwie lubuskim, w powiecie Międzyrzeckim.

a) liczba ludności stałej:

- stan 6.04 tys. mieszkańców (mk),
 - gmina pod względem liczby ludności należy do średnich w województwie lubuskim,
 - wysokie zaludnienie 30,92 km/km² (dla gmin wiejskich śr. 23 km/km² w d. woj. gorzowskim,)
- wg prognozy pomigracyjnej (dla d. woj. .gorzowskiego opartej na prognozie GUS w latach)

- 2000 r.: 6,3 tys., 2010 i 2020 r.: 6,6 tys.,
- b) gęsta sieć hydrograficzna rzek, cieków i kanałów głównie w dolinie Warty:**
 - stanowi zlewnie bezpośrednią Warty,
 - większe rzeki Warta, Struga Lubikowska i Kanały Dłusko, Poręba, Orłowce, Krobielewo,
 - największe jeziora: Lubikowskie, Rokitno i Przytoczna,
- c) mała lesistość 39,05% (województwo lubuskie ok. 48,8 %),**
- d) relatywnie duża ilość gruntów komunalnych oraz duży udział gruntów AWRSZP zapewnia możliwości ich przeznaczenia na cele publiczne,**
- e) ograniczenia w zagospodarowaniu w obszarach:**
 - Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
 - krajobrazu chronionego,
 - korytarza technicznego rurociągu przesyłu produktów naftowych i gazociągu wysokiego ciśnienia oraz linii elektroenergetycznych,
 - na terenach zalewowych w dolinie Warty,
 - występowania złóż:
 - surowców okruchowych i torfu „Dębówko” (udokumentowanych),
 - kredy jeziornej i torfu (z możliwością występowania borowiny) w rejonie Strugi Lubikowskiej (do udokumentowania),
- f) możliwości:**
 - realizacji sztucznych zbiorników wodnych o funkcjach turystycznych:
 - poeksploatacyjnych, „Dębówko”, „Struga Lubikowska”, z powiększeniem akwenu w formie zbiornika zaporowego,
 - rybacko-wędkarskich w obrębie Strychy,
 - rozwoju turystyki nad jeziorami (z ograniczeniami w obszarach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego), a szczególnie letnisk nad jeziorami Rokitno, Lubikowskie i Przytoczna, (zainteresowanie działkami i nieruchomościami nadającymi się na cele letniskowe przy małym ruchu budowlanym w zakresie mieszkalnictwa),
- g) położenie gminy na kierunku transgranicznych powiązań wschód - zachód (droga krajowa nr 24, rurociąg przesyłu produktów naftowych, linia e-e 400 kV oraz planowana linia 500kV),**
- h) zrealizowane oczyszczalnie ścieków dla wsi Przytoczna i Wierzbno (o niskiej sprawności i bez dobrego odbiornika) oraz w realizacji oczyszczalnia w Rokitnie,**
- i) dogodne warunki zaopatrzenia w gaz przewodowy we wsi Przytoczna i Chełmsko (zrealizowana stacja redukcyjno-pomiarowa),**
- j) połączenia automatyczne w ruchu telefonicznym oraz dobre powiązania w sieci telefonii komórkowej (zrealizowany system stacji bazowych),**
- k) występowanie międzygminnych powiązań:**
 - przyrodniczo-ekologicznych w zakresie obszarów szczególnej ochrony przyrody: Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (PPK), obszarów chronionego krajobrazu,
 - ochrony przeciwpowodziowej w dolinie Warty.

II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Ludność

Liczba ludności w gminie wynosiła 6.044 (wg US - stan z 31. 12. 1997 r.) z następującą strukturą:

- wiek przedprodukcyjny 1.816 osób 30,05%,
- wiek produkcyjny 3.547 osób 58,69%,
- wiek poprodukcyjny 681 osób 11,27%.

1.1 Sytuacja demograficzna

Sytuację demograficzną gminy w retrospekcji charakteryzuje zestawienie:

wyszczególnienie	1977		1988		1997	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
ludność ogółem	5 271	100	6 198	117,6	6 044	114,7
mężczyźni	2 736	100	3 201	117,0	3 096	113,2
kobiety	2 535	100	2 997	118,2	2 948	116,3
kobiety na 100 mężczyzn	92,7	-	93,6	-	95,0	-
wiek przedprodukcyjny	b.d	b.d	2 144	100	1.816	84,7
wiek produkcyjny	b.d	b.d	3 409	100	3.547	104,1
wiek poprodukcyjny	b.d	b.d	645	100	681	105,6
przyrost naturalny na 1000 ludności	19,8	-	11,4	-	1,5	-
saldo migracji	-72	-	-31	-	-13	-

Z powyższego wynika:

- **niewielki spadek ogólnej liczby ludności**, w latach 1988-96 (o - 2,9% w stosunku do stanu z roku 1988), dynamiczny wzrost nastąpił w latach 1976-88 (o 17,6%),
- **stabilizacja ogólnej liczby ludności z tendencją do spadku w latach 1988 - 1997 oraz z niewielkim wzrostem w 1998 r.** (wg danych U.G. Przytoczna - tabela 2).

Strukturę demograficzną charakteryzuje wzrost grupy w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, co pogarsza sytuację na rynku pracy i w zakresie pomocy

społecznej. Zmniejszający się drastycznie przyrost naturalny powodować będzie zmniejszanie się liczby ludności i niewykorzystanie istniejącej bazy szkolnictwa podstawowego.

Sytuację demograficzną gminy należy więc ocenić jako stagnacyjną:

- o relatywnie niskim obciążeniu demograficznym (76,19 ludność w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym) w stosunku do średniej wojewódzkiej dla terenów wiejskich w d. województwie gorzowskim (81,11),
- o strukturze płci mniej zrównoważonej: (95 kobiet na 100 mężczyzn) od struktury płci dla obszarów wiejskich w województwie gorzowskim (tj. 98,4 kobiet na 100 mężczyzn, natomiast woj. lubuskim 105 kobiet na 100 mężczyzn),
- o bardzo małym przyroście naturalnym ludności (1,5/1000 ludności) w stosunku do średniej dla województwa lubuskiego (2,3/1000 ludności).

1.2 Rozmieszczenie ludności.

Rozmieszczenie ludności w retrospekcji określa tabela 2. Występują w tym zakresie następujące uwarunkowania:

- koncentracja potencjału demograficznego w Przytocznej, Rokitnie, Goraju, Chełmsku i Lubikowie,
- miejsowości o umiarkowanym rozwoju ludności (wzrost liczby ludności od 5 do 10% w latach 1988 - 1998 r.): Dębówko, Przytoczna i Lubikowo,
- miejsowości o charakterze stagnującym (wzrost lub spadek liczby ludności do 5% w latach 1988 - 1998): Twierdzielewo, Stryzewo, Goraj i Rokitno,
- miejsowości o charakterze regresyjnym (spadek liczby ludności powyżej 5% w latach 1988 -1998): Krasne Dłusko, Chełmsko, Nowa Niedrzwica, Poręba, Gaj, Krobielewo, Strychy i Wierzbno.

Wzrost ludności nastąpił w jednostkach osadniczych wielofunkcyjnych (Przytoczna) o uzupełniających funkcjach przemysłowo-wytwórczych (Dębówko) i turystycznych (Lubikowo).

1.3 Możliwości i prognozy rozwoju.

Uwzględniając występujące dotychczas tendencje w gminie występują umiarkowane możliwości rozwoju w oparciu o własny potencjał demograficzny. Dotychczas opracowane prognozy demograficzne dla województwa gorzowskiego uwzględniające uwarunkowania gminy charakteryzuje zestawienie:

Wyszczególnienie	ludność ogółem w tys.			
	1995	2000	2010	2020
prognoza biologiczna BPP 1990 r.	-	6,7	7,6	-
prognoza pomigracyjna BPP 1996r. wg prognozy pomigracyjnej GUS dla woj. gorzowskiego	6,1	6,3	6,6	6,6

- Zmniejszanie się przyrostu naturalnego z dużym prawdopodobieństwem kontynuacji w stosunku do założeń prognozy biologicznej powoduje jej małą przydatność.
- Prognoza pomigracyjna dla gmin woj. gorzowskiego (oparta na prognozie GUS)

nie znajduje uzasadnienia w występujących trendach demograficznych dla gminy Przytoczna, w której liczba ludności wynosiła: w 1991 r. - 6109, w 1996r. - 6091, w 1997 - 6044, a więc charakteryzuje się stagnacją z tendencją regresyjną, co w połączeniu z malejącym przyrostem naturalnym i ujemnym saldem migracji nie zapewnia wzrostu liczby ludności wg prognozy pomigracyjnej.

Uwzględniając sytuację demograficzną gminy nie można przyjąć za miarodajne dotychczas opracowane prognozy.

Studium w tej sytuacji nie może być sporządzone z uwzględnieniem metod parametrycznych lecz w oparciu o:

- waloryzację przestrzenną obszaru gminy,
- kształtowanie struktur „otwartych” z sukcesywnym uściśleniem w ramach planowania miejscowego.

Stosowanie metod parametrycznych nie jest również uzasadnione z uwagi na:

- dużą zmienność procesów transformacji,
- możliwości zmian w pozycji strategicznej gminy z uwagi na rozwój kompleksu funkcji związanych z turystyką i potencjalnie z reosadnictwem (wykorzystanie gruntów rolnych we władaniu AWRSP jako bazy tworzenia nowych gospodarstw w oparciu o ludność napływową).

Celowe jest opracowanie prognozy biologicznej dla województwa w układzie gmin, w oparciu o zmienione uwarunkowania demograficzne oraz prognozy pomigracyjnej uwzględniając dobrą pozycję strategiczną województwa w procesach transformacji i integracji z UE oraz zarysowujące się tendencje rozwoju.

2. Funkcje gminy. Przeznaczenie i użytkowanie terenów.

2.1 Funkcje gospodarcze.

Wiodące pod względem struktury zatrudnienia wg EKD są funkcje usługowe, uzupełniająco funkcje wytwórcze i rolnicze. Uwzględniając występowanie w gminie znacznej ilości gospodarstw rodzinnych i drobnych punktów handlowych zatrudniających poniżej 5 pracowników przyjąć należy, że pod względem struktury zatrudnienia do funkcji wiodących zaliczyć należy rolnictwo i usługi,

a do uzupełniających funkcje produkcyjno-wytwórcze.

Istnieją dalsze możliwości rozwoju funkcji usługowo-wytwórczych wynikających z atrakcyjnego położenia przy układzie drogowym o funkcji transgranicznej oraz ze względu na występowanie walorów turystycznych w obszarze gminy.

Turystyka ma istotne i stale wzrastające znaczenie w gminie jako funkcja stwarzająca możliwości w zakresie:

- rozwoju rynku gospodarki żywnościowej, rzemiosła budowlanego i usług turystycznych,
- wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na walory przestrzenne i przyrodnicze.

2.2 Funkcje obszarów gminy

Funkcje poszczególnych obszarów gminy określa rys. 5, tak w zakresie stanu jak i potencjalnych walorów. Uwzględniając przeznaczenie i użytkowanie terenów gminy:

- do wiodących funkcji obszarów gminy zaliczyć należy rolnictwo, leśnictwo,
- do uzupełniających: osadnictwo, turystykę oraz wytwórczość przemysłową i usługi.

2.3 Przeznaczenie i użytkowanie terenów

Według ewidencji gruntów ich przeznaczenie i użytkowanie charakteryzuje tabela Nr 3 natomiast uwarunkowania przestrzenne określa rys 5.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w latach 1989 - 1997 r nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze użytkowania:

- terenów rolniczych ubytek ok. 1,00 % powierzchni tj. o 105 ha, w tym:
 - gruntów ornych ubytek 10,0 ha,
 - sadów spadek o 13 ha,
 - użytków zielonych (łąk i pastwisk) spadek o 47 ha,
- terenów leśnych i zadrzewionych wzrost o 151 ha ok. 2,10 %,
- gruntów pod wodami wzrost o 47 ha,
- użytków kopalnianych spadek o 18 ha (rekułtywacja),
- terenów komunikacyjnych wzrost o 11 ha,
- terenów osiedlowych i turystycznych wzrost o 28 ha,
- terenów nieużytków wzrost o 20 ha,

W przeznaczeniu terenów występują tendencje związane wzrostem zalesień i gruntów pod wodami oraz związane z rozwojem:

- turystyki głównie pobytowej o przedłużonym sezonie,
- mieszkalnictwa i terenów wielofunkcyjnych z towarzyszącym mieszkalnictwem głównie w Przytocznej, Chełmsku, Wierzbnie i turystycznych w Lubikowie.

Zmiany w użytkowaniu i przeznaczeniu terenów wskazują na niewielki dynamizm procesów rozwojowych

3. Systemy obsługi technicznej

Funkcjonowanie gminy w zakresie obsługi technicznej ludności i gospodarki zapewniają głównie ponadlokalne systemy za wyjątkiem zaopatrzenia w wodę, systemów oczyszczania ścieków i ciepła. Systemy ponadlokalne tworzą główny układ powiązań infrastrukturalnych tak zewnętrznych jak i wewnętrznych. Część dróg ponadlokalnych pełni faktycznie funkcje dróg gminnych. Przestrzenne uwarunkowania dotyczące systemów lokalnych obsługi technicznej określa poglądowo rys. 3a i uściśla rys.5.

3.1 Transport drogowy

1) stan istniejący

Sieć lokalną transportu drogowego tworzą drogi gminne o nawierzchni gruntowej zapewniają pomocnicze powiązania pomiędzy wsiami oraz obsługują rozłogi gruntów rolnych:

- sieć tą charakteryzuje mała gęstość z uwagi na skupiony charakter osadnictwa i strukturę gospodarstw rolnych oraz gęstą sieć dróg ponadlokalnych,
- do głównych dróg gminnych zaliczyć należy następujące drogi:
 - Przytoczna - Rokitno,
 - Przytoczna - Lubikowo,
 - Przytoczna - Nowa Niedzwica - Goraj - Strychy,
 - Goraj - Wierzbno,
 - Twierdzielewo - Kalsk,
- część dróg ponadlokalnych spełnia funkcje dróg gminnych zapewniając wewnętrzne powiązania: Chełmsko - Twierdzielewo, Twierdzielewo - Rokitno, Gaj - Dębówko - Przytoczna, Stryzewo - Strychy, Goraj - Lubikowo - Lubikówko - Lubikowo,

2) potrzeby i możliwości rozwojowe układu dróg gminnych:

- główny układ dróg gminnych (o funkcji lokalnej) wymaga poprawy drożności przez modernizację i utwardzenie,
- celowa jest zmiana przebiegu drogi gminnej Przytoczna - Lubikowo w rejonie sztucznego zbiornika wodnego „Struga Lubikowska”
- potrzeby rozwojowe sieci dróg i ulic lokalnych związane z zabudową i zagospodarowaniem nowych terenów zainwestowania określane będą sukcesywnie w ramach planowania miejscowego i pełnić będą funkcje dróg i ulic dojazdowych w w/w terenach.

3.2 System zaopatrzenia w wodę**1) stan istniejący:**

- długość rozdzielczej sieci wodociągowej wynosi 19,2 km,
- zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych 271,6 w dm^3 oraz 44,7 m^3 na 1 mieszkańca,

Wykaz i charakterystyka urządzeń zaopatrzenia w wodę

Lp.	Miejscowość	Ujęcie wody		Uwagi
		zasoby w kat. B m^3/h	wydajność studni m^3/h /głębokość/ /depresja	
1	2	3	4	5
1	Chełmsko	24,0	1) 24/47/59 2) 32/43/47	strefa ochronna ujęć: - bezpośrednia 10 m, pośrednia 100 m. stacja uzdatniania: chlorowanie i odżelazianie, zbiornik wyrównawczy 10 m^3
2	Dębówko	36,0	1) 36/47/3 2) 36/47/3	strefa ochronna ujęć: - bezpośrednia 10 m, pośrednia 40 m. stacja uzdatniania: bezpośrednia j.w.
3	Goraj	31,0	1) 31/14/77 2) 31/104/3	strefy ochronne - brak danych stacje uzdatniania j.w.
4	Krasne Dłusko	55,0	1) 55/32/1,86 2) 43/20/2,0	strefa ochronna ujęć: bezpśrednia 10 m, pośrednia 70 m. stacja uzdatniania j.w.
5	Lubikowo	15,0	1) 15/21/4,3	strefy ochronne - brak danych stacje uzdatniania j.w.
6	Lubikówko (Folwark Amalia)	31,4	1) 31,4/41,5/13,4 2) 31,4/43,5/19,6	strefy ochronne - brak danych stacje uzdatniania j.w.
7	Lubikowo (Folwark Helena)	12,0	1) 12,0/30/5,0	strefy ochronne - brak danych stacja wodociągowa - odżelazianie
8	Nowa Niedrzwica	57,0	1) 30,5/52/9,2 2) 27/48/3,5	strefa ochronna: - bezpośrednia 8 m, - pośrednia nie ustalona stacja uzdatniania - odżelazianie i chlorowanie
9	Nowiny	46,0	1) 5,0/14/3,25 2) 7,2/9/1,5	strefy ochronna ujęć: - bezpośrednia 8 m, pośrednia 90 m. - studnie nie posiadają warstwy izolacyjnej - zła jakość wody
10	Przytoczna	184,0	1) 95,75/38/0,85 2) 88/37/0,75 3) 90/39/0,8	strefy ochronna ujęć: - bezpośrednia 10 m, pośrednia 80 m. - ochrona zasobowa 150 m. - stacja uzdatniania - odżelazianie i chlorowanie,

1	2	3	4	5
				zbiorniki wyrównawcze 3x100 m ³
11	Przytoczna (Ferma)	57,0	1) 57/140/6,1	strefy ochronne brak danych stacje wodociągowa na terenie fermy wyposażona w urządzenia odżelaziania i chlorowania, ujęcie wody poza obszarem fermy
12	Rokitno	82,0	1) 42/59/8 2) 40/61/11	strefy ochronna ujęć: - bezpośrednia 10 m, pośrednia 20 m. stacja uzdatniania - odżelazianie i chlorowanie, zbiorniki wyrównawcze 4x50 m ³
13	Twierdzielewo	23,5	1) 23,5/33/5,0 2) b.d./b.d/b.d	strefy ochronne brak danych stacje uzdatniania - odżelazianie
14	Wierzbno (JUNG)	44,0	1) 74,0/127,0/3,8 2) 44/121/2,5	strefy ochronne brak danych stacje uzdatniania - odżelazianie i chlorowanie

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

- występują potrzeby:
 - sukcesywnej wymiany sieci z rur azbestowych w Przytocznej,
 - rozbudowy systemu wodociągowego Lubikowo - w oparciu o ujęcie w Lubikówku,
 - rozwój wodociągów grupowych Dębówko i Nowiny dla obsługi sąsiednich wsi w zabudowie rozproszonej,
 - modernizacji i rozbudowy w następujących wsiach: Goraj, Twierdzielewo i Wierzbno oraz dla obsługi rozproszonej zabudowy w Dolinie Warty w oparciu o ujęcie Dębówko, Nowiny i Krasne Dłusko,
- celowa jest rozbudowa systemów wodociągowych szczególnie we wsiach rozwojowych i o funkcjach turystycznych w koordynacji z rozwojem systemów kanalizacyjnych oraz zapewnienie ochrony ujęć i wody dla potrzeb p.poż.

3.3 Neutralizacja ścieków.

1) stan istniejący:

Dotychczasowy rozwój tych systemów nie odpowiadał potrzebom ochrony środowiska, wpływając na stan sanitarny gminy.

- mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków zlokalizowane są w: Przytocznej (komunalna w modernizacji), w Wierzbnie (zakładowa) i w Rokitnie (komunalna),
- łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosi 5,7 km (wg danych statystycznych).

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

- występują duże potrzeby rozwoju systemów neutralizacji ścieków z uwagi na małą odporność środowiska wodnego na degradacje (gęsta sieć hydrograficzna o małych zdolnościach samooczyszczania i wysoki poziom wód gruntowych pozbawionych często izolacji),
- niezbędne jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, szczególnie w obszarach o funkcjach turystycznych oraz w obszarach ochrony przyrody.

3.4 Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych

1) stan istniejący:

- funkcjonuje gminne wysypisko stałych odpadów komunalnych w obszarze chronionego krajobrazu w obrębie Goraj o wyczerpującej się pojemności składowania (wysypisko w obszarze chronionego krajobrazu),
- brak wysypisk spełniających warunki ochrony środowiska w pozostałych obszarach gminy oraz wiejskich punktów gromadzenia odpadów (WPGO),
- w tej sytuacji występują liczne wysypiska „dzikie” w terenach nieużytków,

ma miejsce również wywożenie odpadów do lasu oraz zakopywanie na własnych gruntach,

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

Uwzględniając potrzeby ochrony środowiska i uwarunkowania przyrodniczo-fizjograficzne gminy konieczne jest porządkowanie gospodarki odpadami stałymi:

- w obszarze gminy występują bardzo ograniczone możliwości lokalizacji wysypisk jako sposobu neutralizacji odpadów z zakazem lokalizacji wysypisk w Pszczewskim Parku Krajobrazowym i obszarach chronionego krajobrazu,
- rejonny względnie dobrych lokalizacji znajdują się poza korytarzami ekologicznymi w rejonie na południowy zachód od Przytocznej,
- powiększenie istniejącego wysypiska gminnego w obszarze chronionego krajobrazu może stwarzać sytuacje kolizyjne z przepisami ochrony przyrody,
- niezależnie od lokalizacji należy stosować system zabezpieczeń technicznych zapobiegający infiltracji zanieczyszczeń do wód otwartych i podziemnych,
- wystąpią potencjalne możliwości neutralizacji i utylizacji stałych odpadów komunalnych w oparciu o planowany zakład recyklingu w gminie Skwierzyna „Pola Międzyrzeckie” z dogodnym dojazdem drogą nr 24 i drogą gminną Chelmsko - Skwierzyna (docelowo obejście drogą nr 24 wsi Chelmsko i m. Skwierzyny) lub w rejonie miejscowości Mnichy gmina Międzychód z dogodnym dojazdem drogami nr 24 i 11536.

3.5 Zaopatrzenie w energię ciepłą

1) stan istniejący:

- system ogrzewania zdalaczynnego w Przytocznej uległ likwidacji,
- ogrzewanie obiektów z kotłowni własnych.

Większe kotłownie występują w następujących wsiach:

- Wierzbno moc ciepła 0,7 Gcal/h,
- Przytoczna szkoła podstawowa,
- Rokitno (Dom Diecezjalny) wydajność ciepła 0,37 Gcal/h,
- Rokitno (Dom Opieki Społecznej dla dzieci),
- Rokitno (Dom Opieki Społecznej dla dorosłych),

1) potrzeby i możliwości rozwoju:

- w obszarach wiejskich z uwagi na charakter zabudowy nie stwierdza się potrzeb i celowości rozwoju systemów ogrzewania zdalaczynnego ze scentralizowanych źródeł ciepła,
- wystąpią możliwości zaopatrzenia w energię ciepłą do celów bytowych i ogrzewania budynków w oparciu o:
 - przewodowe systemy zaopatrzenia w gaz z krajowej sieci przesyłu ze stacji redukcyjnych w Przytocznej i Chelmsku (istniejące) i ewentualnie w Rokitnie (zapewnienie zaopatrzenia w gaz odbiorców w uprzednio wymienionych miejscowościach) ze stacji redukcyjnej I/II^o w Przytocznej,
 - gaz płynny i olej opałowy w pozostałych obszarach,
 - energię elektryczną z krajowej sieci przesyłu na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym w dostosowaniu do warunków technicznych.

4. Środowisko przyrodnicze

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się wysokimi wartościami i walorami potwierdzonymi wprowadzeniem szczególnych form ochrony o znaczeniu ponadlokalnym (cz. III pkt.1).

4.1 Wartość i walory środowiska przyrodniczego

W gminie występują obszary o wysokich wartościach i walorach przyrodniczych należące do następujących krain geograficznych:

- Kotliny Gorzowskiej położonej w Pradolinie Toruńsko-Eberswaldzkiej
 - Pojezierza Lubuskiego - rynna jezior Rowu Obrzańkiego położona w Bruździe Zbąszyńskiej,
 - Pojezierza Poznańskiego stanowiącego część Pojezierza Wielkopolskiego,
- Powoduje to duże zróżnicowanie ekosystemów i krajobrazu środowiska charakterystycznego dla obszarów stykowych.

Walory i wartości wynikają z następujących cech środowiska przyrodniczego:

- gęstej sieci hydrograficznej z występowaniem jezior,
- dużej deniwelacji w partiach krawędziowych rynien jeziornych,
- znacznego zróżnicowania krajobrazu (pkt. 5.5 cz II),
- dużego zróżnicowaniem ekosystemów oraz różnorodności biologicznej.

4.2 Funkcjonowanie i stan środowiska

Występują struktury geologiczne o znacznej przepuszczalności i obszary o wysokim zwierciadle wód podziemnych szczególnie w dolinie Warty. Powoduje to duży dynamizm wzajemnych oddziaływań.

1) funkcjonowanie środowiska

W obszarze gminy występują duże obszary biologicznie czynne funkcjonujące jako bank genów. Strukturę tych obszarów wyznaczają tzw. korytarze ekologiczne o dużym dynamizmie hydrosfery i związanych z nią ekosystemów i ekonów. Układ tej struktury określa poglądowo rys. 3, a uściśla rys. 5.

Charakterystyczna dla tych struktur jest duża otwartość i mała odporność na presje, szczególnie w Dolinie Warty i jezior przepływowych i o większej zlewni (Przytoczna i Lubikowskie połączone obszarem bifurkacji ze zlewnią jezior Żółwino gm. Międzyrzecz oraz zlewnią jezior Białego i Czarnego - rejon Stołunia gm. Pszczew),

2) stan środowiska

Cechy i funkcjonowanie środowiska powodują, że jest ono mało odporne na degradacje i poddawane presjom tak wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Dotyczy to w szczególności:

- korytarza makroregionalnego Warty ze zlewnią w obszarze 7 województw
- środowiska wodnego jezior i mniejszych rzek i cieków wodnych o małej zdolności do samooczyszczania,
- obszarów zalegania wód podziemnych pozbawionych izolacji,
- występowania erozji wodnej i wietrznej obszarów o zróżnicowanej rzeźbie terenu, (czemu w większości przeciwdziałają zalesienia),
- obszarów leśnych o mało zróżnicowanej strukturze gatunkowej o dominacji borów sosnowych, bardziej narażonych na plagi szkodników szczególnie w północno-wschodniej części gminy o trwałych zagrożeniach ekologicznych.

W obszarze gminy występuje duża presja:

- wewnętrzna na środowisko w wyniku nieuporządkowanej:
 - gospodarki wodno-ściekowej, (następuje sukcesywna poprawa w wyniku rozbudowy systemu kanalizacji „Przytoczna” i realizacji oczyszczalni „Rokitno”),
 - gospodarki odpadami, (wysypisko w rejonie Goraja nie spełnia w pełni wymogów ochrony ekologicznej)
 - spalania paliw stałych,
- zewnętrzna w wyniku nieuporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej w zlewni

Warty oraz w zlewni jeziora Lubikowskiego (gm. Międzyrzecz i Pszczew).

5. Środowisko kulturowe

5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Wielkość obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i strukturę jej użytkowania określa tab. 3, a przestrzenne rys 5.

Występujące uwarunkowania wynikające z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- wskaźnik przydatności jest niski i wynosi 56,3 pkt. IUNG (średnia krajowa 66,6),
- znaczny udział gruntów niskich klas bonitacyjnych (kl. V i VI) - 56,2% gruntów ornych i 43,9% użytków zielonych,
- kompleksy najlepszych gleb w gminie występują w obrębach wsi Chełmsko, Nowa Niedzwica, Rokitno i Przytoczna,
- najłagodniejsze gleby w rejonach wsi Krasne Dłusko, Wierzbno, Goraj, Dębówko, Gaj i Krobielewo.

Do charakterystycznych uwarunkowań stanu zaliczyć należy:

- użytki rolne stanowią ok. 50% obszaru gminy o strukturze niejednorodnej porozieleniane kompleksami leśnymi,
- niewielka relatywnie powierzchnia użytków zielonych - największy kompleks w dolinie Warty,
- wykształcone kierunki produkcji rolniczej w zakresie:
 - produkcji roślinnej - dominującej,
 - wielostronnej produkcji zwierzęcej z przewagą trzody chlewnej o rozwiniętej bazie produkcyjnej w ośrodkach po byłych PGR w Goraju, Przytocznej, Nowej Niedzwicy, Nowinach, Lubikowie, Krasnym Dłusku, Chełmsku, Rokitnie, Wierzbnie i Strychach,
- obiekty produkcji zwierzęcej są obecnie wykorzystywane w niewielkim stopniu i częściowo przeznaczone na cele pozarolnicze (usługowe, produkcyjne, składowe, turystyczne),
- produkcję zwierzęcą prowadzi się obecnie:
 - w Goraju tucz trzody 1000 szt.,
 - niewielkie obsady trzody chlewnej w Chełmsku, Krasnym Dłusku i Strychach,
 - 2 bukaciami po 300 szt. i baza kontumacyjna IUNG w Wierzbnie,
 - ferma gęsi 15 tys. szt. w Strychach,
 - w Wierzbnie prowadzi Zakład Wylęgu Drobiu (12 mln.szt/rok)
 - w rybactwie ekstensywne wykorzystanie jezior i 1 zespół stawów rybnych prywatnych (35 ha) w rejonie wsi Stryzewo o produkcji towarowej karpia),
- brak na terenie gminy innych charakterystycznych kierunków specjalistycznych produkcji rolnej poza uprawami ogrodniczo-sadowniczymi w Rejonie Przytocznej.

5.2 Obszary leśne

Obszary leśne położone są w Nadleśnictwach Międzychód i Międzyrzecz. Zajmują 7.204 ha wg danych ewidencji gruntów z 1997 r. Dominują siedliska boru świeżego i boru mieszanego świeżego. Przeważają drzewostany sosnowe (ok. 91% wszystkich gruntów). Grunty leśne nie tworzą zwartej kompleksu. Możliwości wykorzystania należy ocenić jako średnie:

- lesistość 39,0%, przeciętna zasobność 159 m³ / ha, średnia >150m³ /ha,
- przeciętny przyrost drzewostanów 2,95 m³/ha,
- dość duże zasoby runa leśnego i leśnej zwierzyny łownej,

- obszary leśne w północno-wschodniej części gminy charakteryzują się zagrożeniami ekologicznymi.

5.3 Osadnictwo

1) Układy osadnicze

Osadnictwo charakteryzuje występowanie średniej wielkości i niewielkich wsi, z koncentracją ludności w Przytocznej (2 474 mieszkańców). Większe wsie to Rokitno (704 mk), Goraj (541 mk), Chełmsko (456 mk), Lubikowo (415 mk), Wierzbno (355 mk) i Nowa Niedrzwica (302 mk).

Występują historyczne układy przestrzenne z czytelnymi w planie wątkami:

- owalnicy: Chełmsko i Rokitno (wsie z okresu średniowiecznego),
- o układach osiowych z XVII w - Lubikowo, z centralnym placem - Twierdzielewo,
- przydrożnicy we wsiach: Nowa Niedrzwica, Krasne Dłusko,
- wielodrożnicy we wsiach: Przytoczna, Rokitno, Goraj, Wierzbno, Strychy, Dębówko,
- osadnictwo z XIX i XX w. tzw. wsie samotnicze o rozproszonej zabudowie w parcelacji olenderskiej w Dolinie Warty.

5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania

W gminie występuje wiele obiektów o wartości historycznej w tym wpisanych do rejestru zabytków określa je tabela - załącznik nr 5a. Szczególnie wysokie walory krajobrazowe ma zabudowa Rokitna z barokowym sanktuarium stanowiącym dominantę krajobrazową oraz wsi Chełmsko z zespołami zabudowy historycznej. Na wyeksponowanie zasługują układy ruralistyczne Lubikowa i Twierdzielewa oraz wartości architektoniczne zabudowy w Dolinie Warty.

Większość terenów osadniczych zachowała walory i wartości kulturowe. Walory architektoniczno-krajobrazowe posiada głównie zabudowa realizowana do 1960 r. wpisująca się harmonijnie w krajobraz przyrodniczy i kulturowy. Zabudową dysharmonijną krajobrazowo charakteryzuje się wieś Przytoczna z zespołami zabudowy wielorodzinnej o płaskich dachach wraz z zabudową gospodarczą.

Zabudowa i zagospodarowanie wymagają rewaloryzacji, estetyzacji i przekształcenia lub przestanięcia elementów dysharmonijnych co ma znaczenie dla rozwoju turystyki.

5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy

Charakteryzuje się unikalnymi walorami krajobrazowymi opartymi głównie cechy środowiska przyrodniczego i kulturowego o dużym zróżnicowaniu krajobrazowym terenu w oparciu o takie walory jak:

- występowanie w obszarze gminy bardzo wielu typów krajobrazów:
 - zróżnicowana rzeźba terenu,
 - występowanie jezior,
 - duże zróżnicowanie wnętrz krajobrazowych, występowanie rozległych panoram i kameralnych wnętrz o malowniczych cechach,
 - „spięcia” krajobrazowe wynikające z występowania dużego zróżnicowania w „pokryciu” terenu (zadrzewień, z mozaiką pól i zharmonizowana krajobrazowo zabudowa wiejska),
- dominują krajobrazy faliste:
 - rolnicze,
 - leśne,

- rolniczo-leśne,
- leśno-rolnicze.

Występują krajobrazy wzgórzowo-leśno-łąkowe i pagórkowato-rolniczo-leśne w rejonie Goraja - Strychów oraz rolniczo-jeziorno-leśny w rejonie Lubikówka.

Wysokimi wartościami zespołów wewnątrz krajobrazowych o panoramicznych otwarczeniach charakteryzują się:

- rejon Rokitna, Chełmska, Dębówka i rejon jeziora w Przytocznej, zespół uralistyczno-krajobrazowy Rokitna, jezioro Lubikowskie,
- Międzywałę Warty (krajobraz rzeczno-leśno-łąkowy).

Do cech obniżających walory krajobrazu przyrodniczo-kulturowego zaliczono:

- obszary równinne, duże zalesienie ograniczające wnętrza krajobrazowe jezior śródlęśnych, zabudowę o charakterze miejskim z płaskimi dachami,
- substandardową zabudowę gospodarczą towarzyszącą zabudowie mieszkalnej popegeerowskiej oraz ośrodków rolnictwa wielkoobszarowego realizowaną w gminie w latach 1960 - 1980.

6. Prawa własności gruntów

Strukturę władania gruntami określa tabela 3a. W gminie dominują grunty należące do Skarbu Państwa:

- grunty Skarbu Państwa stanowią 79% powierzchni gminy, w tym we władaniu ALP 39% i AWRSR i innych jednostek 40%,
- grunty prywatne zajmują około 18% powierzchni,
- grunty komunalne nadające się do zagospodarowania i zabudowy zajmują relatywnie znaczną powierzchnię ok. 3,6% powierzchni gminy.

7. Jakość życia mieszkańców

Ocena jakości życia mieszkańców nie jest możliwa wprost w oparciu o dane statystyczne i jednoznaczne kryteria. Do finalnych wniosków można dojść analizując szereg składowych. Ocenę taką uwzględniającą cele i funkcję studium dokonano w oparciu o analizy źródeł utrzymania i dochodów oraz warunków zamieszkania.

Uwzględniając te kryteria warunki życia ludności ocenia się jako: gorsze niż przeciętne w gminach województwa lubuskiego, głównie z uwagi na niższe dochody przy złym stanie zasobów mieszkaniowych. Sytuacja taka powoduje brak środków na remonty, modernizacje mieszkań i ich wyposażenia oraz zapewnienie ładu przestrzennego w obszarach o funkcjach mieszkaniowych w zakresie towarzyszącego zagospodarowania.

7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności.

1) źródła utrzymania

Głównym źródłem utrzymania ludności w gminie jest działalność produkcyjna i usługowa w Przytocznej, w rolnictwie na wsi. Ponadto emerytury, zasiłki dla bezrobotnych oraz zasiłki z opieki społecznej. Znaczny odsetek osób pracuje w ochronie zdrowia i opiece socjalnej, edukacji.

2) dochody ludności

Dochody ludności oszacowano w oparciu o dochody gminy, analizy źródeł utrzymania oraz stopy bezrobocia:

- dochodowość niska, (na podstawie analogu z dochodów własnych gminy oraz stanowiących udział w dochodach skarbu państwa w zł na 1 mieszkańca (US 1997):

- dochody gminy 1016,43 zł na jednego mieszkańca, niższe od średniej województwa lubuskiego (1050 zł),
- niskie dochody pracujących w gospodarce narodowej - 138 zł dochodu gminy z udziału w podatkach na 1 pracującego (w woj. lubuskim - 218 zł na 1 pracującego), co wynika ze struktury źródeł utrzymania,
- stopa bezrobocia 11,8% zbliżona do wojewódzkiej (średnia województwa lubuskiego wg US w Zielonej Górze z 1997 r. 11,5%).

7.2 Warunki zamieszkania.

Warunki mieszkaniowe oraz pośrednio funkcjonowanie systemów obsługi i stan środowiska przyrodniczo-kulturowego mają wpływ na warunki zamieszkania.

Warunki zamieszkania w gminie określa się jako przeciętne. Wynika to z następujących uwarunkowań:

1) warunki mieszkaniowe zbliżone do przeciętnych:

- nieco gorszy stan techniczny mieszkań wynikający z wieku substancji, przy większym niedoborze środków na modernizację i remonty:
 - substancja mieszkaniowa w znacznym odsetku (70%) zrealizowana została do roku 1970, (w obszarze d. woj. gorzowskiego około 65%),
 - niskie dochody ludności i gminy nie zapewniają środków na niezbędne remonty i modernizację,
- zagęszczenie mieszkań zbliżone do przeciętnego:
 - ogółem w gminie 3,53 osoby/1 mieszkanie (woj. lubuskie 3,4 osoby/1 mieszkanie),
- standard zamieszkania zbliżony do przeciętnego:
 - większa liczba osób na 1 izbę wynosząca 0,95 (woj. lubuskim 0,93, d. woj. gorzowskie 0,91),
 - większa powierzchnia użytkowa w m²/1 osobę - w gminie 19,5 m²/1 osobę (woj. lubuskie - 18,3 m²/1 osobę),

2) stan sanitarny środowiska przyrodniczego lepszy niż przeciętnie,

- nieco lepszy niż przeciętnie stan sanitarny wód jeziora Lubikowskiego, które znajduje się jednak poza obszarem głównych koncentracji ludności,
- sukcesywne porządkowanie gospodarki cieplnej w Przytocznej w oparciu o gaz (mniejsza emisja zanieczyszczeń),

3) lepsza niż przeciętnie dostępność usług wynikająca z rozmieszczenia urzędzeń:

- szkolnictwa podstawowego zapewniających dogodne warunki obsługi w miejscowościach, które zamieszkuje 60% ludności gminy (szkoły podstawowe w Przytocznej, Chełmsku, Lubikowie i Wierzbnie),
- kultury w oparciu o:
 - szkoły podstawowe w uprzednio wymienionych miejscowościach,
 - Dom Kultury i bibliotekę w Przytocznej,
- ochrony zdrowia z wyposażeniem:
 - w opiece podstawowej w Przytocznej i w Goraju przy niewielkiej powierzchni gminy (większość gmin wiejskich woj. lubuskiego posiada 1 ośrodek zdrowia),
 - w opiece szpitalnej w Skwierzynie i Międzyrzeczu oraz wyspecjalizowane zakłady leczenia szpitalnego w Gorzowie Wlkp. w niewielkiej odległości od siedziby gminy,
- dostępność tych usług jest jednak zdecydowanie gorsza w odniesieniu do ludności w obszarach rozproszonego osadnictwa w Dolinie Warty, która znajduje się poza zasięgiem komunikacji zbiorowej (przy małej i zmniejszającej się liczbie połączeń PKS oraz sieci drogowej o nawierzchniach gruntowych).

III. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Wyróżniono w tym zakresie uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego i przesądzonego przepisami szczególnymi (w odniesieniu do uwarunkowań ochrony archeologicznej). Uwarunkowania ponadlokalne o charakterze przestrzennym w bardzo ograniczonym zakresie określone zostały w Strategii rozwoju województwa lubuskiego (wersja robocza). Z uwagi na konieczność określenia w niniejszym studium przestrzennego charakteru tych uwarunkowań w obszarze gminy oparto się na materiałach zebranych w Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego, (rys. nr 2 w skali do 1:100 000). Uwarunkowania ochrony archeologicznej określa rys. nr 2a w skali 1:25 000 Uwzględniono uwarunkowania wynikające z ponadlokalnej polityki przestrzennej (rys. 3 w skali 1:100 000 w oparciu o uprzednio wymienione studium). Dokonano stosownych uściśleń przestrzennych uwarunkowań ponadlokalnych na rys. 5 w skali 1:25 000, na którym naniesiono główne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z ochrony archeologicznej.

1. Ochrona przyrody

Obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody ustanowione zostały w oparciu o ustawę o ochronie przyrody i regionalne przepisy wykonawcze.

1.1 Obszary ochrony przyrody

W gminie występują obszary szczególnej ochrony przyrody określone w części IV, pkt. 4.1, (w tym rezerwat – obszar europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 park krajobrazowy i obszary krajobrazu chronionego). Zmiany dotyczą: obszaru Natura 2000 "Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry wyznaczonego wg Dyrektywy Siedliskowej", Pszczewskiego Parku Krajobrazowego wg Rozporządzenia Nr 22 Wojewody Lubuskiego z dnia 15 listopada 2004r. o zmianie Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego z dnia 25 czerwca 1998r. w sprawie utworzenia Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 91 poz. 1358), oraz obszarów chronionego krajobrazu ustalonych Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. Dz. U. Woj. Lub. Nr 9 poz. 172 w zakresie obszaru 4 Dolina Warty i Dolnej Noteci i obszaru „7 Gorzycko”.

1.2 Obiekty ochrony przyrody

W obszarze gminy występują obiekty przyrodnicze szczególnie chronione, do których zaliczają się pomniki przyrody i użytki ekologiczne. Stan ich udokumentowania określa tab. nr 4 do uściślenia na etapie planowania miejscowego.

2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego

W gminie występują obszary środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Obszary te określono w części IV, pkt. 4.1, na rys. 3 (poglądowo) z uściśleniami na rys. 2a oraz na rys. 5.

2.1 Obszary leśne, lasy ochronne

Obszary leśne i lasy ochronne podlegają regulacjom „ustawy o lasach”. Obszary te wchodzi w skład Nadleśnictw Międzyzród (wschodnia część gminy) i Międzyrzecz

(pozostały obszar). Celowe jest sukcesywne nadawanie statusu lasów ochronnych w korytarzach ekologicznych. Z uwagi na niewielką lesistość (39,05%) są zasadne zalesienia, a szczególnie celowe ze względów:

- ekologicznych (poprawa struktury gatunkowej, funkcje ochronne, powiązanie kompleksów w sąsiedztwie drogi nr 24, ograniczające uciążliwe oddziaływania),
- krajobrazowych zapewniając przestąpienie obiektów dysharmonijnych w „otwartym krajobrazie” (linie napowietrzne, budynki), których przekształcenie nie jest zasadne i możliwe ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych).

Zalesienia w obszarach łąk śródleśnych i nieużytków stanowiących bazę dla różnorodności biologicznej nie są wskazane. Możliwości zalesień ograniczają ponadto wysokie klasy gruntów rolnych. Obszary do zalesień określono poglądowo na rys. 3 i uściślono na rys. 5. Konkretyzacja granicy rolno-leśnej wg przepisów ustawy o lasach.

2.2 Kompleksy gleb podlegające ochronie

Kompleksy gleb podlegających ochronie ustawowej w sposób zgeneralizowany określa rys. 3 oraz bardziej szczegółowo rys. 5 zaliczono do nich gleby kl. IV o pow. powyżej 1 ha oraz kl. III o pow. powyżej 0,5 ha. Ponadto określono obszary użytków zielonych, w których dominują grunty organiczne. Grunty rolne podlegające ochronie występują głównie w rejonie pomiędzy Przytoczną, Rokitnem i Lubikowem oraz w obrębach Chełmsko, Nowa Niedrzwica i w północnej części obrębu Przytoczna. Ochronie podlegają również grunty organiczne niezależnie od ich klasy bonitacyjnej. Kompleksy tych gruntów występują głównie w obszarach nadwarciańskich. Obszary tych gruntów określone na rysunku studium pozostają bez zmian.

2.3 Złoże surowców geologicznych

Złoże surowców geologicznych o znaczeniu ponadregionalnym w zakresie ich przestrzennego występowania określa rys. nr 3 i nr 5. W gminie występują złoża udokumentowanych surowców **budowlanych - okruchowych**; o znaczeniu ponadlokalnym eksploatowanych w rejonie wsi Dębówko – „Dębowiec II i III” (pospółka i torfy). Celowa jest rekultywacja na sztuczny zbiornik wodny terenów poeksploatacyjnych, z jego turystycznym wykorzystaniem w tym rejonie w oparciu o opracowanie specjalistyczne,

Udokumentowane zostały obszary złóż „Dębowiec III pole W” i „Dębowiec III pole E”, Dębowiec IV (w obszarze udokumentowanym ujęto również niewyeksplloatowane zasoby w obszarze złoża Dębowiec I, które znalazły się w tym obszarze) w obrębie Dębówko przewidziane do eksploatacji oraz w obrębie Goraj „Goraj pole E” i „Goraj pole S”, w których nie wyeksplloatowano całkowicie zasobów i nie przeprowadzono rekultywacji.

Ponadto występują nieudokumentowane złoża **kredey jeziornej i torfu** z możliwością występowania borowiny nad Strugą Lubikowską z rekultywacją na sztuczny zbiornik wodny (50 ha) w powiązaniu i realizacją zbiornika zaporowego o funkcji turystycznej w tym rejonie (o pow. powyżej 100ha) wg opracowania specjalistycznego.

2.4 Ochrona i użytkowanie wód

Sieć hydrograficzną tworzą:

- Warta i jej dopływy: Struga Lubikowska, kanały: Dłusko, Poręba, Orłowce o klasach czystości III i NON,
- gęsta sieć hydrograficzna w dolinie Warty,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA SKALA 1:50 000

UWARUNKOWANIA
ARCHEOLOGICZNE AZP

Rys. 2a



MAPA POCHODNA
gm. PRZYTOCZNA
SKALA

WYKONANIE: 2010
SKALA: 1:50 000
WYKONANIE: 2010

- OZNACZENIA:
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE: NOWO ODKRYTE
 - ▲ INFORMACJE Z POTWIERDZONYMI INFORMACJAMI
 - INFORMACJE LUB Z LITERATURY NIEPOTWIERDZONE
 - ⊗ WYKRESY KASOWE

- jeziora:
 - Lubikowskie o powierzchni 314,7 ha i dobrej jakości wody o zlewni cząstkowej w obszarach gmin Międzyrzecz i Pszczew, w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, o chłonności wody 15700 osób, ukształtowanie jeziora umożliwia wykorzystanie żeglarskie,
 - Rokitno o pow. 61,5 ha bezodpływowe o zaawansowanej eutrofizacji, o zlewni cząstkowej w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, chłonność wody 3000 osób,
 - Przytoczna o powierzchni 26 ha, przepływowe, chłonność wody 1300 osób,
 - Żabno (Żabie) I i II o pow. 10,9 oraz 7,10 ha o chłonności wody 900 osób,
- sztuczne zbiorniki wodne:
 - powyrobiskowy Dębówko o pow. około 20 ha i chłonności wody około 1300 osób,
 - perspektywnie „Lubikowo-Przytoczna” powyrobiskowy o powierzchni około 50 ha, a łącznie ze zbiornikiem zaporowym o powierzchni około 100 ha i chłonności wody około 5000 osób.

Perspektywnie dla w/w akwenów należy zapewnić II klasę czystości w parametrach biologicznych i fizyczno-chemicznych.

- gospodarstwa stawowe w obrębie Strychy istniejące i możliwe do realizacji z zagospodarowaniem wg operatów wodno-prawnych.

Ponadto w obszarze gminy znajdują się niewielkie jeziora, stawy i starorzecza oraz zbiorniki potorfowiskowe o znaczeniu lokalnym do zagospodarowania wypoczynkowo-turystycznego w ograniczonym zakresie.

2.5 Ochrona obiektów o wartości archeologicznej i historycznej

W obszarze gminy występują zasoby środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Objęte ochroną są obiekty archeologiczne (tab. 5a i rys. 2a). Obiekty archeologiczne o dużych ograniczeniach dla zagospodarowania (grodziska, cmentarzyska, osady, stanowiska wielokulturowe i wielkoobszarowe określono na rys. 5). Grodziska występują najliczniej w rejonach Poręby i Krobielewa oraz pojedynczo w rejonie Rokitna i Wierzbna. Stanowiska wielkoobszarowe i wielokulturowe występują w obrębach Nowa Niedzwica, Rokitno, Przytoczna i Wierzbno. Obiekty o wartości historycznej wpisane do rejestru zabytków i proponowane do objęcia ochroną określa tabela 5b. Przepisy ochronne dotyczące zagospodarowania obszarów, terenów i obiektów zabytkowych ustalonych i postulowanych do ochrony określono w części IV pkt. 4.1.

Archeologicznym zdjęciem Polski jest obecnie objęty cały teren gminy. Uzupełniono badania o sekcje AZP w styku gminy Skwierzyna i Przytoczna wniesione na projekcie zmiany Studium (załączony rysunek). W tych obszarach wg obecnego rozpoznania nie stwierdzono stanowisk archeologicznych.

3. Ponadlokalny system obsługi ludności

Przytoczna nie jest wyposażona w ponadlokalne urządzenia obsługi ludności i pełni funkcje ośrodka gminnego. Obiekty o znaczeniu ponadlokalnym znajdują się w Rokitnie (Sanktuarium Maryjne i domy opieki społecznej).

4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej

4.1 System drogowy

Podstawowy system powiązań drogowych gminy oparty jest na układzie dróg ponadlokalnych (rys.5) należą do nich drogi:

- krajowa nr 24 relacji: (Skwierzyna) - Chełmsko - Przytoczna - Wierzbno - (Pniewy, woj. wielkopolskie),
- wojewódzka nr 11506 relacji: droga krajowa nr 24 - Goraj - Krobielewo - przeprawa promowa - (Krobielewo - droga wojewódzka nr 11528 w gm. Skwierzyna),
- powiatowe:
 - nr 11503 relacji: Nowa Niedzwica - Krasne Dłusko,
 - nr 11504 relacji: droga krajowa nr 24 - Rokitno - (Kalsk - Międzyrzecz),
 - nr 11505 relacji: Przytoczna - Dębówko - Gaj,
 - nr 11507 relacji: Wierzbno - Strychy - Stryszewo,
 - nr 11516 relacji: Lubikowo - (Szarcz - Pszczew),
 - nr 11529 relacji: (Skwierzyna) - Nowe Dłusko - Krasne Dłusko - Gaj - Stryszewo - (Muchocin gm. Międzychód),
 - nr 11530 relacji: Rokitno - Twierdzielewo - (droga krajowa nr 3 - Popowo-Bledzew),
 - nr 11531 relacji: droga krajowa nr 24 - Lubikowo - Lubikówko - droga nr 11504,

Wyżej wymieniona sieć dróg ponadlokalnych zapewnia podstawowe powiązania siedziby gminy z wszystkimi wsiami. Większość z uprzednio wymienionych dróg pełni funkcje związane z ochroną przeciwpowodziową. Droga powiatowa nr 11531 pełni wyłącznie funkcje drogi gminnej.

Sieć w/w dróg krajowych i wojewódzkich oraz część dróg powiatowych posiada nawierzchnie asfaltowe.

Konieczna jest:

- poprawa warunków ruchu na drodze krajowej nr 24 w obszarach zabudowanych wsi Chełmsko i Przytoczna,
- realizacja nawierzchni ulepszonych w Dolinie Warty szczególnie w odniesieniu do drogi powiatowej nr 11529.

4.2 System kolejowy

W obszarze gminy występują linie kolejowe o znaczeniu lokalnym relacji: (Skwierzyna) - Chełmsko - Przytoczna - Goraj stacja - Wierzbno - (Międzychód).

Przewozy pasażerskie na tych liniach realizowane są w ramach Kolejowej Komunikacji Autobusowej. Przestrzennie rozmieszczenie linii określa rysunek 5.

4.3 System przesyłu informacji i łączności

Powiązania systemu poprzez centralę telefoniczną w Przytocznej z gorzowską strefą numeryczną. Ponadto w obszarze gminy zlokalizowane są wiejskie centrale telefoniczne w Goraju i Wierzbnie. Sieć telefoniczna w zakresie głównych powiązań kablowa, doziemna. W obszarach wiejskich występują sieci napowietrzne. Przez obszar gminy przechodzi kablowa linia międzymiastowa w sąsiedztwie drogi krajowej nr 24. W obszarze gminy rozwinął się system telefonii bezprzewodowej ze stacjami bazowymi w Przytocznej, Chełmsku i Goraju.

4.4 System elektroenergetyczny

W obszarze gminy występują linie: tranzytowa 400 kV oraz linia 110 kV łącząca GPZ Międzyrzecz z GPZ Skwierzyna. Zaopatrzenie w energię elektryczną w obszarze gminy realizuje obecnie sieć 15 kV, wyprowadzona z GPZ 110/15 kV „Międzychód”, „Międzyrzecz”, „Skwierzyna” i „Zielomyśl” (gm. Pszczew) w powiązaniu z rozdzielnią 15 kV w Przytocznej.

W rozwoju elektroenergetyki przewiduje się:

- powiązanie rozdzielni w Przytocznej z GPZ Międzyrzecz i Skwierzyna liniami 110 kV z odejściem od istniejącej linii w rejonie Twierdzielewa,
- linię tranzytową 500 kV o znaczeniu międzynarodowym (Rosja - Republika Federalna Niemiec).

Utrzymanie właściwych warunków eksploatacji i bezpieczeństwa wymaga wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie:

- linii elektroenergetycznej 400 kV, (zaliczanej do obiektów powodujących zagrożenia dla środowiska przyrodniczego):
 - zakaz zabudowy i zagospodarowania przeznaczonego dla stałego pobytu ludzi w korytarzu technicznym o szerokości minimalnej 50 45 m od osi linii (po obu stronach),
 - zakaz wszelkich zadrzewień w odległości 15 m od osi linii licząc od obrysu korony drzewa lub 25m od osi linii,
- linii elektroenergetycznych 110 kV, z korytarzem technicznym o szerokości 20 m od osi linii (po obu stronach) z zakazem zabudowy i zagospodarowania przeznaczonego do stałego pobytu ludzi oraz wszelkich zadrzewień w odległości 10 m od osi linii licząc od obrysu korony drzewa,
- napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, w pasie korytarza technicznego o szerokości minimum 7 m (po obu stronach) z w/w ograniczeniami dla zagospodarowania oraz z zakazem zadrzewień w odległości 6 m od osi linii do obrysu korony drzewa,
- w obszarze gminy rezerwuje się korytarz techniczny linii 50 kV o szerokości 90 m. od osi do uściślenia przebiegu i strefy ochronnej wykluczonej z zabudowy.

4.5 System zaopatrzenia w gaz

Wieś Przytoczna jest zaopatrywana w gaz z systemów przewodowych. Przez obszar gminy przebiega wysokoprężny gazociąg Odolanów - Police, gazu wysokometanowego GZ-50 z powiązaniem ze stacjami redukcyjnymi „Przytoczna” i „Chełmsko” oraz „Międzyrzecz”. Odbiorcy są zaopatrywani w gaz siecią niskiego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I°/II° o przepustowości 1600 m³/h zlokalizowanej w północno-zachodnim rejonie Przytocznej. Przestrzennie rozmieszczenie urządzeń systemu określa rysunek 5.

Utrzymanie właściwych warunków eksploatacji i bezpieczeństwa wymaga wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowych I° z zakazem zabudowy i urządzeń dla stałego pobytu ludzi w odległości do 35 m od w/w elementów. W pozostałych obszarach gminy odbiorcy zaopatrywani w gaz płynny z systemów bezprzewodowych. Ponadto zlokalizowana została stacja redukcyjno-pomiarowa I°/II° w rejonie wsi Chełmsko bez realizacji sieci rozdzielczych. Baza zaopatrzenia w gaz płynny znajduje się w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 24 z drogami powiatową do Nowej Niedzwicy.

4.6 System przesyłu produktów naftowych

W obszarze gminy usytuowany jest tranzytowy rurociąg przesyłu produktów naftowych „Płock - Schwedt” relacji (Kamionna - Gorzyń) - Wierzbno - Przytoczna - - Chełmsko - (Skwierzyna). Strefa ochronna ograniczeń w zagospodarowaniu w korytarzu technicznym:

- do 20 m od osi korytarza występuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, ogrodów działkowych i obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz przeszkód terenowych w tym ogrodzeń trwałych itp.,
- do 40 m. od osi korytarza występuje zakaz lokalizacji zabudowy rozproszonej i zabudowy zagrodowej,
- 100 m od osi korytarza nie należy lokalizować osiedli mieszkaniowych, obiektów w zabudowie zwartej, użyteczności publicznej, zakładów przemysłowych, składowisk materiałów łatwopalnych itp.,
- wszelkie inwestycje i roboty ziemne w pasie do 100 m od osi korytarza należy uzgadniać z zarządcą ropociągu (Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych w Płocku).

4.7 System ochrony przeciwpowodziowej

System ten tworzą obwałowania rzeki Warty i wzniesienia oraz przepompownia odwadniająca koło wsi Gaj (wraz ze śluzą wałową), a ponadto śluzy wałowe przy ujściach kanałów Dłusko i Gaj. Wysokości i szerokości wałów obliczone są na przepuszczanie bez awarii wód powodziowych „stuletnich” (1%). Wymagają jednak renowacji i konserwacji. Ważną rolę w systemie ochrony przeciwpowodziowej pełnią drogi dojazdowe do w/w urządzeń hydrotechnicznych. Charakterystyczne parametry istotne dla ochrony przeciwpowodziowej dla przekrojów „Międzychód” o rzędnej zera wodowskazu 29,240 m.n.p.m. oraz „Skwierzyna” o rzędnej zera wodowskazu 21,817 m.n.p.m. określa zestawienie:

wyszczególnienie	„Międzychód”/ „Skwierzyna” przepływ m ³ /s	„Międzychód”/ „Skwierzyna” stan w cm
stan ostrzegawczy	255/210	380/370
stan alarmowy	365/285	430/420
średnia wielka woda	447/340	465/444
wielka woda	1050/1530	640/570
woda wielka (1%)	-/1578	722/633
absolut. max. 31.03.1980	1500/-	730/-

5. Uwarunkowania wynikające z polityki regionalnej

Uwarunkowania te określają przepisy szczególne w tym Rozporządzenia Wojewody Gorzowskiego i Lubuskiego oraz zaktualizowana strategia rozwoju województwa lubuskiego i plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego. Wnioski wynikające z uprzednio wymienionego planu zamieszczono w załączniku do niniejszego projektu. Uwarunkowania te zostały omówione na wstępie. Ponadto pozostałe zgłoszone wnioskami Zarządu Województwa, programy wojewódzkie nie spowodują bezpośrednich skutków przestrzennych jednak powinny być uwzględnione w realizowanych obiektach budowlanych i prowadzonej działalności.

1) w Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego:

GLÓWNYM CELEM STRATEGICZNYM WOJEWÓDZTWA JEST ZMNIEJSZENIE DYSTANSU CYWILIZACYJNEGO DO WYSOKO ROZWINIĘTYCH KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ.

cele współzależne:

- efektywny ekonomicznie rozwój w oparciu o walory przestrzennego położenia na głównym kierunku integracji z UE i tworzenie „szans dla każdego” jako bazy procesów rozwoju,
- ochrona i racjonalne użytkowanie środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego przygranicza jako podstawy rozwoju województwa,
- kształtowanie ładu przestrzennego jako czynnika poprawy jakości życia i środowiska przyrodniczego oraz efektywności gospodarowania,

2) głównym uwarunkowaniem wynikającym ze Strategii rozwoju województwa lubuskiego jest misja i cele rozwoju województwa lubuskiego:

WZROST POZIOMU CYWILIZACYJNEGO I ZAPEWNIENIE TRWAŁEJ KONKURENCYJNOŚCI REGIONU POPRZEZ WYKORZYSTANIE POŁOŻENIA PRZYGRANICZNEGO, WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I PROCESU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ

cele główne:

- konkurencyjna gospodarka z silnym sektorem małych i średnich przedsiębiorstw (cel I),
- rozwinięta infrastruktura techniczna i komunalna (cel II),
- wysoki poziom wykształcenia i nauki (cel III),
- turystyka, rekreacja i sport atutem regionu (cel IV),
- wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich (cel V),
- poprawa stanu środowiska (cel IV),
- kultura czynnikiem wzrostu jakości życia (cel VII),
- aktywna współpraca transgraniczna i międzyregionalna (cel VIII),
- skuteczna polityka społeczna i poprawa bezpieczeństwa publicznego (cel IX).

Upřednio określona misja jest zbieżna z głównym celem strategicznym północnej części województwa lubuskiego oraz z celem polityki rozwoju przestrzennego określonym w Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego.

Główny cel polityki przestrzennej określony w „Studium Województwa”, to tworzenie warunków do rozwoju w kształtowaniu przestrzeni otwartej na współpracę transgraniczną i międzyregionalną, wg zasad społecznej gospodarki rynkowej, w wyniku modernizacji i rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej, umożliwiającej wykorzystanie potencjału zasobów i walorów województwa, uwzględniające uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne.

Głównym celem polityki przestrzennej w obszarze województwa:

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI OTWARTEJ, CZYSTEJ I INNOWACYJNEJ

co oznacza:

- otwarcie na współpracę w realizacji celów polityki przestrzennej rozwoju kraju jako

podstawy do realizacji celów wspólnych z sąsiadami regionalnymi, samorządowymi i podmiotami gospodarczymi,

- efektywne struktury otwarte dla procesów wszechstronnego rozwoju w zakresie systemów obsługi ludności i gospodarki w sferze infrastruktury społecznej i technicznej,
- struktury uwzględniające ład ekologiczny i architektoniczny w krajobrazie przyrodniczym i obszarach osadniczych,
- struktury sprzyjające postępowi i innowacyjności, przyjazne ludziom i środowisku.

Wobec występującej zbieżności celów za podstawę do formułowania polityki przestrzennej gminy można przyjąć uwarunkowania polityki przestrzennej określonej w uprzednio wymienionym „Studium wojewódzkim” (rys. nr 3). Wnioski do Strategii rozwoju województwa lubuskiego zawarto w części IV, pkt. 7.

IV. POLITYKA PRZESTRZENNA

Cele i kierunki polityki przestrzennej gminy wyznaczają cel i kierunki strategii rozwoju. Wykorzystanie szans rozwojowych wymaga uwzględnienia następujących uwarunkowań:

- regionalnej polityki przestrzennej (państwa i województwa),
 - możliwości rozwoju przestrzennego w oparciu o miejscowe walory i zasoby gminy.
- Polityka regionalna ma charakter proekologiczny ukierunkowany na ochronę wód i powietrza oraz prorozwojowy w zakresie rozwoju systemów transportu drogowego (o znaczeniu transgranicznym i krajowym) oraz elektroenergetycznego i systemu tranzytowego w odniesieniu do rozwoju wsi i obszarów wiejskich. Spójność polityki gminy z polityką regionalną zapewni optymalne efekty i umożliwi uzyskanie dodatkowych środków ekonomicznego wsparcia wynikających z proekologicznej i prorozwojowej polityki państwa i U.E. w wymienionych uprzednio zakresach.

1. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z założeń strategii rozwoju gminy.

1.1 Cele strategiczne rozwoju gminy

Głównym strategicznym celem w rozwoju gminy jest poprawa warunków życia mieszkańców. Oznacza to wykorzystanie szans rozwojowych w oparciu o miejscowe walory i zasoby gminy oraz wykorzystanie szans wynikających z polityki regionalnej. Polityka ta ma wyraźny charakter:

- proekologiczny ukierunkowany na ochronę unikalnych wartości przyrodniczych o znaczeniu międzynarodowym oraz wód i powietrza, a także zwiększenia lesistości.
- prorozwojowy w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia w energię elektryczną (o znaczeniu międzynarodowym), gaz (o znaczeniu krajowym) oraz poprawę warunków ruchu na drodze krajowej nr 24 (o znaczeniu transgranicznym).

Wzrastać będzie znaczenie zachowania i rewaloryzacji zasobów dziedzictwa kulturowego i pamięci narodowej.

Liczyć się również należy z rewitalizacją transportu wodnego. Osiągnięcie optymalnych efektów w realizacji uprzednio określonego celu zapewni spójne i konsekwentne prowadzenie działań w sferze gospodarczej, społecznej, przyrodniczo-ekologicznej i przestrzennej w sposób uwzględniający wzajemne oddziaływanie.

1.2 Długofalowe kierunki działań strategicznych

W strategii długookresowej uwzględniając występujące uwarunkowania ustrojowe, przyjmuje się następujące kierunki działań:

1) głównym, długofalowym kierunkiem działań strategicznych w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej będzie tworzenie warunków do rozwoju.

Oznacza to prowadzenie działań umożliwiających realizację:

- potrzeb i aspiracji samorządu lokalnego w odniesieniu tak do odrębności jak i zbiorowości,
- zadań wynikających z polityki rozwoju kraju i regionu oraz podmiotów gospodarczych w realizacji celów wspólnych.

2) współzależne kierunki działań długofalowych:

a) tworzenie warunków sprzyjających aktywności głównego podmiotu rozwoju:

- inwestowanie w „czynnik ludzki”,
- ochrona i kształtowanie środowiska człowieka w obszarach przyrodniczych i przyrodniczo-kulturowych,
- b) zapewnienie zasilania kapitałowego procesów rozwoju z:
 - dochodów własnych samorządu gminy (indywidualnych i wspólnoty),
 - dopływu środków ekonomicznego wsparcia (polityka regionu i kraju oraz integracyjna UE-promocja, lobbing i przygotowanie programów),
 - organizacja grup kapitałowych (promocja i koordynacja),
- c) tworzenie warunków sprzyjających działalności podmiotów gospodarczych w obszarze gminy:
 - promocja gminy i lobbing,
 - warunki do podejmowania działalności gospodarczej (z zapewnieniem podaży atrakcyjnych nieruchomości dla rozwijających działalność),
 - czynnik ludzki: edukacja, przystosowanie zawodowe, organizacja grup kapitałowych, a szczególnie zespołów produkcyjno-wytwórczo-rynkowych producentów rolnych (produkcja rolna - drobne przetwórstwo - sieć handlowa - marketing),
 - dogodne warunki w zakresie infrastruktury (technicznej, obsługi finansowo-prawnej, społecznej),
 - stan i jakość przestrzeni przyrodniczo-kulturowej.

1.3 Sposób prowadzenia działań strategicznych

Proponuje się prowadzenie działań współzależnych w oparciu o założenia metodyczne na uprzednio określonych kierunkach działań długofalowych.

Tworzenie warunków do rozwoju oparte będzie na:

1) wykorzystaniu:

- a) możliwości i zasobów potencjału społeczno-gospodarczego gminy,
- b) szans wynikających z procesów integracji europejskiej oraz polityki rozwoju regionalnego (*w tym państwa, województwa, powiatu, i sąsiednich gmin*) o proekologicznym, i prorozwojowym charakterze,

2) koncentracji działań:

- a) w realizacji celów wspólnych, lokalnych i ponadlokalnych w obszarze gminy
 - wynikających z prorozwojowych i proekologicznych walorów,
- b) w zakresach o wiodącej roli w uzyskaniu wielostronnych efektów w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, do których zalicza się:
 - instrumentacje procesów rozwoju:
 - określenie celów, kierunków i zakresu działań,
 - zasilanie kapitałowe,
 - promocja i lobbing,
 - infrastrukturę społeczną „inwestowanie w czynnik ludzki” - wiodący w procesach rozwoju:
 - aktywność mieszkańców - promocją gminy,
 - integracja wspólnoty samorządowej,
 - przeciwdziałanie patologiom społecznym,
 - ochrona i kształtowanie środowiska człowieka - systemy inżynierskiej ochrony środowiska, przepisy ochronne dotyczące środowiska przyrodniczo-kulturowego,
 - infrastrukturę techniczną systemów obsługi ludności i gospodarki (podstawy rozwoju):
 - systemy transportu i łączności oraz zaopatrzenia w wodę i energię,
 - systemy inżynierskiej ochrony środowiska.

1.4. Zarząd polityki w sferze gospodarczej

Rozwój gospodarczy gminy zapewniony będzie głównie poprzez wykorzystanie pośrednich instrumentów oddziaływania bez angażowania środków własnych, a osiągniętych działaniami w sferze społecznej, przyrodniczo-ekologicznej i przestrzennej. Bezpośredniego zaangażowania środków własnych wymagać będzie realizacja i modernizacja obiektów infrastruktury technicznej o charakterze aktywizującym w zakresie zaopatrzenia w gaz oraz lokalnych systemów uzbrojenia inżynierskiego. Proponuje się następujące kierunki polityki w sferze gospodarczej:

1) zapewnienie dogodnych warunków dla tworzenia nowych miejsc pracy w gminie, w oparciu o miejscowe walory i zasoby gminy, a w szczególności w zakresie:

- a)** obsługi rolnictwa i turystyki,
- b)** rozwoju rolnictwa ekologicznego o wysokiej jakości produktów rolnych,
- c)** preferowania rozwoju pracochłonnych kierunków produkcji rolnej zapewniających większą absorpcję zasobów pracy:
 - ekoroślinictwo i rolnictwo biodynamiczne, szczególnie w obszarach ochrony przyrody i w korytarzach ekologicznych,
 - produkcja warzyw i owoców, szczególnie w rejonach występowania gleb o wyższej jakości w powiązaniach z przechowywalnością i drobnym przetwórstwem (obsługa rynku turystycznego),
- d)** rozszerzania rynku wewnętrznego gminy w zakresie artykułów żywnościowych i usług poprzez rozwój turystyki w oparciu o turystykę pobytową i wędrowną w przedłużonym sezonie w tym agroturystykę i turystykę międzynarodową z bazą o wysokim standardzie (w rejonie jeziora Lubikowskiego),
- e)** rozwój gospodarstw rolniczo-turystycznych (szczególnie w obszarach rozproszonej zabudowy zapewniających zbyt produktów rolnych na miejscu i dodatkowe źródło dochodów ludności rolniczej,

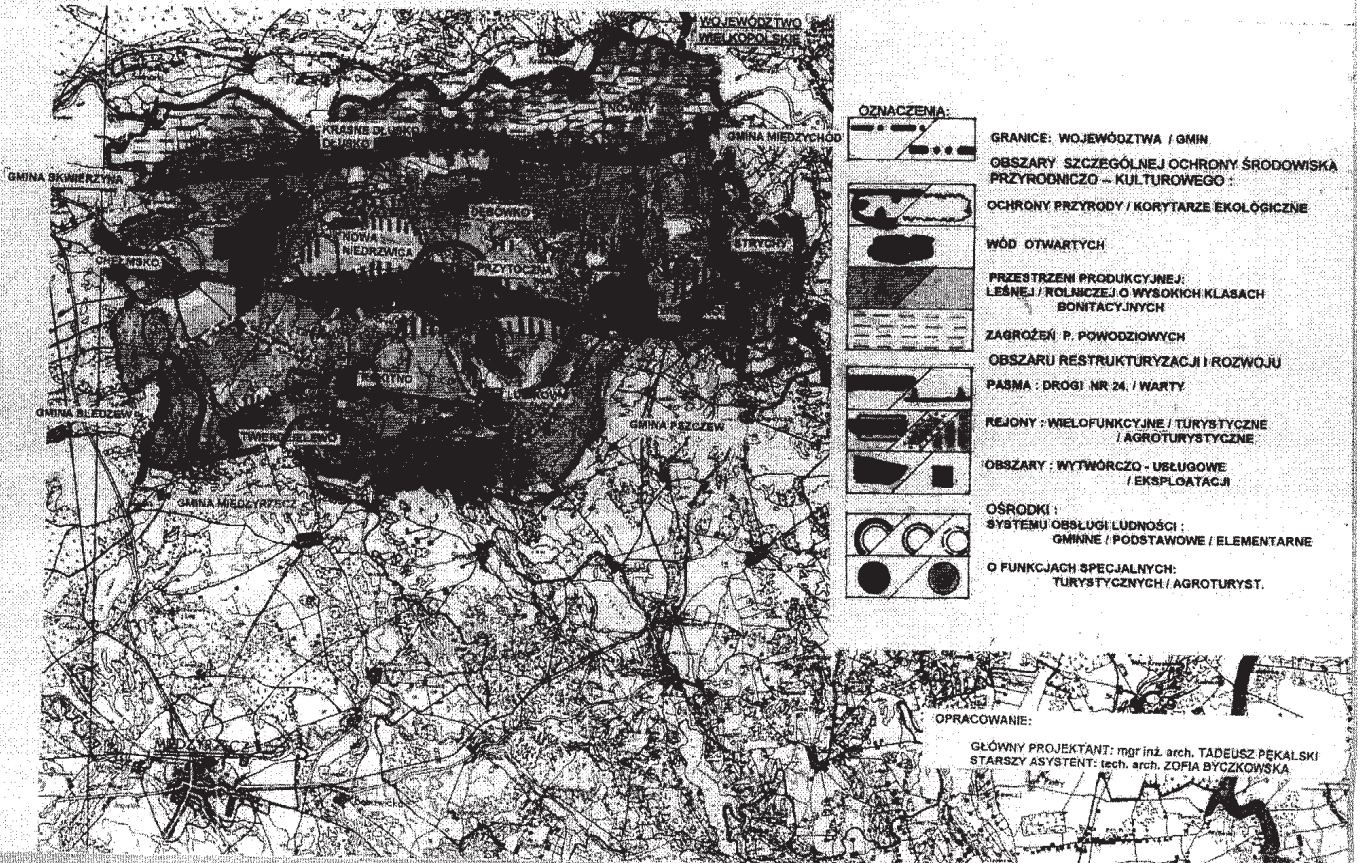
2) wykorzystanie szans dla aktywizacji gospodarczej:

- a)** w oparciu o realizowane w obszarze gminy programy ponadlokalne związane z:
 - preferencyjnymi warunkami dla inwestycji zapewniających ochronę środowiska (oczyszczalnie i systemy kanalizacyjne, neutralizacja odpadów komunalnych, zmniejszanie emisji do atmosfery) w obszarach podlegających szczególnej ochronie,
 - modernizacją i poprawą warunków ruchu na drodze krajowej nr 24,
 - poprawą czystości wód rzeki Warty,
- b)** w oparciu o wartości i walory środowiska przyrodniczo-kulturowego gminy (Pszczewski Park Krajobrazowy i obszary krajobrazu chronionego),
- c)** rozwój turystyki w zakresie:
 - zagospodarowania pojezierzy i terenów przy sztucznych zbiornikach wodnych,
 - obsługi ruchu motorowego w paśmie drogi krajowej nr 24,
 - agroturystyki (szczególnie w paśmie Warty),

3) realizacja zadań własnych w rozwoju systemów infrastruktury technicznej gminy z wykorzystaniem funduszy pomocowych i celowych związanych z rozwojem wsi i obszarów wiejskich,

4) zwiększenie dochodów w wyniku wzrostu wartości nieruchomości w gospodarce gruntami (głównie związanymi z turystyką z zapewnieniem wysokiej jakości zagospodarowania przestrzennego w obszarach o wartościach przyrodniczo-kulturowych).

**STRATEGIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
GMINA PRZYTOCZNA RYS. NR 3a
STRUKTURA PRZESTRZENNA SKALA 1:100 000**



1.5. Zarys polityki w sferze społecznej

Strategia w tej sferze związana będzie z tworzeniem warunków efektywnego wykorzystania potencjału demograficznego oraz zapewnienia warunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczo-kulturowego człowieka. Realizowana będzie w dwóch współzależnych nurtach w ramach polityki poprawy funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczo-kulturowego.

Polityka poprawy funkcjonowania infrastruktury społecznej ukierunkowana będzie na utrzymanie i rozwój instytucji i urzędzeń tej infrastruktury, szczególnie w zakresach zapewniających aktywność społeczną i przeciwdziałanie patologiom procesów rozwoju.

1) w bezpośrednich działaniach gminy:

- a) utrzymanie dotychczas wykształconych placówek infrastruktury społecznej w zakresie pozostającym w kompetencji gminy: szkolnictwa podstawowego, ochrony zdrowia i kultury oraz w obsłudze ludności z zapewnieniem warunków do dalszego ich rozwoju i poprawy wyposażenia w dostosowaniu do potrzeb i możliwości realizacji z uzasadnionym ekonomicznie i społecznie utrzymaniem możliwie gęstej sieci szkół podstawowych,
- b) poprawa wyposażenia w urządzenia sportowo-rekreacyjne obsługujące mieszkańców i turystów,
- c) rozwój szkolnictwa gimnazjalnego w Przytocznej,
- d) preferowanie kształcenia plastycznego i muzycznego na wszystkich szczeblach edukacji,
- e) promocja gminy w sferze społecznej, w tym organizacja warsztatów muzycznych i rzeźbiarskich oraz plenerów malarskich (wykorzystanie bazy szkolnictwa w okresie wakacyjnym) w powiązaniu z imprezami masowymi,

2) pośrednio poprzez:

- a) współpracę i współdziałanie w utrzymaniu i poprawie funkcjonowania instytucji i urzędzeń ponadlokalnej infrastruktury społecznej w obszarze gminy (lobbing),
- b) ograniczenie bezrobocia w wyniku działań:
 - w sferze gospodarczej i przestrzenno-ekologicznej (nowe miejsca pracy, inkubator przedsiębiorczości),
 - zwiększenie udziału młodzieży w wieku produkcyjnym w kształceniu ponadpodstawowym,
- c) przystosowanie zawodowe i kształcenie kadr:
 - działania na rzecz rozwoju ponadlokalnych placówek edukacji poza obszarem gminy (lobbing), o zakresach kształcenia ukierunkowanych na:
 - ochronę i racjonalne zagospodarowanie zasobów przyrodniczo-krajobrazowych (ekorolnictwo, produkcja zdrowej żywności i technologie proekologiczne),
 - obsługę turystyki krajowej i międzynarodowej oraz obsługę motoryzacji,
 - sadownictwo i ogrodnictwo,
- d) utrzymanie i zapewnienie przestrzennych warunków rozwoju ponadlokalnych urzędzeń obsługi ludności w Rokitnie (sanktuarium i domy opieki społecznej) wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Strategia ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczo - kulturowego polegać będzie głównie na uzyskaniu preferencyjnych warunków w oparciu o regulacje wynikające z polityki przestrzennej państwa i polityki regionalnej.

Proponuje się następujące kierunki działań:

1) poprawa stanu sanitarnego środowiska i zmniejszenia presji na środowisko:

- a) realizacja systemów inżynierskiej ochrony, co zapewni wyższy standard zamieszkania i wypoczynku, również w nowych atrakcyjnych lokalizacjach,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska (stwierdzonych w prognozach i ocenach specjalistycznych) o uciążliwym oddziaływaniu na miejsca zamieszkania i wypoczynku ludności ograniczających możliwości rozwoju turystyki, leśnictwa, drobnej wytwórczości, usług oraz produkcję zdrowej żywności,
 - c) ustalanie stref ochrony sanitarnej i ograniczonego użytkowania funkcjonujących i nowolokalizowanych obiektów,
 - d) ekologizacja gospodarowania zasobami,
 - w dostosowaniu do stanu sanitarnego środowiska,
 - stosowanie upraw roślin przemysłowych oraz pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie dróg o intensywnym ruchu,
- 2) ochrona i kształtowanie krajobrazu przyrodniczo-kulturowego** w procesach rozwoju i restrukturyzacji zagospodarowania (stanowiących podstawy rozwoju turystyki w gminie i czynnik w coraz większym zakresie decydujący o wartości gruntów i przyciągający inwestorów):
- a) aktualizacja ewidencji obiektów zabytkowych i przyrodniczych podlegających ochronie,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych,
 - c) rewaloryzacja obszarów i obiektów o wartościach kulturowych:
 - użyteczności publicznej infrastruktury społecznej gminy,
 - obiektów rezydencjonalnych i ich pozostałości,
 - o wartości historyczno-architektonicznej,
 - turystyczno-wypoczynkowych,
- 3) promocja gminy w w/w zakresie.**

2. Polityka przestrzenna gminy.

Określa się politykę przestrzenną gminy ukierunkowaną na ochronę i racjonalne wykorzystanie zasobów i walorów przyrodniczych w procesach rozwojowych. Spełnienie takich warunków zapewni optymalne efekty i umożliwi uzyskanie dodatkowych środków ekonomicznego wsparcia wynikających z proekologicznej polityki państwa.

- 1) zapewnienie przestrzennych warunków dla realizacji celów gospodarczych, społecznych i ekologicznych:**
- a) określenie priorytetów lokalizacyjnych w zakresie elementów aktywizujących rozwój gminy i ich promocja,
 - b) zapewnienie podstaw do realizacji inwestycji poprzez określenie obszarów przewidzianych do bardziej intensywnego rozwoju i zasad ich zagospodarowania w ramach planowania miejscowego
 - c) ograniczanie lokalizacji uciążliwych dziedzin wytwórczości wpływających negatywnie na możliwości rozwoju turystyki, ekorołnictwa, produkcji zdrowej żywności,
 - d) tworzenia warunków do zapewnienia wzrostu wartości nieruchomości w obrocie gruntami poprzez:
 - kształtowanie ładu ekologicznego, funkcjonalnego i architektonicznego w zagospodarowaniu i zabudowie,
 - określenie zasad obligatoryjnych dla planowania miejscowego (mpzp) i działalności decyzyjnej w tworzeniu w/w warunków,
 - objęcie mpzp obszarów przeznaczonych do zabudowy w dostosowaniu do

- występującego popytu na rynku nieruchomości,
- e) zapewnienie warunków do uzyskania dodatkowych dochodów gminie i właścicielom nieruchomości w wyniku wzrostu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne, w obrocie gruntami:
- komunalnymi oraz na innych gruntach, w wyniku określania stawki procentowej pod warunkiem dostosowania terminów opracowania mpzp do potrzeb i wymagań rynku nieruchomości, (pobranie przez gminę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przy transakcji kupna-sprzedaży jest możliwe tylko w okresie do 5 lat od uchwalenia mpzp),
 - jednostek prawnych i fizycznych będących właścicielami lub władającymi gruntami Skarbu Państwa,
- 2) sprecyzowanie wniosków do koordynacji przestrzennej programów i zadań ponadlokalnych z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gminy dotyczących:
- a) realizacji zadań wynikających z ponadgminnej polityki przestrzennej wpływających na rozwój gminy,
- b) realizacji wspólnych programów (ponadlokalnych i lokalnych).

3. Strategia i kierunki działań w polityce przestrzennej

Proponuje się prowadzenie w obszarze gminy zróżnicowanej polityki przestrzennej uwzględniając występujące uwarunkowania.

Określa się strategię i kierunki działań w polityce przestrzennej gminy w odniesieniu do wyróżnionych pasm, obszarów i ośrodków oraz elementów wg pkt. 4.3 i rysunku 3.

Cele i kierunki polityki przestrzennej gminy wyznaczają zespół działań zapewniających wykorzystanie szans rozwojowych wynikających z uwarunkowań i możliwości rozwoju przestrzennego gminy. Określenie zakresu tych działań, hierarchii ważności i wynikającej stąd kolejności realizacji, wyznacza strategia rozwoju przestrzennego.

3.1 Cele strategiczne rozwoju przestrzennego

Wynikają z celów strategii rozwoju. W związku z tymi uwarunkowaniami strategicznymi określa się następujące cele rozwoju przestrzennego:

Cel główny:

ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO W TWORZENIU WARUNKÓW DO REALIZACJI CELÓW ROZWOJU W OBSZARZE GMINY

Cele współzależne w tworzeniu warunków do rozwoju:

- 1) wzrost efektywności gospodarowania zasobami i walorami przestrzeni geograficznej gminy,
- 2) zwiększenie zasilania kapitałowego z gospodarki nieruchomościami wspólnoty samorządowej,
- 3) kreowanie nowych wartości w kulturowym i bytowym wymiarze.

Co oznacza:

- 1) ład ekologiczny:
 - dostosowanie przeznaczenia i użytkowania terenów do odporności biologicznej środowiska:
 - graniczne wielkości ruchu turystycznego dostosowane do chłonności środowiska przyrodniczego,
 - ograniczenie inwestycji uciążliwych z wprowadzeniem zakazu ich lokalizacji

w obszarach miejsc zamieszkania i wypoczynku oraz w obszarach podlegających szczególnej ochronie przyrody,

- **zapewnienie możliwości przestrzennych realizacji systemów inżynierskiej ochrony środowiska w zakresie:**

- odprowadzenia i neutralizacji ścieków i wód deszczowych w obszarach o umiarkowanej koncentracji zabudowy,
- porządkowania gospodarki stałymi odpadami,
- systemu zaopatrzenia w gaz przewodowy (ograniczenie emisji do atmosfery w stosunku do wykorzystania paliw stałych),

2) ład funkcjonalny:

- kształtowanie systemów inżynierskich w sposób ekonomiczny i zapewniający dobrą obsługę ludności i gospodarki,
- poprawa dostępności komunikacyjnej i warunków bezpieczeństwa ruchu w wyniku przebudowy i modernizacji układu drogowo-ulicznego,

3) ład w zagospodarowaniu i zabudowie co przyczynia się do wzrostu wartości nieruchomości:

- w zakresie zapewniającym ochronę walorów krajobrazowych,
- dostosowanie standardu zabudowy i zagospodarowania do ich roli i funkcji oraz do w/w walorów.

3.2 Priorytety polityki przestrzennej

Do priorytetów polityki przestrzennej zaliczyć należy:

- inżynierskie systemy ochrony wód:
 - rozbudowa oczyszczalni w Przytocznej dla obsługi systemu zbiorczego (wg cz. IV, pkt 5.5),
 - włączenie do systemu „Przytoczna” rejonu „Lubikowo” (obsługa zagospodarowania turystycznego w tym rejonie i wsi), co zapewnia warunki rozwoju turystyki,
- poprawa warunków ruchu na drodze krajowej nr 24 z obejściami Chełmska, Przytocznej i Wierzbna,
- zapewnienie warunków potrzebnych do rozwoju:
 - i poprawy wyposażenia szkolnictwa podstawowego w podstawowych ośrodkach obsługi oraz szkolnictwa gimnazjalnego w Przytocznej,
 - mieszkalnictwa i usług towarzyszących w Przytocznej i Chełmsku oraz funkcji wytwórczo-usługowych w paśmie drogi nr 24, a w szczególności jednostek osadniczych pasma,
 - terenów sportowo-rekreacyjnych i zieleni urządzonej dla potrzeb mieszkańców i turystów, w obszarach przywodnych i wsiach turystycznych i agroturystycznych,
 - zagospodarowania turystycznego w sąsiedztwie jezior i sztucznych zbiorników wodnych przydatnych dla rozwoju tej funkcji,
- rewaloryzacja wsi Rokitno z zagospodarowaniem turystycznym związanym z Sanktuarium Maryjnym,
- eksploatacji złoża kredy jeziornej nad Strugą Lubikowską i produkcji kompostów dla rolnictwa:
 - uwzględnienie w planie eksploatacji warunków do realizacji zbiornika zaporowego w tym rejonie,
 - plan rekultywacji zapewniający dogodne warunki dla rozwoju turystyki wraz z drogami dojazdowymi (zmiana przebiegu istniejących) dla eksploatacji i celów turystycznych,
- turystyczne wykorzystanie obszarów nadwarciańskich dla turystyki wędrówkowej,

wodnej, rowerowej, konnej, pieszej i wędkarskiej oraz rozwoju agroturystyki (konieczne uzyskanie II klasy czystości tej rzeki dla aktywizacji turystycznej)).

3.3 Instrumentacja realizacji strategii rozwoju przestrzennego.

Instrumentacja tej strategii regulują przepisy ustawy o zagospodarowaniu:

- a) współdziałanie w promocji gminy - kreowanie rozwoju przestrzennego w oparciu o:**
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - koncepcja realizacji polityki przestrzennej (dla kolejnych faz rozwoju wg części IV, pkt 6),
 - opracowania specjalistyczne (wg części IV, pkt 6.1),
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania (w trybie rozprawy administracyjnej),
- b) tworzenie warunków do realizacji celów strategii w oparciu o ww. opracowania (koordynacja w realizacji zadań ponadlokalnych i lokalnych) w zakresie przygotowania:**
- wniosków budżetowych w zakresie finansowania mpzp (w zakresie zadań własnych, wspólnych i ponadlokalnych), w tym w obszarach ochrony przyrody,
 - umów o wprowadzeniu zadań ponadlokalnych do mpzp,
 - projektów mpzp lub projektów ich zmian,
 - decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania (w oparciu o mpzp oraz w trybie rozprawy administracyjnej),
 - kontrola zgodności decyzji wydawanych w zakresie prawa budowlanego z prawem miejscowym (decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania),
- c) zasilanie kapitałowe:**
- w oparciu o wzrost:
 - efektywności wykorzystania nieruchomości wynikający z ich przeznaczenia w dostosowaniu do priorytetów rozwoju i popytu,
 - wartości nieruchomości (art. 36 ustawy o zagospodarowaniu),
 - efekty wynikające z koordynacji z realizacją celów wspólnych:
 - w obszarach ochrony przyrody,
 - z tytułu umowy o wprowadzeniu zadań ponadlokalnych do mpzp.
- d) zasady ustalania kolejności działań:**
- zapewnienie warunków do realizacji głównych elementów aktywizujących procesy rozwojowe uwzględniając źródła finansowania (wnioski wg pkt.6),
 - zadań wynikających z ponadgminnej polityki przestrzennej zadań wspólnych państwa, województwa powiatu i gminy,
 - zadań własnych gminy z sukcesywnym opracowaniem mpzp (z maksymalnym wykorzystaniem środków i funduszy pomocowych i celowych oraz inicjatyw inwestorów),
 - przygotowanie i uzgodnienie ofert w realizacji zadań polityki przestrzennej w dostosowaniu do występujących potrzeb na rynku nieruchomości (główne obszary rozwoju przestrzennego rys. 3.1 do 3.8),
 - rozwój zagospodarowania:
 - do końca 2001 r. w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, (mpzp opracowane w 1994 r.), na podstawie decyzji o WZiZT,
 - w oparciu o mpzp i zmiany mpzp gminy uchwalone w latach 1996-1999 r. wg ustawy z dnia 7 lipca 1995 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
 - na podstawie sukcesywnie sporządzanych mpzp w oparciu o opracowania specjalistyczne i oferty przyjętego zakresu i kolejności w głównych obszarach rozwojowych (rys. 3.1 do 3.8) oraz w sąsiedztwie i uzupełnieniach zabudowy,

- decyzje o WZiZT w trybie rozprawy administracyjnej (ograniczone do niezbędnego i zasadnego społecznie i ekonomicznie zakresu).

4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Efektywne wykorzystanie walorów i zasobów przestrzennych w procesach rozwoju wymaga uwzględnienia różnicowań występujących w obszarach struktury przestrzennej gminy.

Wyróżnia się następujące obszary zagospodarowania przestrzennego:

- **szczególnej ochrony wartości i zasobów przyrodniczo-kulturowych oraz specjalnego kształtowania zagospodarowania na podstawie przepisów szczególnych** obejmują obszary przyrodniczo-kulturowe podlegające szczególnej ochronie oraz wnioskowane do objęcia przedmiotową ochroną,
- **rozwoju i restrukturyzacji** obejmują obszary istotne dla rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy (aktywności społeczno-gospodarczej) o różnym przeznaczeniu i intensywności procesów rozwojowych),
- **zachowania dotychczasowych form zagospodarowania.**

4.1 Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych

1) obszary ochrony przyrody i wskazane do ochrony:

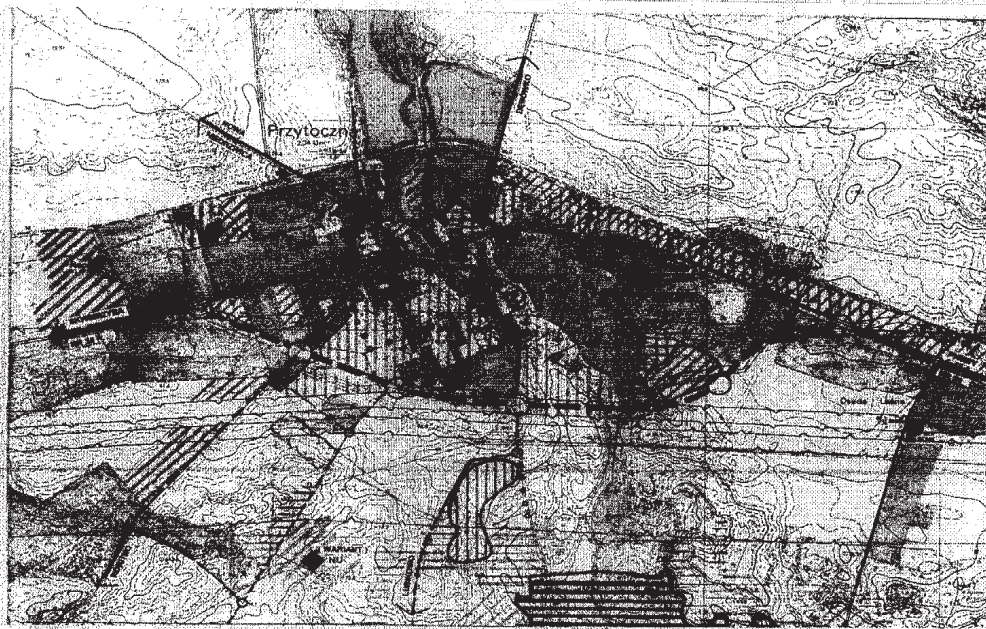
a) Rezerwat „Dąbrowa na wyspie” - ustalony (wyspa na jeziorze Lubikowskim):

- zakaz zabudowy i zmiany dotychczasowego zagospodarowania (zasady gospodarowania gruntami wg planu ochrony),
- wyznaczenie strefy ochronnej wg odrębnej regulacji w planie ochrony,

b) obszar europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” zgłoszony do UE i wyznaczony wg Dyrektywy siedliskowej z ustaleniami według art. 33, ust 1 i ust 2, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92 poz 880), a docelowo na podstawie Rozporządzenia o którym mowa w art. 28 ust 1, na podstawie art. 33 ust 3, ust 4, ust 5, ust 6 uprzednio wymienionej ustawy,

c) Pszczewski Park Krajobrazowy o obszarze, wg rysunku zmiany Studium, z kierunkami polityki przestrzennej wg Rozporządzenia Nr 22 Wojewody Lubuskiego z dnia 15 listopada 2004r. o zmianie Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego z dnia 25 czerwca 1998r. w sprawie utworzenia Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Lub. Nr 91 poz. 1358) z następującymi kierunkami polityki przestrzennej:

- utrzymanie lokalizacji obiektów turystycznych z poprawą standardu i ograniczeniem uciążliwości dla środowiska,
- rozwój i zagospodarowanie terenów plażowo-kąpieliskowych i bazy recepcyjnej o niewielkiej koncentracji i rozproszonej zabudowie w dostosowaniu do wielkości granicznych zagospodarowania bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego wg. ekspertyz i mpzp oraz w ramach turystycznego zagospodarowania lasu (w uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Parków Krajobrazowych lub właściwym organem wg zakresu kompetencyjnego),
- zakaz zabudowy nie związanej z zagospodarowaniem terenów plażowo-kąpieliskowych i sportów wodnych w odległości 100 m od linii brzegowej jezior z sukcesywnym odtwarzaniem istniejącej bazy noclegowej poza w/w strefą,
- ograniczenie zabudowy i zagospodarowania nie związanego z dotychczasowym użytkowaniem terenów rolniczych i leśnych ze szczególnym uwzględnieniem ochrony krajobrazu,
- ograniczenie uciążliwych oddziaływań istniejącego zagospodarowania związanego



**STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY -
WIEŚ PRZYTOCZNA** RYS. 5.a
SKALA 1 : 10 000

OZNACZENIA :

	ULICE :
	GLÓWNE
	ZBIENICZE
	LOKALNE I DOJAZDOWE
	CI DOMNACJE KUCHI PRZEBEGO
	SIŁOZYDOMNIA NA PLOTACH :
	GLÓWNYCH
	BIENICZYCH
	LEWODACJA WYJAZDU
	OBZARY CI DOMNACJE PUNKCII :
	URZĄD PUBLICZNYCH
	MIESZKALNO - URBANOWEJ
	WYTWÓRCZO - URBANOWEJ
	MIESZKALNO - TURYSTYCZNEJ
	OPRODUCZCZO-GADOWICZY
	ZIELNI
	ZIELNI PUBLICZNEJ, SPORTU I REKREACJI
	LABÓW
	WOS. STANISZYCH
	KORYTARZY INFRASTRUKTURY
	LIŚCIA WODY
	OCYZZEŻALNA ŚCIEKÓW
	WYWIPIKO STALYCH ODPADÓW KOMUNALNYCH

z uprzednio wymienionym użytkowaniem z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i osad leśnych w dostosowaniu do występujących potrzeb.

- zabudowa i zagospodarowanie według obowiązujących mpzp oraz opracowań specjalistycznych (oceny oddziaływania na środowisko),
 - preferowanie w ogrzewaniu obiektów technologii i paliw „proekologicznych”: gaz, olej opałowy i energia elektryczna, (dopuszczalny opad pyłu 40 t/km²/rok),
- d) **otulina ochronna Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (PPK)** wg rysunku zmiany Studium z następującymi kierunkami polityki przestrzennej:
- rozwój zagospodarowania turystycznego do wielkości granicznych bezpiecznych dla środowiska :
 - wg mpzp w uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Parków Krajobrazowych lub właściwym organem wg zakresu kompetencyjnego,
 - wg decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie rozprawy administracyjnej, z udziałem Dyrektora Zarządu Parków Krajobrazowych lub właściwego organu wg zakresu kompetencyjnego,
 - ograniczenie uciążliwych oddziaływań na Park Krajobrazowy wynikających ze stanu zagospodarowania i dalszego rozwoju w ośrodkach i obszarach określonych na załączonych rysunkach,
 - preferowanie funkcji „eko”,
- e) **obszary chronionego krajobrazu: „ 4 – Dolina Warty o Dolnej Noteci” „7- Gorzycko” „H” (Międzychód), „I” (Międzyrzecz - Trzciel) oraz „J” (Lubniewice - Skwierzyna),**
- zagospodarowanie wg przepisów szczególnych wg Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. Dz.U. Nr 20 poz. 226 z późniejszymi zmianami, 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r (Dz.Urz. Woj. Lub. Nr 9 poz. 172)
- f) **lasy ochronne** według planów urządzania lasu, z zaleceniem ich powiększania w korytarzach ekologicznych wg ogólnych regulacji „ustawy o lasach”.
- g) **korytarze ekologiczne postulowane do objęcia ochroną :**
- obejmują obszary różnorodności biologicznej i dynamicznych powiązań układu hydrogeologicznego dolin rzecznych:
 - Warty o znaczeniu makroregionalnym,
 - rynien jeziornych oraz Strugi Lubikowskiej i kanału Krobielewo o znaczeniu regionalnym,
 - pozostałych cieków o znaczeniu lokalnym,
 - ustalone przepisy ochronne:
 - ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych (jeziora o funkcjach turystycznych - I klasa czystości, pozostałe - II klasa, rzeki Warta i Struga Lubikowska oraz kanały: Dłusko, Krobielewo, Orłowce i Poręba perspektywicznie II klasa czystości w parametrach fizyczno-chemicznych i biologicznych, wg Rozporządzenia nr 30/80 Wojewody Gorzowskiego z dnia 02.10.1980 w sprawie zaliczenia wód powierzchniowych znajdujących się na terenie województwa gorzowskiego wg klas czystości ich planowanego przeznaczenia),
 - przepisy ochronne w ramach regulacji prawa miejscowego:
 - zakaz lokalizacji szczególnie szkodliwych dla środowiska obiektów lub pogarszających jego stan (wg Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. Dz.U. nr 93), na

- ochrona krajobrazu i powiązań ekologicznych,
- preferowanie rozwoju funkcji „eko” w zakresie rolnictwa ekologicznego i sukcesywnego ustanawiania lasów wodo- i glebochronnych,
- ograniczenie zalesień użytków zielonych,

h) użytki ekologiczne wg tabeli 4 :

- ustalony (rysunek zmiany Studium) - „Kępa Nadwarciańska” wg Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego nr 1 z 2004r. (Dz Urz. Woj. Lub. Nr 3 poz. 68),
- wnioskowane do ochrony wg odrębnych regulacji:
 - stanowiące wg oznaczeń rysunku zmiany Studium tereny zieleni chronionej w obrębie Lubikowo rysunku zmiany Studium (działki nr: 82, 81/13-część, 81/9-część, 85/15-część, 84/6-część, 125/2-część, 83/2-część),
 - nieużytki śródpolne wraz z niewielkimi zbiornikami wodnymi i zadrzewieniami,
 - w obrębie Krasne Dłusko działki nr 269/2, 240/6, 240/8, 240/10, 240/11,
 - łąki i nieużytki śródleśne szczególnie w sąsiedztwie wód otwartych nieprzydatne pod względem rolniczym dla gospodarstwa leśnego, a istotne dla gospodarki łowieckiej;

2) obszary ochrony zasobów i walorów użytkowych:

a) obszary ochrony przeciwpowodziowej:

- zalewowe (tj. obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią), obejmujące międzywałę Warty z ustaleniami bez zmian:
 - zakaz wszelkiej zabudowy oraz zagospodarowania nierolniczego za wyjątkiem obiektów i urządzeń drogi wodnej,
 - zakaz zagospodarowania rolniczego i leśnego ograniczającego spływ wód powodziowych,
 - lokalizacja elementów liniowych infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,
- chronione przed zalewem(tj. obszary zagrożenia powodzią):
 - obejmują obszary chronione przed zalewem. przez urządzenia regulacji przeciwpowodziowej,
 - lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,

b) obszary złóż surowców geologicznych

objętych ochroną surowców okruchowych

„Dębowiec” II, oraz do perspektywicznej eksploatacji:

- w obrębie Dębówko złożo „Dębowiec III”:
 - „pole W” eksploatacja na podstawie obligatoryjnego m.p.z.p. w oparciu o opracowanie specjalistyczne określające teren górniczy, obowiązuje zachowanie filarów ochronnych od dróg i zabudowy, rekultywacja przez zalesienie,
 - „pole E” na podstawie obligatoryjnego m.p.z.p. w oparciu o opracowanie specjalistyczne określające teren górniczy, z rekultywacją na wielofunkcyjny zbiornik wodny i dla rolnictwa. ,
- złożo kruszywa Dębowiec IV oraz obszar w kierunku południowym do perspektywicznej eksploatacji na podstawie mpzp z uwagi na występowanie terenów lasów, rekultywacja na wielofunkcyjne zbiorniki wodne z odtworzeniem terenów wyłączonych czasowo z produkcji leśnej wraz z rekultywacją w kierunku leśnym i zadrzewieniowym dla celów rekreacyjno-turystycznych,
- w obrębie Goraj obszary złóż: “Goraj pole E” i “ Goraj pole S”, do wyeksploatowania całkowitego zasobów i przeprowadzenia rekultywacji

- przez zalesienie, z zachowaniem zbiornika wodnego dla celów przeciwpożarowych,
 - (udokumentowanych) w eksploatacji,
 - zagospodarowanie wg przepisów szczególnych,
 - zakaz nowych zalesień przed eksploatacją,
 - zagospodarowanie turystyczne obszarów przywodnych,
 - wnioskowanych do ochrony złóż kredy jeziornej i torfu (z możliwością występowania borowiny) w rejonie Strugi Lubikowskiej, (do udokumentowania) eksploatacja na podstawie obligatoryjnego mpzp w oparciu o opracowanie specjalistyczne dokumentujące złożę oraz określające teren górniczy,
 - zagospodarowanie wg przepisów szczególnych,
 - rekultywacja na sztuczny zbiornik wodny w powiązaniu z realizacją zbiornika zaporowego,
 - plan eksploatacji uwzględniający przemieszczanie mas ziemnych ułatwiające realizację zbiornika zaporowego,
 - zmiana przebiegu drogi gminnej Przytoczna – Lubikowo (wg rys. 5)
- c) obszary rolnicze gleb podlegających ochronie**
- III klasy bonitacyjnej o powierzchni powyżej 0,5 ha,
 - IV klasy bonitacyjnej pow. 1 ha,
 - grunty organiczne niezależne od klasy bonitacyjnej i przeznaczenia,
 - przeznaczenie na cele nierolnicze wg przepisów odrębnych,
- d) obszary leśne**
- przeznaczenie na cele nieleśne wg przepisów szczególnych w zakresie planowania i odrębnych (ustawa o lasach) tj. zagospodarowanie wg ustawy o lasach,
- e) strefy ochrony zasobów kulturowych i walorów krajobrazowo-turystycznych wg rysunku zmiany studium:**
- Rokitno – Lubikowo ochrona walorów krajobrazowych i zagospodarowania Sanktuarium Maryjnego w Rokitnie oraz walorów turystycznych nad Jeziorem Lubikowskim,
 - Strugi Lubikowskiej w obszarze wskazanym do opracowania specjalistycznego, w/w strefach obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji obiektów wyższych od 12 m n.p.t., za wyjątkiem obiektów sakralnych,
 - obiektów wymagających ustalenia strefy ograniczonego użytkowania,
 - eksponowanych w otwartym krajobrazie nie związanych z usługami kultu religijnego i turystyką,
 - zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą rejonu wytwórczo-usługowego wraz z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW „droga powiatowa nr 1327F”, oznaczonego na rysunku studium,
- f) strefa ochrony szkółki leśnej w obrębie Rokitno wg rysunku zmiany studium:**
- ochrona ekologiczna szkółki leśnej polegająca na ograniczeniu zalesień i nasadzeń drzew iglastych,
 - dopuszczenie nasadzeń w zakresie uzgodnionym z Nadleśnictwem Międzyrzecz,
- 3) obszary ochrony dóbr kultury zagospodarowanie wg wytycznych konserwatorskich:**
- a) obiekty i relikty archeologiczne:**
- grodziska: zakaz zabudowy i zmiany użytkowania terenu oraz prac ziemnych i karczunku drzew naruszających podglebie,
 - stanowisko wielokulturowe i wielkoobszarowe: wyprzedzające badania archeologiczne,

- pozostałe stanowiska: roboty ziemne pod nadzorem konserwatorskim,
- uściślenie stref ochronnych w ramach procedur planowania miejscowego,
- b) cmentarze o wartości historycznej i ich pozostałości:** Gaj, Krasne Dłusko, Lubikowo, Przytoczna (2 w tym park pocmentarny), Nowa Niedrzwica, Stare Dłusko, Strychy, Wierzbno do uściślenia w ramach aktualizacji ewidencji,
 - przepisy ochronne:
 - utrzymanie relikwów i zieleni,
 - zakaz zmiany przeznaczenia terenów kolidującego z ochroną,
- c) miejsca pamięci narodowej:**
 - do uściślenia w ramach aktualizacji ewidencji i planowania miejscowego,
 - Lubikowo: obóz jeniecki, obóz pracy przymusowej, miejsce straceń,
 - zachowanie i eksponowanie obiektów i miejsc,
 - zakaz zagospodarowania kolidującego z ochroną,
 - Przytoczna: mogiła zbiorowa, pomnik pamięci, obóz jeniecki,
 - zachowanie i eksponowanie obiektów i miejsc,
 - zakaz zagospodarowania kolidującego z ochroną,
- d) parki:**
 - dworskie: Goraj (XVIII i XIX w. układ słabo zachowany), Przytoczna (z zachowanym układem parku barokowego), Strychy (park angielski 2 poł. XIX w.), Wierzbno,
 - pałacowe: Krasne Dłusko,
 - przydomowy - Rokitno,
 - przepisy ochronne:
 - utrzymanie zieleni o układzie i wartościach historycznych,
 - zalecana rewaloryzacja w granicach historycznego założenia, nawiązująca do układu i kompozycji przestrzennej parku zabytkowego,
- e) chronione i wnioskowane do objęcia ochroną zespoły przestrzenne:**
 - założenia rezydencjonalno-parkowe: Przytoczna (barok), Krasne Dłusko (eklektyzm), Strychy (barok), Wierzbno (eklektyzm):
 - rewaloryzację i rewitalizację zabudowy i zagospodarowania w procesach modernizacji i restrukturyzacji (głównie dla potrzeb funkcji usługowych takich jak turystyka i kultura),
 - ochrona i eksponowanie obiektów o wartościach historycznych z likwidacją lub przestaniem obiektów dysharmonijnych nie posiadających wartości historyczno-architektonicznych oraz w ich sąsiedztwie,
 - zespoły sakralne: sanktuarium Rokitno (XVIII w. barok, kościół wraz z ogrodzeniem, zespołem wejściowym i starodrzewem), kościoły z zielenią towarzyszącą: Chełmsko (neogotyck), Goraj (XVII w. barok), Krobielewo (XIX w. budownictwo drewniane), Przytoczna (2, w tym: parafialny - XIX w. neogotyck oraz nie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem - XIX w. neogotyck), Twierdzielewo (XVIII w.), Wierzbno (XIX, XX w. neogotyck),
 - utrzymanie obiektów, zieleni i elementów małej architektury o wartości historycznej,
 - rewaloryzacja i rewitalizacja obiektów nie użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem,
 - układy ruralistyczne wnioskowane do ochrony: owalnice w Chełmsku i Rokitnie, założenie barokowe: Lubikowo i Twierdzielewo:
 - zachowanie historycznego układu przestrzennego z wyeksponowaniem jego walorów w zagospodarowaniu ulic, placów i zieleni,
 - rewaloryzację i rewitalizację zabudowy i zagospodarowania w procesach

modernizacji i restrukturyzacji,

- f) zagospodarowanie i zabudowa o wartości historycznej** wg rejestru zabytków, głównie w następujących wsiach: Chełmsko, Dębówko, Dłusko, Goraj, Krasne Dłusko, Krobielewo, Poręba, Przytoczna, Rokitno, Strychy, Twierdzielewo i Wierzbno do uściślenia na etapie aktualizacji ewidencji i planowania miejscowego,
- rewaloryzacja i rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania w procesach modernizacji i restrukturyzacji,
 - ochrona i eksponowanie obiektów o wartościach historycznych z likwidacją lub przestaniem obiektów dysharmonijnych nie posiadających wartości historyczno-architektonicznych oraz w ich sąsiedztwie,
- g) zagospodarowanie i zabudowa o wartości historycznej wnioskowana do objęcia ochroną** wg ewidencji konserwatorskiej, głównie w następujących wsiach: Chełmsko, Dębówko, Dłusko, Gaj, Goraj, Krasne Dłusko, Krobielewo, Poręba, Przytoczna, Rokitno, Strychy, Stryszki, Stryszewo, Twierdzielewo i Wierzbno - do uściślenia w ramach aktualizacji ewidencji i planowania miejscowego (mpzp).

W sąsiedztwie obiektów o wartości historycznej realizować należy nową zabudowę scharmonizowaną z otoczeniem oraz stosować tradycyjne pokrycia dachowe i materiał ścian zewnętrznych.

Ponadto konieczne jest opracowanie gminnego programu ochrony zabytków z aktualizacją zasobów w rejestrze i ewidencji.

4.2 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

Wartości te wymagają ustanowienia regulacji ochronnych w przepisach gminnych w celu:

- a) poprawy funkcjonowania struktury istotnej dla rozwoju funkcji „eko” poprzez:**
- ustanowienie użytków ekologicznych w zakresie:
 - zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - bagien oraz małych zbiorników wodnych, nie nadających się dla funkcji turystyczno-wypoczynkowych,
 - łąk śródleśnych, których rolnicze użytkowanie nie jest celowe, a mogą być wykorzystane dla potrzeb gospodarki łowieckiej,
 - utrzymanie trwałych użytków zielonych,
- b) racjonalnego i efektywnego wykorzystania lokalnych zasobów:**
- surowców geologicznych z uregulowaniem w przepisach gminnych zasad ich eksploatacji dla potrzeb miejscowej ludności w rejonach:
 - Lubikówka - złoża surowców okrucowych (pospółka i piasek),
 - Twierdzielewa (pospółka i piasek),
 - Rokitna (piasek),
 - agroturystyczne i wypoczynkowo-rekreacyjne wykorzystanie niewielkich jezior w rejonie: Przytocznej, Rokitna, wsi Strychy,
 - wędkarskie wykorzystanie starorzeczy i zbiorników potorfowiskowych w obrębie Gaj oraz stawów w rejonie Chełmska.

4.3. Obszary rozwoju i restrukturyzacji

Pozostałe obszary określone w studium pozostają bez zmian.

Kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-ekologicznych oraz rozwój systemów obsługi

(infrastruktura społeczna i techniczna). Rozwój zagospodarowania warunkuje zapewnienie ochrony:

- wód, powietrza i krajobrazu,
- zasobów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w zakresach zasadnych ekonomicznie,

1) pasma rozwoju:

a) pasmo drogi krajowej nr 24:

- z procesami restrukturyzacji i wielofunkcyjnego rozwoju w rejonach: Chełmsko, Przytoczna, Goraj, Wierzbno,
- poprawa powiązań drogowych: modernizacja drogi krajowej nr 24 z obejściem wsi Przytoczna i Chełmsko,
- w obrębie Wierzbno zespół obsługi pojazdów i podróźnych,
- zespół turystyczny nad jeziorem Przytoczna z zespołem obsługi turystyki motorowej,
- dolesienia w obrzeżach pasma,
- restrukturyzacja powiązań z drogami powiatowymi i lokalnymi w rejonach obwodnic w dostosowaniu do warunków technicznych (w przypadku lokalizacji inwestycji transportochłonnych i rozwoju inwestycji w obszarach powiązań powodujących wzrost natężenia ruchu na drogach dojazdowych konieczna przebudowa istniejących skrzyżowań),
- tereny Strefy Gospodarczej „Skwierzyna-Bledzew-Przytoczna” w tym: elektrowni wiatrowych w rejonie rozwoju Chełmsko i częściowo w obrębie Nowa Niedzwica oraz tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- przeznaczenie części terenów przewidzianych do zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej dla zabudowy mieszkalnej w rejonie Przytocznej, wg rysunku zmiany Studium,

b) pasmo turystyczno-wypoczynkowe Dziubielewo - Lubikowo - Lubikówko - Rokitno - Twierdzielewo:

- z procesami restrukturyzacji i rozwoju funkcji turystyczno-leżniskowych z towarzyszącymi usługami i mieszkalnictwem w rejonach: Dziubielewo, Lubikowo, Lubikówko, Rokitno, Twierdzielewo wraz z rewaloryzacją ww. miejscowości dla potrzeb funkcji turystycznej (Twierdzielewo i tereny nad Jeziorem Lubikowskim w zasięgu oddziaływania Pasma Przyspieszonego Rozwoju),
- usługi paraturystyczne (handel, mała gastronomia, zielen z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi) w obszarach w/w wsi,
- konkretyzacja lokalizacji obiektów obsługi i bazy turystycznej w ramach planowania miejscowego,
- zespoły zagospodarowania turystycznego o wysokim standardzie nad jeziorami Lubikowo i Rokitno (tereny wypoczynku przywodnego w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, zespoły zabudowy głównie w otulinie PPK),
- poprawa powiązań drogowych relacji: droga krajowa nr 24 (Gliszczki skrzyżowanie - Rokitno-Międzyrzecz) z obejściem wsi Rokitno,
- w Rokitnie zespół obsługi ruchu pielgrzymkowego,
- niewielkie zespoły zabudowy turystycznej i agroturystyka w rejonie Dziubielewa, Lubikówka i Twierdzielewa,

c) pasmo agroturystyczne Warty z uwzględnieniem przepisów odrębnych

w Obszarze chronionego krajobrazu „4” Dolina Warty i Dolnej Noteci:

- utrzymanie i rewaloryzacja istniejącej zabudowy rolniczej,
- adaptacja części obiektów na cele turystyczne i paraturystyczne (w tym ośrodki jeździeckie, stacje wędkarskie i wodne),
- niewielkie zespoły zabudowy letniskowej z utrzymaniem nawiązującym do rozproszonej zabudowy zagrodowej (po 3 budynki o wysokości 1,5 kondygnacji i horyzontalnej bryle o dachach dwuspadowych lub półszczytem dolnym),
- szlaki turystyczne: pierwsze wyznaczone wg odrębnej regulacji, rowerowe wg rys. 5, wodne (biała flota i kajakowe na rzece Warcie),
- przystanie wodne białej floty w rejonie Krasnego Dłuska i Krobielewa,
- ośrodki jeździeckie z zaleceniem lokalizacji w rejonach Krasne Dłusko i Krobielewo,
- usługi para turystyczne (handel, mała gastronomia) w/w wsi,
- konkretyzacja lokalizacji obiektów obsługi i bazy turystycznej w rysunku wg zmiany Studium w ramach planowania przestrzennego,

2) rejon rozwoju:

a) rejon mieszkalno-usługowy i produkcyjno-wytwórczy **Chełmsko** z powiązaniem w ramach strefy rozwoju społeczno-gospodarczego „Skwierzyna-Przytoczna-Bledzew” w Pasie Przyspieszonego Rozwoju Województwa Lubuskiego,

- obejście wsi Chełmsko drogą krajową nr 24 (wspólne obejście m. Skwierzyny i wsi Chełmsko),
- tereny mieszkalno-usługowe na południe od istniejącej zabudowy,
- usługi paraturystyczne (handel, mała gastronomia) na obrzeżach w/w wsi,
- tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, obiektów produkcyjnych, magazynowych, składów oraz elektrowni wiatrowych wg rysunku zmiany Studium,
- konkretyzacja lokalizacji zabudowy, obiektów obsługi i bazy turystycznej w ramach planowania przestrzennego,

b) rejon wytwórczo-usługowy Gliszczki-Przytoczna-Goraj (droga krajowa nr 24):

- uzupełnienie istniejącej zabudowy wytwórczo-usługowej (Gliszczki, Przytoczna),
- restrukturyzacja terenów wytwórczo-usługowych „Przytoczna-stacja”,
- rozwój funkcji wytwórczo usługowych „Przytoczna, Goraj-południe”,
- zapewnienie rozwoju funkcjom mieszkalno-usługowym „Przytoczna południe” (o zróżnicowanym standardzie),
- rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowych „jezioro Przytoczna” o zróżnicowanym standardzie oraz docelowo w rejonie jeziora Mniszek nad sztucznym zbiornikiem wodnym (o wysokim standardzie),
- wykluczenie bezpośrednich dojazdów z drogi nr 24 (dotyczy obszarów poza osadniczych oraz obwodnicy), **za wyjątkiem terenów już zainwestowanych posiadających taki dojazd w granicach terenu zabudowy produkcyjnej lub usługowej PU,**
- **szczegółowe przesądzenia kierunkowe w rejonie miejscowości Gliszczki (Chełmicko) określa zmiana numer VI studium gminy Przytoczna,**

c) rejon wytwórczo-usługowy „Dębówko”:

- eksploatacja surowców okruczowych ze złoża „Dębowiec II”, „Dębowiec III pole E” oraz „Dębowiec III pole W”,
- działalność wytwórcza związana z eksploatacją ww. surowców,
- rekultywacja na wielofunkcyjny zbiornik wodny, z turystycznym zagospodarowaniem obrzeża zespół mieszkalnictwa, w rejonie zbiornika

(„Dębowiec II i Dębowiec III pole W”) oraz rekultywacja złoża „Dębowiec III pole E” przez zalesienie,

- restrukturyzacja i rewaloryzacja wsi Dębówko oraz rozproszonej zabudowy rolniczej dla potrzeb funkcji agroturystycznych i letniskowych,
- konkretyzacja obszarów zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania w ramach opracowań specjalistycznych i planowania miejscowego,

d) rejon wytwórczo-usługowy „Goraj”:

- wykluczenie bezpośrednich dojazdów z drogi nr 24,
- konkretyzacja obszarów zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania w ramach planowania miejscowego,
- wyeksploatowanie całkowite zasobów obszarów złóż „Goraj pole E” i „Goraj pole S” wraz z rekultywacją przez zalesienie,
- obszar terminalu ekspedycyjnego ropy naftowej i gazu z obiektami magazynowania ropy naftowej oraz urządzeniami przeładowniczymi transportu kolejowego i rurowego z obiektami magazynowymi,
- elektrownia wiatrowa „Goraj” w obrzeżach drogi krajowej nr 24 (po stronie północnej),

e) rejon wytwórczo usługowy (docelowo turystyczny) „Struga Lubikowska”.

- eksploatacja kredy jeziornej,
- działalność wytwórcza związana z eksploatacją w/w surowców i produkcją kompostów,
- rekultywacja na wielofunkcyjny zbiornik wodny:
 - zbiornik powyrobiskowy w obszarze zbiornika zaporowego – celowe uwzględnienie w planie eksploatacji, stworzenie dogodnych warunków w przemieszczaniu mas ziemnych do wykonania zapory z turystycznym zagospodarowaniem obrzeża z zespołami zabudowy turystyczno-letniskowej i mieszkalnej o wysokim standardzie i restrukturyzacją dróg gminnych,
 - zbiornik zaporowy z turystycznym zagospodarowaniem obrzeża,
- tereny plażowo-kapieliskowe i zagospodarowanie turystyczno-letniskowe z towarzyszącym mieszkalnictwem jednorodzinnym w obrzeżu zbiornika (o wysokich standardach),
- konkretyzacja obszarów eksploatacji, zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania w ramach opracowań specjalistycznych i planowania miejscowego,

ee) rejon wytwórczo-usługowy wraz z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW „droga powiatowa nr 1327F”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium:

- ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
- ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW,
- w przypadku lokalizacji urządzeń, o których mowa w tir. 2, nakazuje się, aby zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu zawierał się w granicach rejonu,
- ustala się następujące standardy zagospodarowania:
 - ✓ maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - ✓ maksymalna wysokość zabudowy – 30m,
 - ✓ minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
 - ✓ intensywność zabudowy – od 0 do 1,

eee) rejon wytwórczo-usługowy „strefa inwestycyjna Chełmsko”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium:

- ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym,
- ustala się, że w związku z istniejącymi szlakami komunikacyjnymi, a także rurociągami naftowymi DN500 i DN800 wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu, które należy uwzględnić przy opracowywaniu planów miejscowych,
- ustala się następujące standardy zagospodarowania:
 - ✓ maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchnia działki budowlanej,
 - ✓ maksymalna wysokość zabudowy – 30m,
 - ✓ minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
 - ✓ intensywność zabudowy – od 0 do 2,

f. ~~g.~~ rejon turystyczno-usługowy Wierzbno-Strychy z uwzględnieniem przepisów odrębnych w Obszarze chronionego krajobrazu „7” Gorzycko:

- rewaloryzacja w/w wsi dla potrzeb funkcji turystycznych,
- zespoły zabudowy letniskowej, turystycznej, i agroturystycznej o zróżnicowanym standardzie,
- konkretyzacja obszarów zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania w ramach planowania miejscowego,
 - kąpieliska nad sąsiednimi jeziorami (turystyczne zagospodarowanie lasu),
 - konkretyzacja obszarów zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania w ramach opracowań specjalistycznych i planowania miejscowego,

g. w zakresie zmiany nr VI studium gminy Przytoczna:

- ❖ ustala się następujące przesądzenia kierunkowe oznaczone na rysunku studium:
 - ✓ teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej PU w granicach, którego obowiązuje:
 - lokalizacja zabudowy produkcyjnej lub usługowej, w tym składy i magazyny,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, za wyjątkiem obszaru, którego granice zostały określone na rysunku studium;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 50m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy – od 0 do 2,
 - ✓ teren zabudowy usługowej U, w granicach którego obowiązują:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 18m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy – od 0 do 2,
 - ✓ teren zieleni Z, w granicach którego:
 - ustala się dominujący udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - dopuszcza się wprowadzenie zalesień,
 - zakazuje się lokalizacji budynków,
 - ✓ teren rodzinnych ogrodów działkowych ZD, w granicach którego:
 - ustala się dominujący udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach określonej funkcji,

- ✓ teren leśny ZL, w granicach którego:
 - ustala się prowadzenie działalności związanej z gospodarką leśną bez prawa do zabudowy,
 - dopuszcza się utrzymanie funkcji rolniczej bez prawa do zabudowy na gruntach rolnych,
- ✓ teren rolniczy R, w granicach którego:
 - ustala się użytkowanie rolnicze bez prawa do zabudowy;
 - dopuszcza się utrzymanie funkcji leśnej bez prawa do zabudowy na gruntach leśnych,
 - dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej;
- ❖ dopuszcza się lokalizację nowego przebiegu drogi krajowej nr 24 omijającej miejscowość Przytoczna według wybranego do realizacji wariantu oraz zatwierdzonego odpowiednią decyzją lokalizacyjną;
- ❖ dopuszcza się rodzaje przeznaczeń uzupełniających w ramach przesądzeń kierunkowych, uwzględniając potrzeby i wymagania ich lokalizacji, a także ewentualne wykluczenia lub ograniczenia w zagospodarowaniu:
 - ✓ infrastruktura techniczna,
 - ✓ drogi,
 - ✓ linie kolejowe i bocznicę kolejową wraz z niezbędnym zagospodarowaniem,
 - ✓ zieleń urządzone;
- ❖ należy uwzględnić ograniczenia i zakazy związane z istniejącą infrastrukturą techniczną:
 - ✓ gazociągów wysokiego ciśnienia,
 - ✓ ropociągów wysokiego ciśnienia,
 - ✓ napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- ❖ należy uwzględnić ograniczenia i zakazy związane z istniejącymi drogami publicznymi:
 - ✓ drogi krajowej nr 24,
 - ✓ pozostałych dróg publicznych,
- ❖ należy uwzględnić ograniczenia i zakazy związane z istniejącą linią kolejową nr 363;
- ❖ rozgraniczenie stref zagospodarowania zostało określone w sposób dostosowany do skali rysunku studium i może być uściślone w planach miejscowych odpowiednio do stopnia szczegółowości rysunku planu miejscowego, z uwagi na dokładniejsze rozpoznanie uwarunkowań, których nie dało się uwzględnić przy sporządzaniu rysunku studium, a w szczególności uwarunkowań: ekofizjograficznych, funkcjonalno-przestrzennych, infrastrukturalnych, własnościowych oraz wynikających z realizacji inwestycji celu publicznego.

3) obszary modernizacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy:

- a) rewaloryzacja i modernizacja istniejącej zabudowy, (uzupełnienie substancji w oparciu o mpzp i decyzje o WZiZT w trybie rozprawy administracyjnej na podstawie „Studium” wg przepisów dot. zagospodarowania i zabudowy),
- b) realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem wykluczeń i ograniczeń w korytarzach technicznych obiektów liniowych oraz przepisów ochronnych dotyczących środowiska przyrodniczo-kulturowego,

- w sąsiedztwie terenów zabudowy skupionych ośrodków osadniczych (w odległości 200 do 300 m od istniejącej zabudowy),
- w obszarach rozproszonej zabudowy rolniczej wg rys. 4 i 5:
 - z utrzymaniem i modernizacją dostosowaną do potrzeb funkcji,
 - zaleceniem zmiany przeznaczenia części nieruchomości rolniczych dla potrzeb wielofunkcyjnego rozwoju wsi (głównie w zakresie funkcji usługowych, w tym turystycznych oraz drobnego przetwórstwa i przechowalnictwa),
 - kształtowanie zabudowy nawiązujące do formy siedliska rolniczego w układzie i gabarytach zabudowy oraz wynikających z tych uwarunkowań podziałach na działki budowlane (3 działki w zabudowie wolnostojącej lub 6 działek w zabudowie bliźniaczej mieszkalnej lub letniskowej z budynkami o horyzontalnej bryle oraz dachu dwuspadowym lub z półszczytem dolnym),
 - konkretyzacja obszarów zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania w ramach przepisów szczególnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego,
- c) zasady lokalizacji i standardy zagospodarowania wg cz. IV pkt. 4.6 i tabeli 6 i 7.

4.4 Obszary utrzymania istniejącego zagospodarowania

1) kompleksy gruntów rolniczych o dobrych klasach bonitacyjnych oraz obszary leśne:

- utrzymanie i dostosowanie do potrzeb funkcji osad rolniczych, leśnych i rybackich (modernizacja i rozbudowa),
- przeznaczenie dla funkcji usługowych i drobnego przetwórstwa substancji, której dalsze rolnicze i leśne wykorzystanie nie jest uzasadnione ekonomicznie,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy z dopuszczeniem powstawania nowych i odtwarzania pojedynczych siedlisk w dostosowaniu do występujących potrzeb restrukturyzacji i wielofunkcyjnego rozwoju rolnictwa,
- lokalizacja pojedynczych obiektów turystycznych w tym agroturystycznych,
- modernizacja istniejących systemów liniowych infrastruktury technicznej bez zmiany ich przebiegu,
- dopuszczenie rozwoju systemów liniowych infrastruktury technicznej głównie w pasach technicznych dróg,

2) obszary ochrony przeciwpowodziowej:

a) zalewowe, obejmujące międzywala Warty:

- zakaz zabudowy i zagospodarowania ograniczającego spływ wód powodziowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń drogi wodnej,
- dopuszczenie lokalizacji niezbędnych obiektów z uwzględnieniem uprzednio określonych warunków i przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej w odniesieniu do:
 - elementów liniowych infrastruktury technicznej,
 - innych obiektów w zależności od klasy zagrożenia z ich wyniesieniem od 0,8 do 1,2 m ponad rzędną wody stułetniej,

b) chronione przed zalewem:

- obejmują obszary chronione przed zalewem przez urządzenia regulacji przeciwpowodziowej,
- lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

4.5 Zagospodarowanie ośrodków rozwoju

Konkretyzacja obszarów w zagospodarowaniu ośrodków rozwoju w ramach planowania miejscowego w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego. W systemie obsługi ludności utrzymuje się istniejące tereny wyposażone w urządzenia infrastruktury społecznej w dotychczas wykształconych ośrodkach z dopuszczeniem korekt wg odrębnych regulacji w dostosowaniu do potrzeb i możliwości wspólnoty samorządowej. Fizjonomia zabudowy i zagospodarowania oraz standard wyposażenia terenów obsługi ludności jest szczególnie ważnym czynnikiem ładu funkcjonalnego i architektonicznego w rozwoju i promocji gminy. Podstawą do wyznaczenia terenów w ośrodkach rozwojowych są modele docelowego wyposażenia ośrodków obsługi ludności oraz miejscowości o funkcjach specjalnych.

1) ośrodki obsługi ludności:

a) Przytoczna ośrodek obsługi gminy i ośrodek podstawowy, utrzymanie i uzupełnienie wyposażenia w zakresie :

- szkolnictwa gimnazjalnego z wyposażeniem:
 - pełnowymiarowa sala gimnastyczna,
 - zespół boisk sportowych,
 - docelowo kryta pływalnia (lub w ramach zagospodarowania terenów turystyczno-wypoczynkowych nad jeziorem Przytoczna),
- szkolnictwa podstawowego z wyposażeniem:
 - zbiorcza szkoła podstawowa z obiektami towarzyszącymi,
 - docelowo pełnowymiarowa sala gimnastyczna,
- ochrony zdrowia z wyposażeniem:
 - w przychodnię gminną z zielenią towarzyszącą,
 - placówki ubezpieczeń zdrowotnych,
 - apteka,
- kultury z zielenią towarzyszącą w zakresie:
 - ośrodka kultury z salą wielofunkcyjną,
 - obiektów kultu religijnego,
- obsługi ogólnej ludności w zakresie:
 - administracji,
 - bezpieczeństwa i porządku publicznego (policja, ochotnicza straż pożarna),
 - łączności (urząd pocztowy),
 - jednostki obsługi bankowej,
- sportu, rekreacji i zieleni:
 - hala sportowa i pływalnia, zespołów boisk,
 - zespół plażowo-kąpieliskowy, park i zagospodarowanie zieleni przywodnej,
 - cmentarz,

b) wsie Chełmsko, Lubikowo, Wierzbno - ośrodki podstawowe z wyposażeniem:

- **szkolnictwa podstawowego i przedszkolnego:**
 - zbiorcza szkoła podstawowa z obiektami towarzyszącymi, docelowo
 - pełnowymiarowa sala gimnastyczna oraz zespół boisk sportowych,
- **ochrony zdrowia:**
 - gabinet lekarski, punkt apteczny, placówki ubezpieczeń zdrowotnych,
- **kultury:**
 - punkt biblioteczny,
 - sala wiejska wielofunkcyjna z zapleczem klubowym i zielenią towarzyszącą o charakterze parkowym,
 - obiekty kultu religijnego z zielenią towarzyszącą,
- **obsługi ogólnej ludności:**
 - posterunek policji, ochotnicza straż pożarna,

- poczta,
- sportu, rekreacji i zieleni:
- zespół boisk w tym uzupełniające wykorzystanie urządzeń szkolnictwa podstawowego, cmentarz i zieleni urządzona,
- c) wsie Goraj, Nowa Niedzwica - ośrodki elementarne z wyposażeniem w zakresie:**
- kultury :
- punkt biblioteczny,
- sala wiejska wielofunkcyjna z zapleczem klubowym i zielenią towarzyszącą o charakterze parkowym,
- obiekty kultu religijnego z zielenią towarzyszącą,
- obsługi ogólnej ludności :
- remiza ochotniczej straży pożarnej,
- punkt filialny poczty,
- sportu, rekreacji i zieleni :
- zespół boisk, cmentarz i zieleni urządzona,

Poradco w zakresie obsługi ludności zapewnione będą warunki przestrzenne dla utrzymania i dalszego rozwoju handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych w uprzednio wymienionych ośrodkach.

2) ośrodki o funkcjach specjalnych:

a) Przytoczna ośrodek wielofunkcyjny usługowo-wytwórczy,

b) wsie turystyczne tereny zieleni urządzonej i sportowo-rekreacyjne w tym przywodne, usługi handlowe:

- Rokitno - obsługa ruchu pielgrzymkowego i terenów turystycznych oraz ośrodek obsługi w zakresie pomocy społecznej,
- Lubikowo - obsługa ruchu turystycznego, tereny turystyczno-letniskowe o wysokim standardzie,
- Dębówko - obsługa ruchu turystycznego, tereny turystyczno-letniskowe o wysokim standardzie (po rekultywacji obszaru gómiczego na sztuczny zbiornik wodny),
- wsie agroturystyczne tereny zieleni urządzonej i sportowo-rekreacyjne w tym przywodne, usługi handlowe:
- Krasne Dłusko - obsługa ruchu turystycznego, utrzymanie terenów turystycznych,
- Krobielewko - Strychy - Twierdzielewo obsługa ruchu turystycznego, niewielkie zespoły letniskowe o niższym standardzie,

c) ośrodki jezdzieckie: Dziubielewo, Lubikówko, Krasne Dłusko, Strychy lub inne w dostosowaniu do potrzeb,

d) ośrodek doświadczalny obsługi rolnictwa Wierzbno, pomocniczy ośrodek obsługi ruchu turystycznego.

4.6 Zasady lokalizacji i standardy zabudowy i zagospodarowania

1) główne kryteria w zagospodarowaniu obszarów:

a) przemysłowo-wytwórczych:

- dobra dostępność komunikacyjna transportem głównie drogowym i telekomunikacyjna,
- dogodne warunki zaopatrzenia w energię, wodę oraz odprowadzenia ścieków
- (w dostosowaniu do specyfiki zakładu),
- teren płaski o niskim zwierciadle wody gruntowej,
- warunki przestrzenne lokalizacji nie naruszające interesu prawnego i kompetencji innych podmiotów (wielkość terenu umożliwiającą ograniczenie uciążliwości do

własnej działki, a na terenie zabudowy produkcyjnej lub usługowej **PU** ograniczenie uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi, zasada organizacji dojazdów nie powodująca ograniczeń dla ruchu na ulicach układu podstawowego itp.),

b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i drobnej wytwórczości (nieuciążliwej dla otoczenia) z towarzyszącym mieszkalnictwem:

- urządzenia infrastruktury społecznej w rejonie lokalizacji przy dobrej dostępności usług,
- infrastruktura techniczna zapewniająca dobrą dostępność komunikacyjną i telekomunikacyjną, dogodne warunki zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzenia ścieków,
- nieuciążliwe sąsiedztwo oraz ład przestrzenny w zabudowie i zagospodarowaniu

c) turystycznych:

- walory przyrodniczo-krajobrazowe i odpowiedni stan sanitarny środowiska,
- położenie w sąsiedztwie urządzeń rekreacyjno-sportowych użyteczności publicznej, a szczególnie kąpielisk i plaż lub wielkość terenu umożliwiająca lokalizację ww. urządzeń na własnej działce,
- położenie w zasięgu komunalnych urządzeń neutralizacji ścieków lub wielkość terenu umożliwiająca lokalizację indywidualnych urządzeń na własnej działce,
- nieuciążliwe sąsiedztwo oraz ład w zabudowie i zagospodarowaniu.

2) obszary umiarkowanej koncentracji zabudowy (wg rysunku 5 i 5a):

a) obejmują tereny istniejącej i przewidywanej do realizacji zespołów zabudowy:

- w rozwojowych ośrodkach osadniczych i ich sąsiedztwie,
- w terenach turystycznych,

b) dopuszcza się w tych terenach, w pierwszym etapie rozwoju zagospodarowania pojedyncze lokalizacje pilotażowe z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska

3) obszary rozproszonej zabudowy utrzymywane będą:

- w Dolinie Warty,
- w osadach leśnych oraz w gospodarstwach rybackich i sadowniczych,
- w obszarach lokalizacji zespołów zabudowy w dostosowaniu do potrzeb rynku,
- w zagospodarowaniu dla potrzeb obsługi motoryzacji przy drodze nr 24 z uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z klasyfikacji i funkcji drogi,

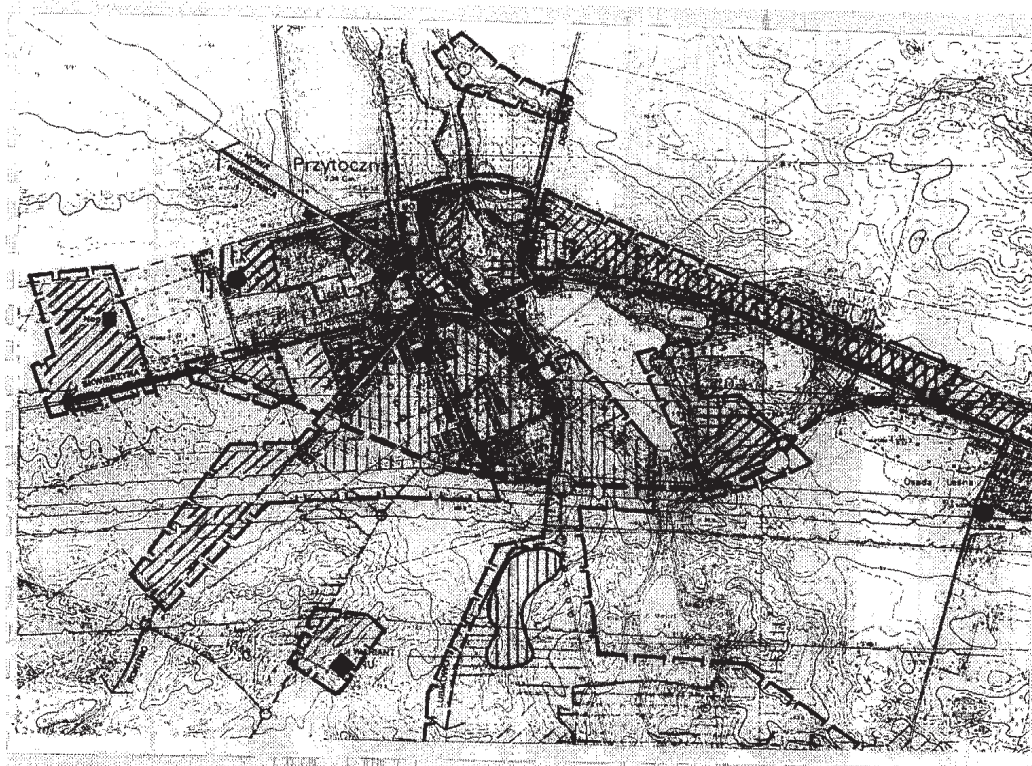
4) obszary o wysokim standardzie zabudowy i zagospodarowania, których zagospodarowanie spełniać będzie szczególnie ważną rolę w promocji gminy:

a) zespoły zabudowy o wysokim standardzie z lokalizacją w obszarach o walorach kulturowo-krajobrazowych, w tym zabudowę:

- usługową z obiektami użyteczności publicznej systemu obsługi ludności,
- rezydencjonalnym i willową wg ustaleń mpzp,
- pensjonatową w obszarach o funkcji turystycznej obsłudze turystyki motorowej,
- obiektów turystycznych funkcjonujących całorocznie i w przedłużonym sezonie,
- zespołów zabudowy letniskowej w eksponowanych lokalizacjach wg ustaleń mpzp,
- eksponowaną w sąsiedztwie: w/w terenów oraz istniejącej zabudowy i zagospodarowania o wartości historycznej, tras komunikacyjnych o funkcji międzynarodowej (droga krajowa nr 24) oraz wód otwartych o funkcji turystyczno-wypoczynkowej,

b) wprowadzane regulacje:

- stosowana będzie zasada przekształcenia lub przesłaniania obiektów dysharmonijnych:
 - w stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania usytuowanych



STUDIUM UWARUNKOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY -
WIEŚ PRZYTOCZNA
OBSZARY PLANOWANIA MIEJSCOWEGO
SKALA 1 : 10 000

RYS.5.b

OZNACZENIA:

	ULICE : GŁÓWNE
	ZBIORCZE
	LOKALNE I DOJAZDOWE
	O DOMINACJI RUCHU PIESZEGO
	SKRZYŻOWANIA NA KRZYŻACH : GŁÓWNYCH
	ZBIORCZYCH
	LIKWIDACJA WYJAZDU
	OBZARY O DOMINACJI FUNKCJI : USŁUG PUBLICZNYCH
	MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
	WYTWÓRCZO - USŁUGOWEJ
	MIESZKALNO - TURYSTYCZNEJ
	GOSPODARSTWO SĄDOWNICZY
	ZIELNI
	ZIELEŃ PUBLICZNEJ, SPORTU I REKREACJI
	LASÓW
	WÓD OTWARTYCH
	KORYTARZY INFRASTRUKTURY
	UJĘCIA WODY
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	WYSPISKO STAŁYCH ODPADÓW KOMUNALNYCH
	OBZARY DLA KTÓRYCH SPORADZANIE MPZP JEST OBOWIĄZKOWE

- w sąsiedztwie wymienionych obiektów,
 - w procesach modernizacji i uzupełniania zabudowy i zagospodarowania,
 - mpzp i decyzje o wzrost zawierać będą ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania w zakresie skutków krajobrazowych i ładu architektonicznego w odniesieniu do:
 - ochrony walorów,
 - wzbogacania fizjonomii krajobrazu w sposób zharmonizowany z istniejącymi walorami (rewaloryzacja i przestanianie obiektów dysharmonijnych),
 - kryteria ładu architektonicznego powinny być wiodące w przygotowaniu realizacji inwestycji w procesie projektowania i nadzoru z wprowadzeniem nadzoru autorskiego na etapie realizacji,
- 5) strefy utrzymania i uzupełnienia zabudowy** obejmują obszary zabudowy wiejskiej z terenami przyległymi wg rys. 5 i 5a.

5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1 Układ drogowy

Układ drogi krajowej nr 24 pozostaje bez zmian za wyjątkiem korekty trasy obwodnicy wsi Chełmsko (wspólna obwodnica Skwierzyny i Chełmska). Układ dróg powiatowych, wojewódzkich i głównych dróg gminnych pozostaje bez zmian. Dopuszcza się zmiany klasyfikacji odcinków drogi krajowej w wyniku realizacji obejść miejscowości Przytoczna i Chełmsko oraz drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych ze względu na pełnione funkcje. Przedmiotowe zmiany realizowane będą według odrębnych regulacji.

- **w pierwszej kolejności:**
 - poprawa warunków ruchu na drodze krajowej nr 24 w wyniku modernizacji, wg opracowania specjalistycznego,
 - obejście wsi Przytoczna i Chełmsko drogą krajową nr 24 ,ze zmianą przebiegu obwodnicy wsi Chełmsko – wprowadzona uprzednio nowa trasa obwodnicy wg rysunku zmiany studium, pozostałe ustalenia bez zmian,
- **w drugiej kolejności:**
 - obejście wsi Rokitno drogą powiatową nr 11504 (relacji: droga krajowa nr 24 - Rokitno - Kałk - Międzyrzecz,
 - udrożnienie drogi w paśmie agroturystycznym Warty relacji: (Skwierzyna) - Dłusko - Krobielewo - Stryzewo - (Muchocin gmina Międzychód), wraz z powiązaniem z drogą krajową nr 24,
 - zmiana przebiegu drogi gminnej Przytoczna ; Lubikowo w rejonie złoża kredy jeziornej,
 - zapewnienie możliwości realizacji ścieżek rowerowych: (Skwierzyna) - Twierdzielewo - Rokitno - Lubikówko - Lubikowo - (Stołuń - Pszczew),
 - Lubikowo - Goraj - Nowiny - Krobielewo - Kowalewko (prom) - Wiejce - Międzychód),
 - Krobielewo - prom - (Krobielewko - Świniary - Skwierzyna oraz Krobielewko - Wiejce - Międzychód - Sieraków),
 - rozwój dróg gminnych w dostosowaniu do zmian w rejonach i ośrodkach rozwoju koncentrowany będzie głównie w Strefie Rozwoju Gospodarczego Skwierzyna-Bledzew-Przytoczna w dostosowaniu do zmian w strukturze przestrzennej tego obszaru,
 - sukcesywna modernizacja i przebudowa dróg bez zmiany ich przebiegu

- w dostosowaniu do występujących potrzeb i możliwości realizacyjnych.
- ścieżki rowerowe wg rysunku zmiany Studium (uzupełnienia w powiązaniach relacji Twierdzielewo-Popowo w gminie Bledzew) oraz Przytoczna-Goraj skrzyżowanie, Przytoczna-Gliszczki skrzyżowanie, Przytoczna-Lubikowo i Przytoczna-Rokitno,

5.2 Transport kolejowy

Utrzymanie linii i urządzeń w dostosowaniu do potrzeb przewozowych, w tym urządzenia przeładownicze terminalu ekspedycyjnego ropy i gazu w obrębie Wierzбно w obszarze określonym na rysunku zmiany studium

5.3 Transport wodny

- utrzymanie i poprawa funkcjonowania żeglugi na Warcie,
- przystanie „białej floty”: Krasne Dłusko i Krobielewo.

5.4 Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna gminy przez centrale telefoniczne w Przytocznej i centrale wiejskie oraz stacje bazowe telefonii komórkowej w dostosowaniu do potrzeb i warunków technicznych.

Zapewnienie warunków do rozwoju powiązań telekomunikacyjnych:

- w Przytocznej kablami doziemnymi w kanalizacji, w tym kabli światłowodowych sieci międzymiastowych,
- kablami doziemnymi w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i otulinie ochronnej oraz w obszarach krajobrazu chronionego,
- sieć łączności bezprzewodowej telefonii komórkowej w oparciu o mpzp.
- zapewnienie terenów dla potrzeb łączności przewodowej i bezprzewodowej w dostosowaniu do potrzeb rozwoju systemu telekomunikacyjnego.

5.5 Zaopatrzenie w wodę

- a) rozwój wodociągów grupowych na bazie istniejących ujęć wody: „Nowiny” dla miejscowości: Nowiny, Krobielewo i Stryzewo, oraz „Dębówko” dla miejscowości: Dębówko, Gaj, Poręba i Orłowce,
- b) przebudowę wodociągów komunalnych w miejscowościach: Lubikowo i Lubikówko na wodociąg grupowy w oparciu o stację wodociągową w Lubikówku,
- c) rozbudowę wodociągu zbiorczego w miejscowości Przytoczna z sukcesywną wymianą sieci z rur azbestowych i docelową rozbudową dla obsługi wsi Strychy, Wierzбно, Goraj, Lubikowo, Dębówko, Nowa Niedrzwica, Rokitno, Krasne Dłusko, Twierdzielewo Chelmsko,
- d) przejściowo utrzymanie, modernizacja i rozbudowa wodociągów w miejscowościach: Goraj, Chelmsko, Krasne Dłusko, Nowa Niedrzwica, Rokitno, Twierdzielewo, Strychy i Wierzбно, *o* dopuszcza się wprowadzenie systemów zbiorczych wg opracowań specjalistycznych z uwzględnieniem stanu sanitarnego ujęć, (który może się pogorszyć) oraz uwarunkowań ekonomicznych funkcjonowania systemów,
- e) utrzymanie istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę w oparciu o lokalne źródła wody tj. studnie wiercone lub kopane dla osad i ferm na terenie gminy Przytoczna jako dodatkowych i awaryjnych ujęć,

- f) utrzymanie i zapewnienie punktów czerpania wody i zbiorników oraz awaryjnych ujęć wody w dostosowaniu do potrzeb ochrony przeciwpożarowej w dostosowaniu.

Rozmieszczenie obiektów liniowych i głównych urządzeń systemu zaopatrzenia w wodę określa rysunek zmiany studium z dopuszczeniem korekt na podstawie szczegółowej koncepcji programowo – przestrzennej. W miarę możliwości sieci wodociągowe systemów zbiorczych lokalizowane będą poza pasami technicznymi dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych.

5.5 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków

Rozmieszczenie obiektów liniowych i głównych urządzeń systemu kanalizacyjnego określa rysunek zmiany studium z dopuszczeniem korekt na podstawie szczegółowych koncepcji programowo – przestrzennych. W miarę możliwości sieci kanalizacyjne systemów zbiorczych lokalizowane będą poza pasami technicznymi dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych. Pozostałe kierunki rozwoju pozostają bez zmian.

1) mpzp w oparciu o programy kanalizacji.

2) obszary objęte zbiorczymi systemami kanalizacyjnymi:

• w pierwszej kolejności:

- rozwój zbiorczego systemu kanalizacyjnego „Przytoczna” w oparciu o modernizowaną i rozbudowywaną oczyszczalnię w Przytocznej, z włączeniem do systemu, poprzez przepompownię obszarów turystycznych w rejonie Lubikowa oraz wsi Lubikowo, Lubikówko, Dziubielewo i Goraj, z wyposażeniem systemu w punkty odbioru ścieków (POS) w Przytocznej i Goraju (dla odbioru ścieków z osadników wsi Dębówko oraz z obszarów nieobjętych systemem przewodowym),
- rozwój systemu kanalizacyjnego „Rokitno” (z POS dla odbioru ścieków z osadników wsi Twierdzielewo),

• w drugiej kolejności:

- objęcie zbiorczym systemem kanalizacyjnym „Skwierzyna” terenów zabudowy wsi Chełmsko lub alternatywnie do systemu kanalizacyjnego „Rokitno”, poprzez przepompownię z POS,
- włączenie do systemu „Przytoczna” poprzez przepompownię „Goraj” wsi Wierzbno i Strychy z przepompownią wyposażoną w POS dla odbioru ścieków z osadników wschodniej części pasma Warty,
- włączenie wsi Dębówko i zagospodarowania turystycznego przy sztucznym zbiorniku wodnym do systemu kanalizacyjnego „Przytoczna” poprzez przepompownię (z POS do odbioru ścieków z osadników z rejonu Poręba, Gaj i Orłowce),
- włączenie do systemu „Przytoczna” wsi Nowa Niedrzwica i ewentualnie Krasne Dłusko i z przepompowniami z POS (odbiór ścieków z osadników bezodpływowych z zachodniej części pasma Warty),
- włączenie do systemu „Rokitno” zespołów bazy turystycznej w rejonie jeziora Rokitno w dostosowaniu do występujących potrzeb,
- włączenie do systemu „Przytoczna” zagospodarowania turystycznego nad sztucznym zbiornikiem wodnym „Struga Lubikowska” poprzez przepompownię z POS).

3) w każdym z etapów poza wymienionymi systemami kanalizacyjnymi dopuszcza się miejscowe systemy neutralizacji ścieków dla zespołów

zabudowy lub pojedynczych obiektów o ilości ścieków większej od 2 m³/dobę (przy mniejszej ilości ścieków dopuszcza się osadniki bezodpływowe poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej).

5.7 Odprowadzenie i neutralizacja wód deszczowych

Systemy komunalne w Przytocznej, Rokitnie i ewentualnie w Lubikowie z odprowadzeniem do wód płynących poprzez urządzenia oczyszczające. Miejscowe i indywidualne urządzenia stosownie do występujących potrzeb z własnymi urządzeniami oczyszczającymi i odprowadzeniem do wód płynących lub gruntu w pozostałym obszarze gminy.

5.8 Neutralizacja stałych odpadów

Wg opracowań specjalistycznych:

- powiększenie istniejącego wysypiska w Goraju lub alternatywnie nowe wysypisko w sąsiedztwie drogi Przytoczna - Rokitno (rys. 5),
- docelowo zakład utylizacji i recyklingu poza obszarem gminy, w oparciu o stosowne porozumienia, z siecią punktów gromadzenia odpadów w jednostkach osadniczych i zespołach zabudowy turystycznej:
 - wariant I - zakład utylizacyjny w gminie Skwierzyna (rejon Skwierzynka - Pola Międzyrzeckie),
 - wariant II - zakład utylizacyjny w gminie Międzychód (w obrębie Mnichy przy granicyz gminą Kwilcz).

5.9 Zaopatrzenie w energię.

1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- utrzymanie rozdzielni w Przytocznej,
 - rozwój systemu sieci 15kV wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4kV w dostosowaniu do potrzeb odbiorców, głównie w obszarach wsi rozwojowych oraz obszarach o funkcjach turystycznych z terenami przeznaczonymi dla zabudowy,
 - włączenie rozdzielni Przytoczna do systemu 110 kV z powiązaniem z GPZ „Skwierzyna” i GPZ „Międzyrzecz”,
 - umożliwić się lokalizację elektrowni wiatrowej w obrębie Goraj w obszarze wg zmiany rysunku studium, z powiązaniem z GPZ „Zielomysł” w gminie Pszczew siecią kablową doziemną 15kV,
 - uwzględnić się możliwość lokalizacji elektrowni w obrębach Chełmsko i Niedrzwica wg rysunku zmiany studium z powiązaniem z planowanym GPZ „Skwierzyna-Południe” siecią kablową doziemną 15 kV,
- na podstawie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego,

2) system zaopatrzenia w gaz:

- system przewodowy z systemu krajowego Odolanów - Police w oparciu o gaz ziemny wysokometanowy GZ-50:
 - rozwój istniejącego systemu w Przytocznej,
 - rozwój systemu przewodowego w oparciu o istniejącą stację redukcyjną gazu I⁰ „Przytoczna”,
 - rozwój systemu przewodowego ze stacjami redukcyjnymi gazu I⁰ w Goraju, Rokitnie i Wierzbnie lub alternatywnie włączenie w/w wsi do systemu „Przytoczna” siecią średniego ciśnienia wg opracowania specjalistycznego,
 - włączenie wsi Lubikowo do systemu Przytoczna siecią średniego ciśnienia,
 - zaopatrzenie wsi Chełmsko z istniejącej stacji I⁰ w rejonie tej miejscowości,

- system bezprzewodowy;
 - odbiorcy poza systemami przewodowymi zaopatrywani w gaz płynny oraz biogaz z własnych urządzeń ,
- 3) system zaopatrzenia w ciepło dla ogrzewania obiektów:**
- utrzymanie istniejących kotłowni zakładowych i indywidualnych z preferowaniem modernizacji w oparciu o paliwa ekologiczne (gaz przewodowy i płynny, olej opałowy i inne) oraz paliwa odnawialne,
 - w rozwoju zagospodarowania preferowane uprzednio wymienione systemy ogrzewania, ~~oraz~~ ogrzewanie elektryczne, szczególnie w obszarach ochrony przyrody (ustalonych i postulowanych) oraz w obszarach zagospodarowania turystycznego o wysokim standardzie,
 - preferowane będzie również wykorzystywanie przestrzeni produkcyjnej dla upraw roślin energetycznych, a w szczególności wierzby w obszarach nadwarciańskich oraz komponentów do biopaliw w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu,
- 4) systemy tranzytowe w korytarzach technicznych zakazy i ograniczenia odnośnie zabudowy i trwałych form zagospodarowania terenu stosownie do przepisów branżowych:**
- utrzymanie istniejących sieci tranzytowych wysokich napięć oraz rurociągu przesyłu produktów naftowych,
 - odstępuje się od ~~zapewnienie~~ możliwości lokalizacji transgranicznej linii 500 kV (Wierzbno--północ, Przytoczna-północ, Nowa Niedzwica-południe, Chełmsko-południe, Skwierzyna-południe w korytarzu technicznym o szerokości 150 m do uściślenia trasy przebiegu i stref oddziaływania wg opracowań specjalistycznych),
- 5) system ochrony przeciwpowodziowej:**
- utrzymanie i modernizacja istniejących urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
 - zagospodarowanie w obszarach objętych ochroną przeciwpowodziową wg przepisów szczególnych.

6. Realizacja polityki przestrzennej

Zasady ustalania kolejności działań:

- a) zapewnienie warunków do realizacji głównych elementów wg strategii rozwoju i koncepcji polityki przestrzennej** (wnioski wg części IV, pkt. 6.1) uwzględniając źródła finansowania:
- zadań wynikających z ponadgminnej polityki przestrzennej,
 - zadań własnych gminy z sukcesywnym opracowaniem mpzp (z maksymalnym wykorzystaniem środków i funduszy pomocowych i celowych),
- b) przygotowanie i uzgodnienie ofert w realizacji zadań polityki przestrzennej w dostosowaniu do występujących zadań i potrzeb na rynku nieruchomości w głównych obszarach rozwoju określonych na rys. 5 i 5a,**
- c) rozwój zagospodarowania:**
- do końca 2001 r. - w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, (mpzp opracowane do 1995 r.), na podstawie decyzji o wziszt,
 - w oparciu o opracowanie specjalistyczne oraz mpzp i zmiany mpzp gminy uchwalone w latach 1996-1999 r. wg ustawy z dnia 7 lipca 1995 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
 - na podstawie sukcesywnie sporządzanych mpzp w oparciu o opracowania specjalistyczne i oferty wg przyjętego w studium zakresu i zasad oraz kolejności z sukcesywnym dostosowaniem do potrzeb rynku nieruchomości,
 - decyzje o wziszt w trybie rozprawy administracyjnej (ograniczone do niezbędnego i

zasadnego ekonomicznie i społecznie minimum).

6.1 Opracowania specjalistyczne

Stanowiąc będą podstawę do podjęcia decyzji o obowiązku opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie określonym w pkt.1,2,3,4,6,7, 8,12 niniejszej części tekstu. Określa się następujący zakres opracowań specjalistycznych;

- 1) sukcesywne rozpoznawanie i dokumentowanie zasobów geologicznych dotychczas nie rozpoznanych i udokumentowanych w tym rozpoznanych wstępnie złóż kredy jeziornej torfu „Struga Lubikowska”,
- 2) określenie terenów gómiczych złóż do eksploatacji na podstawie dokumentacji geologicznych, koncepcji lub planu eksploatacji oraz raportów oddziaływania na środowisko (określenie zasięgu oddziaływania),
- 3) koncepcja retencjonowania wód w górnym biegu rzeki Struga Lubikowska włącznie z jeziorem w Przytocznej z uściśleniem lokalizacji zbiornika zaporowo-powrobiskowego (rekultywacja terenów poeksploatacyjnych złóż kredy jeziornej i torfu na zbiornik wodny),
- 1) **strategia rozwoju gminy** opracowana w pełnym zakresie w oparciu o metodykę stosowaną w krajach U.E. (posiadanie strategii oraz studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest pomocne w uzyskaniu środków ekonomicznego wsparcia),
- 2) **koncepcja polityki przestrzennej**, w tym:
 - ustalenie kolejności opracowywania planów miejscowych,
 - ustalenie w oparciu o listę przedsięwzięć publicznych priorytetowych inwestycji i działań,
 - program realizacji priorytetowych przedsięwzięć publicznych z określeniem kolejności,
 - kalkulację środków na priorytetowe przedsięwzięcia publiczne dla I fazy działań oraz rozpoznanie możliwych źródeł ich pozyskania,
 - ustalenie listy obszarów, na których prowadzone będzie przygotowanie realizacji niezbędnych inwestycji publicznych,
 - określenie sposobu monitorowania procesu realizacji polityki przestrzennej,
- 3) **koncepcje programowe restrukturyzacji układu drogi krajowej nr 24 - obejścia terenów zabudowanych**:
 - wsi Chełmsko (łącznie ze Skwierzyną),
 - wsi Przytoczna,
- 4) **koncepcje programowe rozwoju systemów kanalizacyjnych w obszarach wiejskich** z ewentualnym dokonaniem analiz wariantowych wraz z szacunkami kosztów wg niniejszego studium (pkt.5,6) i uściślenie lokalizacji obiektów z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz warunków technicznych przy sytuowaniu tych obiektów w liniach rozgraniczenia dróg publicznych.
- 5) **badania czystości wód**:
 - przeznaczonych do celów komunalnych w ujęciach wiejskich,
 - jezior i sztucznych zbiorników wodnych o powierzchni powyżej 15 ha,
- 6) **operaty wodno-prawne sztucznych zbiorników wodnych**,
- 7) **udokumentowanie złóż surowców geologicznych „Struga Lubikowska” i plany rekultywacji**,
- 8) **koncepcje zagospodarowania obszarów turystycznych przy sztucznych zbiornikach wodnych** jako podstawy do sukcesywnego opracowywania planów miejscowych,

9) wyznaczenie i ustanowienie stref ochrony sanitarnej:

- ujęć wody,
- zakładów produkcji zwierzęcej oraz innych obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska,

10) inwentaryzacja i aktualizacja obiektów zabytkowych wg rejestru i ewidencji,**11) założenia do planu i plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energetycznych),**

~~12) opracowania specjalistyczne: warunków areodynamicznych potwierdzające możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowej w rejonie określonym na rysunku zmiany studium oraz ustalające powiązania elektrowni z państwową siecią przesyłu.~~

6.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Utrzymuje się opracowane po 1995r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego według rysunku zmiany studium z dopuszczeniem tych zmian w dostosowaniu do wymogów obowiązującego prawa i występujących potrzeb.

1) obszary dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania (mpzp) jest obowiązkowe:

~~a) złóż surowców geologicznych przewidzianych do eksploatacji w sposób kompleksowy regulowany przepisami ustawy z dn. 4 lutego 1994 r. Prawo górnictwa i geologiczne (Dz.U. nr 27/94 poz. 98 z późniejszymi zmianami),~~

b) zagospodarowania, które powoduje zmiany granic obszarów leśnych (wg ustawy z dnia 28.09. 1991 r. o lasach - Dz.U. Nr 111 poz. 444 z późn. zm.) i nie stanowi korekt granicy rolno – leśnej (dotyczy terenów zalesień które nie przylegają bezpośrednio do obszarów leśnych lub do drogi publicznej w obrębie tego obszaru leśnego),

c) zmian w zagospodarowaniu, które wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (tak w zakresie trwałego jak i czasowego przeznaczenia), na podstawie opracowań specjalistycznych oraz przepisów szczególnych i odrębnych,

d) obiektów małej retencji o rzędnej piętrzenia powyżej 1 m,

e) zabudowy i zagospodarowania w obszarach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych poddawanych ochronie w wypadku ich ustanowienia przez Radę Gminy,

f) zmiany w użytkowaniu obszarów, w których występuje starodrzew po uzyskaniu zgody wojewody.

2) obszary dla których Gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określa rysunek zmiany studium w odniesieniu do:

a) mpzp w trakcie opracowania na podstawie podjętych uchwał Rady Gminy o przystąpieniu do ich opracowania,

b) obszary według opracowań specjalistycznych w zakresie nie wymienionym w pkt.1, głównie w zakresie obszarów rozwoju turystyki i towarzyszącego mieszkalnictwa dla miejscowej ludności,

c) stosownie do występujących potrzeb oraz uwarunkowań społeczno -

- ekonomicznych w tym wg rysunku zmiany studium:
- sukcesywnie,
- dla funkcji wymienionych uprzednio oraz niezbędnych dla potrzeb

restrukturyzacji istniejącego zagospodarowania,
w zakresach w których nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

6.3 Obszary dla których opracowanie mpzp jest obligatoryjne ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne

- ~~d) zespołów zabudowy w wyróżnionych ośrodkach osadniczych i w ich sąsiedztwie wraz z drogami i ulicami;~~
- ~~e) restrukturyzacji układu drogowo-ulicznego~~
- ~~• wojewódzkich, powiatowych i gminnych w zakresie nowych odcinków i zmiany linii rozgraniczenia;~~
 - ~~• nowych ulic i dróg dojazdowych w zespołach zabudowy oraz nowych dojazdów w wyniku zmian przeznaczenia pojedynczych działek;~~
 - ~~• poszerzania pasów technicznych dla ścieżek rowerowych w ciągach dróg wojewódzkiej nr 11506, powiatowych nr: 11590, 11504, 11506, 11531;~~
- ~~w przypadku konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;~~
- ~~f) inwestycji liniowych z obiektami towarzyszącymi powodującymi obniżenie wartości nieruchomości ze względu na ograniczenia i utrudnienia w użytkowaniu oraz zmiany struktury globy (w zakresie systemów ponadlokalnych w tym systemy tranzytowe);~~
- ~~g) urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej powodujące zmiany w strukturze użytkowania i władania gruntów (konieczność komunalizacji);~~
- ~~h) inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska (wg Rozporządzenia Ministra OŚZNiL z dnia 14 lipca 1998 r. Dz. U. Nr 93 poz. 589) lub powodujących konieczność ustalenia strefy ograniczonego użytkowania (skutki wynikające z art. 36 „ustawy o zagospodarowaniu”);~~
- ~~i) w których zmiana przeznaczenia i zagospodarowania powoduje skutki określone w art. 36 „ustawy o zagospodarowaniu”;~~
- ~~j) zabudowa i zmiany przeznaczenia terenów w obszarach ochrony:~~
- ~~• przyrody;~~
 - ~~• dóbr kultury (również w zakresie modernizacji i przebudowy, które zmieniają wygląd obiektu);~~

6.4 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania (wzizt) w trybie rozprawy administracyjnej (po utracie mocy mpzp uchwalonych przed 1995 r.)

Przedmiotowe decyzje stosowane będą ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne w ograniczonym zakresie:

Dotyczyć będą one głównie:

- ~~• wysokie koszty w stosunku do mpzp przy trudnej do wyegzekwowania procedurze rozprawy i skomplikowanych czynnościach formalno-prawnych;~~
- ~~• zagospodarowania na gruntach pozostających we władaniu gminy;~~
- ~~• realizacji obiektów dla celów publicznych: na gruntach Skarbu Państwa, a odnoszące się do:

 - ~~— zadań własnych gminy;~~
 - ~~— zleconych gminie zadań ponadlokalnych;~~~~
- ~~• dopuszcza się wydanie decyzji o wzizt w trybie rozprawy administracyjnej w obszarach określonych w pkt. 6.3 dla inwestycji o dużym znaczeniu dla rozwoju gminy z uwzględnieniem:

 - ~~— uwarunkowań społeczno-ekonomicznych;~~~~

- ~~— stanowiska Rady Gminy wyrażonego w formie uchwały,~~
- ~~— celowo jest uzyskanie opinii projektanta posiadającego uprawnienia urbanistyczne jako podstawy do zastosowania tej instrumentacji zamiast mpzp.~~

7. Wnioski do ponadgminnej polityki przestrzennej

~~Przeżyje się następujące wnioski:~~

- ~~1) opracowanie planu ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (PPK), z uwzględnieniem powiązań ekologicznych (korytarze ekologiczne) i program zadań związanych z inżynieryjną ochroną środowiska,~~
- ~~2) zapewnienie preferencyjnych warunków w zakresie przygotowania (mpzp) i realizacji inwestycji związanych z przedmiotową ochroną,~~
- ~~3) ukierunkowanie i zapewnienie warunków do rozwoju szkolnictwa licealnego, zawodowego i wyższego oraz placówek doradztwa rolniczego, w ponadlokalnych ośrodkach obsługi w zakresach istotnych dla rozwoju gminy, w odniesieniu do:

 - ~~a) obsługi turystyki międzynarodowej,~~
 - ~~b) ekoroelnictwa,~~
 - ~~c) eko i agroturystyki,~~~~
- ~~4) zapewnienie poprawy czystości wód rzeki Warty poprzez ograniczenie spływu zanieczyszczeń z górnych zlewni znajdujących się poza granicami gminy,~~
- ~~5) zapewnienie finansowania mpzp w zakresie następujących elementów ponadlokalnych:

 - ~~a) restrukturyzacja przebiegu drogi krajowej nr 24 i drogi powiatowej nr 11504,~~
 - ~~b) ponadgminnego zakładu utylizacji i recyklingu odpadów,~~
 - ~~c) poprawa warunków ruchu na drodze powiatowej nr 11529 po uzyskaniu II klasy czystości wody w Warcie,~~
 - ~~6) zapewnienie partycypacji w opracowaniu mpzp:

 - ~~a) w obszarach ochrony przyrody,~~
 - ~~b) w realizacji zadań wspólnych w zakresie:

 - ~~— systemów inżynieryjnej ochrony środowiska,~~
 - ~~— rewaloryzacji regionalnego ośrodka kultu religijnego Rokitno,~~
 - ~~— ponadgminnych ośrodków pomocy społecznej,~~~~~~
 - ~~7) wspólny program ochrony i turystycznego zagospodarowania pasma Warty,~~
 - ~~8) zapewnienie aktualizacji obiektów podlegających ochronie dóbr kultury i przyrody przez służby konserwatorskie,~~
 - ~~9) uporządkowanie gospodarki stałymi odpadami w zespole gmin powiatu Międzyrzecz w wyniku realizacji zakładu utylizacji i recyklingu,~~
 - ~~10) restrukturyzacja układu drogowego:

 - ~~— zapewnienie realizacji obojętów zabudowanych Przytocznej i Chelmska drogą krajową nr 24 oraz Rokitna drogą powiatową nr 11504,~~
 - ~~— ustalenie klasyfikacji dróg ponadlokalnych z wnioskowaną klasą Z dla drogi wojewódzkiej nr 11506 i powiatowej nr 11504 oraz klasą L dla pozostałych dróg powiatowych,~~~~
 - ~~11) zapewnienie objęcia systemami komunalnymi miasta Skwierzyny wsi Chelmsko wg opracowania specjalistycznego w zakresie:

 - ~~— odprowadzenia ścieków (wariant),~~
 - ~~— zaopatrzenia w gaz z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I⁰/II⁰ w rejonie Chelmska.~~~~
 - ~~12) zapewnienie realizacji międzygminnych ścieżek rowerowych relacji (Skwierzyna-Rokitno-Lubikówko-Lubikowo-Stokuń-Pszczew oraz Międzyrzecz-Kalsk-Rokitno.~~~~

Tabela 1

Wybrane wielkości i wskaźniki w gminie PRZYTOCZNA

Wyszczególnienie	1976 r.	1988 r.	1997 r.
1	2	3	6
powierzchnia gminy	185 km ²		
ludność ogółem	5271	6.198	6 091
zaludnienie na km ²	28,49	33,50	33
przyrost naturalny (na 1000 Mk)	19,8	11,4	3,7
saldo migracji	-72	-31	-13
wiek: przedprodukcyjny	b.d.	2144	1 818
produkcyjny	b.d.	3409	3 547
poprodukcyjny	b.d.	645	681
ludność w wieku nieprod. na 100 osób produkcyjnych	b.d.	81,81	70,40
bezrobocie	-	--	456
stopa % bezrobocia	-	-	11,8
zatrudnienie w gospodarce narodowej	b.d.	1.780	1173
ilość jednostek REGON	-	--	264
ilość jednostek REGON na 1000 Mk	-	-	3,97
ilość oddanych do użytku mieszkań:	63	36	2
izb:	213	173	10
abonenci telefoniczni na 1000 mieszkańców	23,7	32,9	67,0
ilość obiektów turystycznych	b.d.	1	5
ilość miejsc noclegowych	22	24	211
korzystający z noclegów	482	184	1 020
udzielone noclegi	482	241	11 928
średni pobyt w dniach	1,0	1,3	12,0

* dane na rok 1996
 - brak zjawiska
 v dane z pol. 1994

b.d. -brak danych
 ^ -dane z Wojewódzkiego Biura Pracy

Tabela 2

Rozmieszczenie ludności w GMINIE PRZYTOCZNA

wyszczególnienie	procesy w latach 1980-88	stan 1988 r.	stan * 1996 r.	% wzrostu/ spadku w stosunku do 1988 r.	procesy w latach 1988-96
1	2	3	4	5	6
Ogółem gmina:	rozwój umiarkowany	6198	6 186	99,81	stabilizacja
obręby:					
Krasne Dłusko	stagnacja	233	216	92,7	regres
Chelmsko	stagnacja	484	456	94,2	regres
Nowa Niedzwica	rozwój umiark.	329	308	93,6	regres
Twierdzielewo	regres umiark.	57	59	103,5	stagnacja
Gaj	stagnacja	60	73	90,1	regres
Poręba	regres dynam.	21			
Krobielewo	regres umiark.	180	144	80,0	regres duży
Stryszewo	rozwój umiark.	74	73	98,6	stagnacja
Dębówko	regres umiark.	155	181	111,0	rozwój
Orłowce	regrs dynam.	8			
Przytoczna	rozwój dynam.	2.336	2 474	105,9	rozwój
Goraj	rozwój umiark.	522	541	99,4	stagnacja
Stryzki	regres dynam.	2			
Strychy	regres umiark.	201	188	93,5	regres
Wierzbno	rozwój umiark.	402	355	88,3	regres
Rokitno	regres dynam.	738	704	95,3	stagnacja
Lubikowo	rozwój umiark.	396	414	104,5	stagnacja

* - wg danych U.G. Przytoczna

Tabela 3

Użytkowanie gruntów w gminie PRZYTOCZNA

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem w ha	w tym :														
		użytki rolne						grunty pod lasami i zadrzewienia mi	grunty pod wodami	użytki kopal- niane	tereny komuni- kacyjne	tereny osied- lowe i turystyc- zne	tereny różne	nieuży- tki i pow. wyrów- nawcza + użytki ekolog.		
		Razem	%	w tym											obszar	%
				grunty orne	sady	łąki	past- wiska									
1989 r.	18.450	9.297	50,39	7.615	18	1.129	535	7.177	38,90	665	51	619	300	78	289	
1997 r.	18.450	9.210	49,92	7.570	29	1.103	508	7.204	39,05	667	38	629	329	72	318	
2011 r.	18.482	9.105	49,26	7.560	16	1.062	502	7.355	39,90	714	20	640	357	75	345	

* bez terenów rolnych zabudowanych, stawów i rowów

** w tym grunty rolne zabudowane

*** w tym stawy i rowy

**** w tym użytki ekologiczne

według danych Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu

Tabela 3a

Struktura władania użytkami rolnymi w gminie PRZYTOCZNA

Wyszczególnienie	Powierzchnia użytków rolnych w ha	w tym :					
		AWRSP		komunalne nadające się do zagospodarowania		prywatne	
		obszar	%	obszar	%	obszar	%
1997 r.	9.210	3.690	40,07	665	7,22	4855	52,71

Obiekty podlegające ochronie w gminie Przytoczna

I. Pomniki przyrody

L.p.	Nr rej. woj.	Położenie przedmiotu poddanego pod ochronę	Nazwa przedmiotu poddanego pod ochronę Nazwa łacińska	Opis przedmiotu poddanego pod ochronę
1	2	3	4	5
1.	62	Wieś Goraj na posesji Zakładu Rolnego	Cis pospolity Texus baccata	obw. 258 cm, wys. 10 m
2.	187	Nadleśnictwo Międzychód, Leśnictwo Goraj oddz. 353 a	Dąb szypułkowy Quercus robur	obw. 508 cm, wys. 22 m
3.	416	Wieś Twierdzielewo, obok prywatnej posesji nr 15 (200 m od przystanku PKS)	2 wiąz szypułkowe Ulmus effusa	obw. 530 i 390 cm, wys. 19 i 20 m
4.	417	Nadleśnictwo Międzyrzecz, Leśnictwo Dłusko, oddz. 56 (na skraju lasu)	Lipa drobnolistna Tilia cordata	obw. 720 cm, wys. 16 m
5.	418	Wieś Dłusko, na 1 km połnej drogi do Nowej Niedzwicy (obok oddz. 56 nr 87)	Aleja 86 szt. dębów szypułkowych Quercus robur	obw. 200-320 cm, wys. 15-24 m,
6.	419	Wieś Nowa Niedzwica przy drodze obok parkanu Zakładu Rolnego	Jesion wyniosły Fraxinus excelsior	obw. 360 cm, wys. 25 m
7.	420	Park i zab. Kombinatoru Rolnego w Przytocznej	Wiąz szypułkowy Ulmus effusa	obw. 320 cm, wys. 15 m
8.	421	obok budynku PDPS w Rokitnie	Lipa drobnolistna Tilia cordata	obw. 450 cm, wys. 22 m

**Obiekty o wartościach archeologicznych
w gminie PRZYTOCZNA**

L.p.	Miejscowość	Nr stn. na obsz.	Funkcja	Chronologia
1	2	3	4	5
1.	Obszar 47-15 Krasne Dłusko	6	śląd osadniczy osada	kultura wielbarska wczesne średniowiecze
2.	Krasne Dłusko	7	osada	kultura łużycka
3.	Krasne Dłusko	8	osada	późne średniowiecze
4.	Krasne Dłusko	9	cmentarzysko ciał	kultura łużycka IV-V okres epoki brązu V okres epoki brązu
5.	Krasne Dłusko Obszar 47-16	10	cmentarzysko ciał	
6.	Gaj	47	śląd osadniczy	pradzieje późne średniowiecze
7.	Gaj	48	osada	późne średniowiecze
8.	Gaj	49	osada	późne średniowiecze
9.	Gaj	50	śląd osadniczy	okres późnolateński
10.	Gaj	51	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit
11.	Gaj	52	osada	? ?
12.	Krobielewo	12	śląd osadniczy	kultura przeworska okres lateński w.ś.f.w.
13.	Krobielewo	13	śląd osadniczy śląd osadniczy	k.a.k. ? osada łużycka pradzieje w.ś.f. ww.ś.f.p.
14.	Krobielewo		śląd osadniczy	epoka kamienia późne średniowiecze
15.	Krobielewo	15	śląd osadniczy	epoka kamienia późne średniowiecze
16.	Krobielewo	16	śląd osadniczy osada	epoka kamienia późne średniowiecze
17.	Krobielewo	17	śląd osadniczy osada	kultura łużycka okres wpływów rzymskich późne średniowiecze
18.	Krobielewo	18	osada	kultura przeworska okres lateński w.ś.f.p.
19.	Krobielewo	19	śląd osadniczy osada	późne średniowiecze kultura łużycka, przeworska okres lateński pradzieje w.ś.f.p.
20.	Krobielewo	20	osada przeworska śląd osadniczy	późne średniowiecze okres wpływów rzymskich w.ś.f.p.
21.	Krobielewo	21	osada przeworska śląd osadniczy	późne średniowiecze okres lateński
22.	Krobielewo	22	śląd osadniczy	późne średniowiecze epoka kamienia

1	2	3	4	5
23.	Krobielewo	23	śląd osadniczy	epoka kamienia pradzieje w.ś.f.p.
24.	Krobielewo	24	osada	późne średniowiecze
25.	Krobielewo	25	osada	kultura luboszycka ?
26.	Krobielewo	26	śląd osadniczy	późne średniowiecze pradzieje
27.	Krobielewo	27	osada	późne średniowiecze
28.	Krobielewo	28	śląd osadniczy	późne średniowiecze kultura łużycka
29.	Poręba	29	cmentarzysko ciałop.	późne średniowiecze kultura łużycka III / IV w. epoka brązu
30.	Poręba	30	osada	pradzieje
31.	Poręba	31	osada	późne średniowiecze
32.	Poręba	32	osada	późne średniowiecze
33.	Poręba	33	śląd osadniczy	pradzieje
34.	Poręba	34	śląd osadniczy	późne średniowiecze okres wczesno-rzymski pradzieje
35.	Poręba	35	osada osada	późne średniowiecze kultura przeworska okres lateński pradzieje
36.	Poręba	36	śląd osadniczy śląd osadniczy osada łużycka	późne średniowiecze epoka kamienia neolit ?
37.	Poręba	37	osada	późne średniowiecze kultura łużycka w średniowiecze.f.pocz.
38.	Poręba	38	śląd osadniczy osada	późne średniowiecze kultura łużycka
39.	Poręba	39	śląd osadniczy osada	późne średniowiecze pradzieje
40.	Poręba		śląd osadniczy osada	późne średniowiecze kultura łużycka
41.	Poręba	41	osada	późne średniowiecze kultura pomorska
42.	Poręba	42	śląd osadniczy	? ?
43.	Poręba	43	śląd osadniczy	okres rzymski
44.	Poręba	44	śląd osadniczy	okres rzymski
45.	Poręba	45	osada	okres późnolateński
46.	Poręba	46	cmentarzysko ciałop.	kultura łużycka III o. epoka kamienia ? ?
47.	Stryszewo	11	śląd osadniczy	
48.	Obszar 47-17 Stryszewo	52	śląd osadniczy cmentarzysko?	neolit kultura łużycka
49.	Stryszewo	53	osada	kultura przeworska
50.	Stryszewo	54	punkt osadniczy	kultura łużycka
51.	Stryszewo	55	śląd osadniczy	kultura łużycka
52.	Stryszewo	56	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit kultura przeworska
53.	Obszar 48-14 Chełmsko	22	śląd osadniczy	kultura przeworska
54.	Chełmsko	32	śląd osadniczy	późne średniowiecze
55.	Chełmsko	33	śląd osadniczy	późne średniowiecze
56.	Chełmsko	34	śląd osadniczy	XVI - XVII w.
57.	Chełmsko	35	śląd osadniczy	późne średniowiecze

1	2	3	4	5
58.	OBSZAR 48-15 Krasne Dłusko	1	cmentarzysko	?
59.	Krasne Dłusko	2	cmentarzysko	późna epoka brązu / wczesna epoka żelaza
60.	Krasne Dłusko	3	skarb	wczesna epoka żelaza
61.	Krasne Dłusko	4	cmentarzysko	?
62.	Krasne Dłusko	5	punkt osadniczy	późne średniowiecze
63.	Krasne Dłusko	6	osada	późne średniowiecze
64.	Krasne Dłusko	7	ślad osadniczy	kultura przeworska
			ślad osadniczy	okres nowożytny
			ślad osadniczy	?
65.	Krasne Dłusko	8	punkt osadniczy	kultura łużycka
66.	Krasne Dłusko	9	ślad osadniczy	epoka kamienia
67.	Krasne Dłusko	10	punkt osadniczy	kultura przeworska
68.	Krasne Dłusko	11	ślad osadniczy	kultura przeworska
			ślad osadniczy	późne średniowiecze
69.	Krasne Dłusko	12	ślad osadniczy	neolit
			punkt osadniczy	kultura łużycka
			punkt osadniczy	kultura przeworska
70.	Krasne Dłusko	13	punkt osadniczy	KAK
			punkt osadniczy	kultura łużycka
			ślad osadniczy	kultura przeworska
71.	Krasne Dłusko	14	punkt osadniczy	neolit
			osada	kultura łużycka
			punkt osadniczy	kultura przeworska
72.	Krasne Dłusko	15	osada	kultura przeworska
73.	Krasne Dłusko	16	ślad osadniczy	kultura przeworska
			ślad osadniczy	późne średniowiecze
74.	Krasne Dłusko	17	punkt osadniczy	pradzieje
			punkt osadniczy	neolit
			punkt osadniczy	kultura łużycka
			punkt osadniczy	kultura przeworska
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
75.	Krasne Dłusko	18	ślad osadniczy	okres nowożytny
			punkt osadniczy	kultura przeworska
76.	Krasne Dłusko	19	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze f. E,F
			ślad osadniczy	epoka kamienia
			punkt osadniczy	kultura przeworska
			ślad osadniczy	późne średniowiecze
77.	Krasne Dłusko	20	punkt osadniczy	kultura łużycka
			punkt osadniczy	kultura przeworska
			ślad osadniczy	okres nowożytny
78.	Krasne Dłusko	21	punkt osadniczy	przeworska
			ślad osadniczy	okres nowożytny
79.	Krasne Dłusko	22	ślad osadniczy	neolit?
			ślad osadniczy	kultura łużycka
			ślad osadniczy	kultura przeworska
			ślad osadniczy	późne średniowiecze
80.	Krasne Dłusko	23	punkt osadniczy	okres nowożytny
			ślad osadniczy	okres nowożytny
81.	Krasne Dłusko	24	ślad osadniczy	późne średniowiecze
			ślad osadniczy	kultura przeworska
82.	Krasne Dłusko	25	ślad osadniczy	późne średniowiecze
			ślad osadniczy	kultura przeworska
83.	Krasne Dłusko	26	ślad osadniczy	późne średniowiecze
			ślad osadniczy	późne średniowiecze
84.	Krasne Dłusko	27	ślad osadniczy	okres nowożytny
			ślad osadniczy	neolit
			ślad osadniczy	późne średniowiecze
			punkt osadniczy	?

1	2	3	4	5
85.	Krasne Dłusko	28	śląd osadniczy śląd osadniczy	neolit wczesne średniowiecze
86.	Krasne Dłusko	29	śląd osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny neolit
87.	Krasne Dłusko	30	punkt osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze epoka kamienia
88.	Krasne Dłusko	31	śląd osadniczy śląd osadniczy	kultura łużycka kultura przeworska
89.	Nowa Niedzwica	32	śląd osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny późne średniowiecze
90.	Nowa Niedzwica	33	śląd osadniczy punkt osadniczy	okres nowożytny późne średniowiecze
91.	Nowa Niedzwica	34	śląd osadniczy punkt osadniczy	okres nowożytny późne średniowiecze
92.	Nowa Niedzwica	35	punkt osadniczy punkt osadniczy	okres nowożytny późne średniowiecze
93.	Nowa Niedzwica	36	punkt osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny kultura przeworska
94.	Nowa Niedzwica	37	punkt osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze okres nowożytny
95.	Nowa Niedzwica	38	śląd osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia, późne średniowiecze
96.	Nowa Niedzwica	39	okres nowożytny punkt osadniczy	okres nowożytny kultura łużycka
97.	Nowa Niedzwica	40	śląd osadniczy osada	późne średniowiecze neolit
98.	Nowa Niedzwica	41	osada śląd osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
99.	Nowa Niedzwica	42	śląd osadniczy punkt osadniczy	pradzieje kultura przeworska
100.	Nowa Niedzwica	43	punkt osadniczy punkt osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
101.	Nowa Niedzwica	44	punkt osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze epoka kamienia
102.	Nowa Niedzwica	45	śląd osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
103.	Nowa Niedzwica	46	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit ? późne średniowiecze
104.	Nowa Niedzwica	47	śląd osadniczy punkt osadniczy	okres nowożytny późne średniowiecze
105.	Nowa Niedzwica	48	punkt osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze okres nowożytny
106.	Nowa Niedzwica	49	śląd osadniczy śląd osadniczy	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
107.	Nowa Niedzwica	50	śląd osadniczy punkt osadniczy	kultura łużycka późne średniowiecze
108.	Nowa Niedzwica	51	punkt osadniczy punkt osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
109.	Nowa Niedzwica	52	punkt osadniczy punkt osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
110.	Nowa Niedzwica	53	punkt osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny kultura łużycka
111.	Nowa Niedzwica	54	śląd osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze KAK
112.	Nowa Niedzwica	55	śląd osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
113.	Chelmsko	56	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit kultura łużycka
114.	Chelmsko	57	śląd osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze
115.	Chelmsko	58	punkt osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze kultura przeworska
116.	Chelmsko	59	śląd osadniczy punkt osadniczy	późne średniowiecze późne średniowiecze

1	2	3	4	5
117.	Chełmsko	60	śląd osadniczy	pradzieje
118.	Chełmsko	61	śląd osadniczy	kultura przeworska?
119.	Chełmsko	62	śląd osadniczy	okres nowożytny
120.	Chełmsko	63	punkt osadniczy	późne średniowiecze
121.	Chełmsko	64	punkt osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	okres nowożytny
122.	Chełmsko	65	śląd osadniczy	neolit
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
123.	Chełmsko	66	śląd osadniczy	kultura przeworska
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
124.	Chełmsko	67	punkt osadniczy	późne średniowiecze
125.	Chełmsko	68	punkt osadniczy	późne średniowiecze
126.	Chełmsko	69	śląd osadniczy	mezolit-neolit
			osada	kultura łużycka
			punkt osadniczy	kultura przeworska
			punkt osadniczy	okres nowożytny
127.	Chełmsko	70	śląd osadniczy	opoka kamienia
			punkt osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
128.	Chełmsko	71	śląd osadniczy	KAK
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
129.	Chełmsko	72	punkt osadniczy	kultura łużycka
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
130.	Chełmsko	73	punkt osadniczy	późne średniowiecze
131.	Chełmsko	74	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze f. D, E
			śląd osadniczy	pradzieje
132.	Chełmsko	75	śląd osadniczy	epoka kamienia,
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	okres nowożytny
133.	Chełmsko	76	śląd osadniczy	epoka kamienia
			śląd osadniczy	KAK
			śląd osadniczy	kultura łużycka
134.	Chełmsko	77	śląd osadniczy	neolit
			śląd osadniczy	kultura przeworska
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
135.	Chełmsko	78	śląd osadniczy	KAK
			śląd osadniczy	kultura łużycka
			punkt osadniczy	późne średniowiecze
136.	Chełmsko	79	śląd osadniczy	epoka kamienia
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	?
137.	Chełmsko	80	śląd osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	okres nowożytny
138.	Chełmsko	81	punkt osadniczy	późne średniowiecze
139.	Chełmsko	82	punkt osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	okres nowożytny
	OBSZAR 48 - 16			
140.	Nowa Niedzwica	1	śląd osadniczy	neolit?
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
141.	Nowa Niedzwica	2	punkt osadniczy	późne średniowiecze
142.	Nowa Niedzwica	3	śląd osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
143.	Nowa Niedzwica	4	punkt osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadniczy	kultura przeworska
144.	Krasne Dłusko	5	śląd osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadniczy	okres nowożytny

1	2	3	4	5
145.	Dębówko	6	punkt osadniczy	kultura łużycka
146.	Dębówko	7	śląd osadniczy	kultura łużycka
147.	Dębówko	8	śląd osadniczy	późne średniowiecze
148.	Dębówko	9	śląd osadniczy	kultura przeworska
149.	Dębówko	10	śląd osadniczy	późne średniowiecze
150.	Dębówko	11	śląd osadniczy	kultura przeworska
151.	Dębówko	12	śląd osadniczy	późne średniowiecze
152.	Dębówko	13	śląd osadniczy	?
153.	Dębówko	14	punkt osadniczy	kultura łużycka
154.	Dębówko	15	punkt osadniczy	późne średniowiecze
155.	Dębówko	16	śląd osadniczy	kultura łużycka
156.	Dębówko	17	śląd osadniczy	późne średniowiecze
157.	Dębówko	18	śląd osadniczy	neolit
158.	Dębówko	19	śląd osadniczy	późne średniowiecze
159.	Orłowce	20	śląd osadniczy	okres nowożytny
160.	Strychy	21	punkt osadniczy	kultura łużycka
161.	Strychy	22	osada	kultura łużycka
162.	Goraj	23	osada	późne średniowiecze
163.	Goraj	24	osada	wczesne średniowiecze
164.	Goraj	25	punkt osadniczy	okres nowożytny
165.	Goraj	26	punkt osadniczy	neolit / w.br.
166.	Goraj	27	śląd osadniczy	kultura przeworska
167.	Goraj	28	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze EF
168.	Goraj	29	śląd osadniczy	późne średniowiecze
169.	Goraj	30	śląd osadniczy	kultura łużycka
170.	Goraj	31	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
171.	Goraj	32	śląd osadniczy	neolit
172.	Goraj	33	śląd osadniczy	późne średniowiecze
173.	Goraj	34	punkt osadniczy	okres nowożytny
174.	Goraj	35	śląd osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	?
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	okres nowożytny
			śląd osadniczy	późne średniowiecze
			śląd osadniczy	okres nowożytny
			śląd osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadniczy	okres nowożytny
			śląd osadniczy	neolit
			śląd osadniczy	późne średniowiecze

1	2	3	4	5
175.	Goraj	36	punkt osadniczy	późne średniowiecze
176.	Goraj	37	punkt osadniczy	kultura łużycka
177.	Goraj	38	punkt osadniczy	późne średniowiecze
178.	Goraj	39	śląd osadniczy	kultura przeworska
179.	Goraj	40	śląd osadniczy	późne średniowiecze
180.	Goraj	41	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
181.	Goraj	42	śląd osadniczy	późne średniowiecze
182.	Goraj	43	punkt osadniczy	okres nowożytny
183.	Goraj	44	punkt osadniczy	późne średniowiecze
184.	Goraj	45	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
185.	Goraj	46	punkt osadniczy	późne średniowiecze
186.	Goraj	47	śląd osadniczy	okres nowożytny
187.	Przytoczna	48	śląd osadniczy	neolit
188.	Przytoczna	49	cmentarzysko	kultura przeworska
189.	Przytoczna	50	punkt osadniczy	kultura łużycka
190.	Przytoczna	51	punkt osadniczy	późne średniowiecze
191.	Przytoczna	52	śląd osadniczy	późne średniowiecze
192.	Przytoczna	53	śląd osadniczy	kultura przeworska
193.	Przytoczna	54	punkt osadniczy	kultura przeworska
194.	Przytoczna	55	śląd osadniczy	późne średniowiecze
195.	Przytoczna	56	śląd osadniczy	?
196.	Przytoczna	57	punkt osadniczy	kultura łużycka
197.	Przytoczna	58	punkt osadniczy	późne średniowiecze
198.	Przytoczna	59	punkt osadniczy	okres nowożytny
199.	Przytoczna	60	śląd osadniczy	kultura łużycka
200.	Przytoczna	61	śląd osadniczy	późne średniowiecze
201.	Przytoczna	62	punkt osadniczy	neolit
202.	Przytoczna	63	śląd osadniczy	kultura przeworska
203.	Przytoczna	64	śląd osadniczy	kultura łużycka
204.	Przytoczna	65	śląd osadniczy	późne średniowiecze

1	2	3	4	5
205.	Przytoczna	66	punkt osadniczy	późne średniowiecze
206.	Przytoczna	67	punkt osadniczy	późne średniowiecze
207.	Przytoczna	68	śląd osadniczy osada	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
208.	Przytoczna	69	osada	późne średniowiecze
209.	Przytoczna	70	śląd osadniczy punkt osadniczy osada śląd osadniczy śląd osadniczy	kultura łużycka kultura przeworska wczesne średniowiecze D-E późne średniowiecze
210.	Przytoczna	71	punkt osadniczy punkt osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny kultura łużycka kultura przeworska
211.	Przytoczna	72	punkt osadniczy punkt osadniczy śląd osadniczy punkt osadniczy	późne średniowiecze neolit kultura łużycka
212.	Przytoczna	73	punkt osadniczy	kultura przeworska późne średniowiecze
213.	Przytoczna	74	punkt osadniczy	późne średniowiecze
214.	Przytoczna	75	punkt osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny wczesne średniowiecze
215.	Przytoczna	76	punkt osadniczy śląd osadniczy	późne średniowiecze kultura łużycka
216.	Przytoczna	77	punkt osadniczy	późne średniowiecze
217.	Przytoczna	78	punkt osadniczy	późne średniowiecze
218.	Przytoczna	79	punkt osadniczy	późne średniowiecze
219.	Przytoczna	80	punkt osadniczy śląd osadniczy	okres nowożytny późne średniowiecze okres nowożytny
	OBSZAR 48 - 17			
220.	Strychy	1	śląd osadniczy	późne średniowiecze
221.	Strychy	2	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze.E,F7 późne średniowiecze
222.	Strychy	3	śląd osadniczy	kultura łużycka
223.	Strychy	4	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze A-B
224.	Strychy	5	śląd osadniczy	kultura łużycka
225.	Strychy	6	śląd osadniczy	późne średniowiecze
226.	Strychy	7	śląd osadniczy	kultura łużycka
227.	Strychy	8	śląd osadniczy	późne średniowiecze
228.	Wierzbno	100	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
229.	Wierzbno	101	śląd osadniczy osada osada osada śląd osadniczy	kultura przeworska neolit kultura łużycka kultura przeworska wczesne średniowiecze
230.	Wierzbno	102	śląd osadniczy	późne średniowiecze
231.	Wierzbno	103	śląd osadniczy	epoka kamienia
232.	Wierzbno	104	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia późne średniowiecze epoka kamienia
233.	Wierzbno	105	śląd osadniczy	kultura łużycka?
234.	Wierzbno	106	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia mezolit-neolit kultura łużycka kultura przeworska późne średniowiecze

1	2	3	4	5
235.	Wierzbno	107	śląd osadniczy śląd osadniczy * śląd osadniczy	mezolit ? późne średniowiecze ?
236.	Wierzbno	108	śląd osadniczy	kultura przeworska
237.	Wierzbno	109	śląd osadniczy	mezolit-neolit.
238.	Wierzbno	110	śląd osadniczy punkt osadniczy	kultura łużycka okres nowożytny
239.	Wierzbno	111	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
240.	Wierzbno	112	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia późne średniowiecze
241.	Wierzbno	113	śląd osadniczy	mezolit
242.	Wierzbno	114	śląd osadniczy punkt osadniczy	kultura przeworska kultura przeworska późne średniowiecze
243.	Wierzbno	115	punkt osadniczy punkt osadniczy	kultura łużycka późne średniowiecze
244.	Wierzbno	116	grodzisko?	?
245.	Wierzbno	117	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	kultura łużycka późne średniowiecze okres nowożytny
OBSZAR 49 - 15				
246.	Chełmsko	1	śląd osadniczy	epoka kamienia
247.	Chełmsko	2	śląd osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia pradzieje
248.	Twierdzielewo	3	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia wczesne średniowiecze późne średniowiecze
249.	Twierdzielewo	4	śląd osadniczy osada	epoka kamienia kultura łużycka
250.	Twierdzielewo	5	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
251.	Rokitno	6	śląd osadniczy śląd osadniczy osada?	epoka kamienia pradzieje wczesne średniowiecze
252.	F	7	śląd osadniczy	późne średniowiecze
253.		8	śląd osadniczy śląd osadniczy	neolit epoka kamień
254.	Rokitno	9	śląd osadniczy	późne średniowiecze
255.	Rokitno	10	śląd osadniczy osada?	epoka kamienia pradzieje wczesne średniowiecze
256.	Rokitno	11	śląd osadniczy	późne średniowiecze
257.	Rokitno	12	śląd osadniczy	późne średniowiecze
258.	Rokitno	13	śląd osadniczy	epoka kamienia
259.	Rokitno	14	śląd osadniczy	epoka kamienia
260.	Rokitno	15	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia pradzieje późne średniowiecze
261.	Rokitno	16	śląd osadniczy śląd osadniczy osada	epoka kamienia wczesne średniowiecze późne średniowiecze
262.	Rokitno	17	śląd osadniczy śląd osadniczy	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
263.	Rokitno	18	śląd osadniczy	późne średniowiecze
264.	Rokitno	19	śląd osadniczy	pradzieje
265.	Rokitno	20	śląd osadniczy	późne średniowiecze
266.	Rokitno	21	osada śląd osadniczy	wczesne średniowiecze późne średniowiecze

1	2	3	4	5
267.	Rokitno	22	osada? ślad osadniczy	wczesne średniowiecze późne średniowiecze
268.	Rokitno	23	osada	późne średniowiecze
269.	Rokitno	24	ślad osadniczy	epoka kamienia
270.	Rokitno	25	ślad osadniczy	późne średniowiecze
271.	Rokitno	26	obozowisko ślad osadniczy	epoka kamienia pradzieje
272.	Rokitno	27	ślad osadniczy	późne średniowiecze
273.	Rokitno	28	ślad osadniczy	epoka kamienia
274.	Rokitno	29	ślad osadniczy	późne średniowiecze pradzieje
275.	Rokitno	30	osada? ślad osadniczy	późne średniowiecze epoka kamienia
276.	Rokitno	31	obozowisko	epoka kamienia
277.	Rokitno	32	ślad osadniczy	późne średniowiecze
278.	Rokitno	33	ślad osadniczy	epoka kamienia
279.	Rokitno	34	osada ślad osadniczy	kultura łużycka? kultura łużycka
280.	Rokitno	35	ślad osadniczy	późne średniowiecze
281.	Rokitno	36	ślad osadniczy	epoka kamienia
282.	Rokitno	37	ślad osadniczy	późne średniowiecze
283.	Rokitno	38	ślad osadniczy	epoka kamienia
284.	Rokitno	39	obozowisko ślad osadniczy	epoka kamienia pradzieje
285.	Rokitno	40	ślad osadniczy	późne średniowiecze
286.	Rokitno	41	ślad osadniczy	epoka kamienia
287.	Rokitno	42	ślad osadniczy	kultura łużycka
288.	Rokitno	43	ślad osadniczy	epoka kamienia
289.	Rokitno	44	osada	kultura łużycka
290.	Rokitno	45	osada	kultura łużycka
291.	Rokitno	51	ślad osadniczy	epoka kamienia
292.	Rokitno	52	cmentarzysko	pradzieje
293.	Rokitno	53	ślad osadniczy	późne średniowiecze
294.	Rokitno	54	ślad osadniczy	późne średniowiecze
295.	Twierdzielewo	55	ślad osadniczy	późne średniowiecze
296.	Twierdzielewo	56	ślad osadniczy	późne średniowiecze
297.	Twierdzielewo	57	ślad osadniczy	kultura łużycka
298.	Twierdzielewo	58	ślad osadniczy	późne średniowiecze
299.	Twierdzielewo	59	ślad osadniczy	pradzieje
300.	Twierdzielewo	60	ślad osadniczy	późne średniowiecze
301.	Twierdzielewo	61	osada	późne średniowiecze
302.	Twierdzielewo	62	ślad osadniczy	epoka kamienia
303.	Twierdzielewo	63	ślad osadniczy	pradzieje
304.	Twierdzielewo	64	osada? ślad osadniczy	późne średniowiecze epoka kamienia
305.	Rokitno	69	ślad osadniczy	pradzieje
306.	Rokitno	70	ślad osadniczy	późne średniowiecze

1	2	3	4	5
307.	Obszar 49-18 Lubikowo	1	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia epoka brązu - okres halsztyński
308.	Lubikowo	2	śląd osadniczy	epoka kamienia
309.	Lubikowo	3	śląd osadniczy	starożytność
310.	Lubikowo	4	śląd osadniczy	epoka kamienia
311.	Lubikowo	5	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
312.	Lubikowo	6	śląd osadniczy	epoka kamienia
			śląd osadniczy	wczesne średniowiecze
313.	Lubikowo	7	punkt osadniczy	późne średniowiecze XIV-XV w.
314.	Lubikowo	8	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze VIII-X w.
315.	Lubikowo	9	osada otw.	okres.halsztyński-okres leteński
			osada otw.	wczesne średniowiecze VIII-X w.
316.	Lubikowo	10	punkt osadniczy	epoka brązu - okres.halsztyński
			punkt osadniczy	wczesne średniowiecze VIII-X w.
			punkt osadniczy	okres nowożytny
317.	Lubikowo	11	punkt osadniczy	starożytność
			punkt osadniczy	wczesne średniowiecze VIII-X w.
318.	Lubikowo	12	obozowisko	paleolit schyłkowy
			śląd osadniczy	starożytność
319.	Lubikowo	13	śląd osadniczy	epoka kamienia
320.	Lubikowo	14	śląd osadniczy	epoka kamienia
321.	Lubikowo	15	punkt osadniczy	epoka kamienia
322.	Lubikowo	16	punkt osadniczy	epoka kamienia
323.	Lubikowo	17	śląd osadniczy	epoka kamienia
324.	Lubikowo	18	punkt osadniczy	średniowiecze XIII-XIV w.
325.	Lubikowo	19	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze XI-XII w.
326.	Lubikowo	20	śląd osadniczy	starożytność
			punkt osadniczy	wczesne średniowiecze XI-XII w.
327.	Przytoczna	30	śląd osadniczy	starożytność
328.	Przytoczna	31	śląd osadniczy	starożytność
			śląd osadniczy	średniowiecze XIII-XIV w.
329.	Przytoczna	32	śląd osadniczy	epoka kamienia
			osada otw.	epoka brązu-okres halsztyński
			śląd osadniczy	wczesne średniowiecze VIII-X w.
			śląd osadniczy	okres nowożytny
330.	Przytoczna	33	śląd osadniczy	epoka kamienia
			śląd osadniczy	starożytność
331.	Przytoczna	34	śląd osadniczy	średniowiecze XIII-XIV w.
332.	Przytoczna	35	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze
333.	Rokitno	36	śląd osadniczy	epoka kamienia
334.	Obszar 49-17 Wierzbno	1	śląd osadniczy	epoka kamienia

Wykaz obiektów zabytkowych

I. Obiekty objęte ochroną konserwatorską.

1. Chelmsko - kościół Fil.P.W.Św. Kazimierza XIX - neogotyck
2. Dłusko - Pałac XIX eiektyzm (mieszkalny)
3. Goraj - Kościół Par. P.W.Św. Trójcy XVII - barok
4. Krobielewo - Kościół Fil.P.W. Niepokalanego Poczęcia N.P.Marii XIX -
budownictwo drewniane
5. Poręba - Leśniczówka XIX - neoklasycyzm (mieszkalny)
6. Przytoczna - Pałac w otoczeniu parku XVIII - barok i neobarok
7. Przytoczna - Kościół św. Trójcy XIX neogotyck
8. Przytoczna - Kościół XIX - neogotyck (dom kultury)
9. Rokitno - Kościół parafialny p.w. M.B. Królowej Polski w. XVIII
10. Rokitno - ogrodzenie Kościoła parafialnego XVIII - barok
11. Rokitno - Kaplica p.w. N.P.Marii XVIII - barok
12. Strychy - Dawny Dwór XIX - neoklasycyzm
13. Twierdzielewo - Kościół Fil.P.W.Św. Anny XVIII
14. Wierzbno - Kościół Św. Mikołaja XIX-XX neogotyck

II. Obiekty objęte odnową wg ewidencji zakresowej wstępnej.**Przytoczna**

1. Dom mur szach. pocz. XX w. - ul. Pocztowa 11
2. Dom mur szach. pocz. XX w. - ul. Pocztowa 21
3. Dom mur szach. pocz. XIX w. - ul. Łąkowa 22
4. Dom mur szach. pocz. XIX w. - ul. Jeziorna 4
5. Kościół parafialny św. Trójcy mur 1870-1971
6. Dwór XVIII w. i XIX w.
7. Park w zespole pałacowym XVIII/XIX w.

Dębówko

1. Stodoła (nr 1) - szachulec r.1900
2. Stodoła (nr 2) - szachulec r.1900
3. Dom mieszkalny nr 4 - r.1919
4. Chlew (nr 4) - szachulec r.1919
5. Chlew (nr 5) - szachulec r.1924
6. Dom mieszkalny nr 9 zrąb r.1850 (kryty eternitem)
7. Stodoła (nr 10) deska r.1900 (kryta strzecha)
8. Stodoła (nr 11) szachulec r.1850 (kryta dachówka)
9. Drewnutnia (nr 15) - szachulec r.1850 (kryta dachówka)
10. Szopa (nr 19) zrąb r.1880 (kryta papa)
11. Dom mieszkalny nr 25 szachulec r.1900 (kryty strzecha)
12. Dom mieszkalny nr 28 szachulec r.1900 (kryty eternitem)
13. Stodoła (nr 29) - szachulec r.1900 (kryta strzecha)

14. Stodoła (nr 32) - szachulec r.1900 (kryta strzecha)
15. Dom mieszkalny nr 34 szachulec r.1850 (kryty eternitem)
16. Stodoła (nr 34) - szachulec r.1850 (kryta dachówka)
17. Stodoła (nr 36) - szachulec r.1900 (kryta strzecha)

Dłusko

1. Stodoła (nr 1) zrąb r.1850 (kryta papa)
2. Drewnutnia (nr 4) szachulec r.1910 (kryta dachówka)
3. Stodoła (nr 4) belki r.1910 (kryta trzcina)
4. Stodoła (nr 10) deska r.1920 (kryta trzcina)
5. Dom nr 20 szachulec w XIX w.
6. Dom nr 24 szachulec w XIX w.
7. Dom nr 25 cegła/szach. r.1850 (kryty strzecha)
8. Dom nr 30 cegła r.1900 (kryty dachówka)
9. Stodoła (nr 42) cegła zrąb r.1900 (kryta strzecha)

Gaj

1. Dom nr 3 zrąb r.1800 (kryty eternitem)
2. Stodoła (nr 3) zrąb r.1800 (kryta blacha)
3. Dom nr 6 szachulec r.1850 (kryty dachówka)
4. Obora (nr 6) szach./cegła r.1850 (kryta dachówka)
5. Stodoła (nr 6) zrąb r.1850 (kryta eternitem)
6. Szopa (nr 10) deska r.1900 (kryta strzecha)
7. Dom nr 12 zrąb r.1800 (kryty dachówka)
8. Obora (nr 12) zrąb r.1800 (kryta strzecha)
9. Stodoła (nr 12) zrąb r.1800 (kryta strzecha)
10. Stodoła (nr 13) zrąb r.1850 (kryta strzecha)
11. Stodoła (nr 14) zrąb r.1850 (kryta strzecha)
12. Dom nr 17 szachulec r.1900 (kryty dachówka)
13. Stodoła (nr 17) zrąb r.1900 (kryta dachówka)

Goraj

1. Dom nr 13 cegła r.1900
2. Dom nr 15 cegła r.1900 (kryty dachówka)
3. Dom nr 16 cegła r.1920 (kryty dachówka)
4. Dom nr 18 cegła r.1920 (kryty dachówka)
5. Dom nr 19 cegła sz. r.1920 (kryty dachówka)
6. Chlew (nr 23) szachulec r.1850 (kryty dachówka)
7. Stodoła (nr 42) cegła r.1910 (kryta strzecha)
8. Stodoła (nr 57) szachulec r.1850 (kryta dachówka)
9. Dom nr 59 szachulec r.1900 (kryty dachówka)
10. Szopa (nr 68) szachulec r.1850 (kryta dachówka)
11. Chlew (nr 67) szachulec r.1900 (kryty strzecha)

Krasne Dłusko

1. Dom nr 20 szachulec w. XIX
2. Dom nr 24 szachulec w. XIX
3. Dom nr 25 szachulec w. XIX
4. Dom nr 28 szach./mur. w. XIX
5. Dom nr 29 szachulec w. XIX

Krobielewo

1. Stodoła (nr 11) drewn. w. XIX

Nowa Niedzwica

1. Drewnitnia (nr 2) belki r.1900 (kryta dachówką)
2. Stodoła (nr 2) szachulec r.1900 (kryta dachówką)
3. Dom nr 5 szachulec/cegła r.1900 (kryty dachówką)
4. Stodoła (nr 12) szachulec r.1900 (kryta dachówką)
5. Szopa (nr 14) zrąb r.1850 (kryta eternitem)
6. Dom nr 18 szachulec r.1850 (kryty dachówką)
7. Chlew (nr 18) cegła r.1900 (kryty strzecha)
8. Stodoła (nr 21) cegła/szach. r.1850 (kryta eternitem)
9. Stodoła (nr 22) szachulec r.1913 (kryta strzecha)
10. Stodoła (nr 23) szachulec r.1922 (kryta strzecha)
11. Stodoła (nr 24) zrąb r.1850 (kryta dachówką)
12. Dom nr 25 szachulec r.1850 (kryty dachówką)
13. Dom nr 26 szachulec r.1850 (kryty dachówką)
14. Stodoła (nr 26) szachulec r.1850 (kryta dachówką)
15. Szopa (nr 31) szachulec r.1900 (kryta dachówką)
16. Stodoła (nr 31) szachulec r.1900 (kryta dachówką)
17. Stodoła (nr 21) cegła/szach. r.1850 (kryta eternitem)
18. Pałac cegła r.1900 (kryty dachówką)

Orłowce

1. Stodoła (nr 2) zrąb r.1850 (kryta strzecha)
2. Chlew (nr 2) zrąb r.1800 (kryty strzecha)
3. Dom nr 3 zrąb r.1800 (kryty strzecha)
4. Szopa/chlew (nr 3) zrąb r.1800 (kryta strzecha)
5. Dom nr 6 szachulec r.1850 (kryty dachówką)

Poręba

1. Leśniczówka mur w. XIX
2. Zabudowania gospodarcze w leśniczówce szachulec w. XIX
3. Stodoła (nr 3) k. zrębowa r.1800 (kryta strzecha)
4. Dom nr 6 cegła/szachulec r.1900 (kryty strzecha)
5. Stodoła (nr 7) k. zrębowa r.1800 (kryta strzecha)
6. Szopa (nr 9) k. zrębowa r.1850 (kryta strzecha)

Rokitno

1. Kościół parafialny p.w. wszystkich św. mur w. XVIII
2. Kaplica p.w. N.P. Marii mur XVIII-XX w.
3. Dom ul. Pocztowa nr 21 mur/szach. poł. XX w.

Strychy

1. Dwór w zespole parkowym
2. Kościół jw.
3. Chlew (nr 1,2) cegła/deska r.1920 (kryty strzecha)
4. Stajnia (nr 3,4) cegła r.1920 (kryta strzecha)
5. Chlew (nr 3,4) cegła r.1920 (kryty strzecha)

6. Dom nr 7 szachulec r.1860 (kryty strzecha)
7. Dom nr 8 szachulec r.1900 (kryty dachówka)
8. Dom nr 9 szachulec r.1900 (kryty dachówka)
9. Dom nr 10 szachulec r.1900 (kryty blacha)
10. Dom nr 21 szachulec r.1890 (kryty dachówka)
11. Dom nr 22 szachulec r.1870 (kryty dachówka)
12. Stodoła (nr 22) szachulec/cegła r.1900 (kryta dachówka)
13. Dom nr 24 szachulec r.1850 (kryty dachówka)
14. Stodoła (nr 24) szachulec r.1900 (kryta strzecha)
15. Spichlerz wozownia (nr 24) szachulec r.1850 (kryty strzecha)
16. Stodoła (nr 28) szachulec/cegła r.1900 (kryta dachówka)
17. Dom nr 33 szachulec/cegła r.1870/1920 (kryty dachówka)
18. Dom nr 35 cegła r.1900 (kryty strzecha)
19. Dom nr 36 szachulec r.1900 (kryty dachówka)
20. Szopa (nr 36) szachulec ok. 1900 (kryta dachówka)
21. Dom nr 37 szachulec ok.1900 (kryty strzecha)
22. Stodoła (nr 37) drewno ok.1900 (kryta strzecha)
23. Dom nr 38 szachulec ok.1880 (kryty strzecha)
24. Stodoła (nr 36) szachulec ok.1900 (kryta dachówka)
25. Dom nr 41 szachulec ok.1870 (kryty papa)
26. Stodoła (nr 41) szachulec ok.1870 (kryta strzecha)
27. Chlew (nr 41) szachulec ok.1870 (kryty strzecha)
28. Spichlerz (nr 41) szachulec ok.1870 (kryty strzecha)

Stryszki

1. Stodoła (nr 19) szachulec ok.1900 (kryta strzecha)

Stryszewo

1. Kumik (nr 3) zrąb r. 1900 (kryty dachówka)
2. Stodoła (nr 4) szachulec r. 1920
3. Szopa (nr 5) zrąb r. 1900 (kryta dachówka)

Twierdzielewo

1. Stodoła (nr 7) szachulec r.1900 (kryta strzecha)
2. Stodoła (nr 13) szachulec r.1900 (kryta blacha)
3. Stodoła (nr 15) szachulec r.1900 (kryta strzecha)

Wierzbno

1. Dzwonnica drewno 1920
2. Pałac w zespole parkowym
3. Stodoła (nr 20) szachulec r.1900 (kryta strzecha)
4. Dom nr 25 szachulec r. 1900 (kryty dachówka)

III. Cmentarze.

1. Stare Dłusko (Miętno) cz. wsi Krasne Dłusko (nieczynny)
2. Lubikowo (nieczynny)
3. Przyłoczna (dawny)
4. Strychy (nieczynny)

5. Nowa Niedzwica (nieczynny)
6. Gaj (nieczynny)
7. Wierzbno (dawny)
8. Przytoczna (nieczynny)
9. Przytoczna (zlikwidowany) park pocmentarny
10. Krasne Dłusko (nieczynny)

tabela 6

Zasady i standardy zagospodarowania terenów o umiarkowanej koncentracji zabudowy.

Wyszczególnienie	ilość działek w zespole we wnętrzu krajobrazowym	wielkość działki	powierzchnia zabudowy	gabaryty zabudowy w kondygnacjach	kształtowanie zagospodarowania
Wyposażenie	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
<p>1. zabudowa mieszkalna -wspólne tereny zieleni urządzonej - dopuszcza się zabudowę mieszkalno-usługową w zakresie usług podstawowych i rzemiosła nieuciążliwego w dostosow. do wyst. potrzeb -system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej</p>	20 do 50	minimum 1000m ² w zabudowie wolnostojącej minimum 600 m ² w zabudowie bliźniaczej	od 60 m ²	1,5	-zalecane ujednoczenie kształtu budynków w zespole zabudowy, -dopuszczenie wolnostojącej zabud. towarzys. usługowej, - dopuszczenie wolnostojącej zabud. gospodar. z ograniczeniem jej ekspozycji w krajobra. -dopuszcz. zabud. szereg. o min. pow. działki 360 m ² w ośrodkach gminnych i podstawowych
<p>2. zabudowa mieszkalno-usługowa w tym mieszkalno-warsztatowa, mieszkalno-magazynowa (hurtownie) -wspólne tereny zieleni urządzonej - stanowiska parkowania w liniach rozgraniczenia dróg i ulic -system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej</p>	15 do 30	minimum 1300 m ²	wg występujących potrzeb	1,5 do 2,5	-zespoły zabudowy w ośrodkach gminnych i podstawowych w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz w terenach obsługi motoryzacji, -ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki, -zalecane ujednoczenie kształtu budynków w zespole zabudowy, -dopuszczenie wolnostojącej zabud. gospodar. z ograniczeniem jej ekspozycji w krajobra.,

1	2	3	4	5	6
					-zalecane zapewnienie izolacji zielenią zimozieloną terenów mieszkal. od terenów usługowo-wytwór. w granicach działki.
3. <u>zabudowa pensjonatowa</u> -część noclegowa całoroczna lub sezonowa, pokoje noclegowe z zapleczem klubowym, węzłem sanitarnym -gastronomia -zieleni urządzona -w ramach zespołu zabud.	1 - 2 działek w zespole zabudowy rezydencjonalnej lub letniskowej	1000 m ² + 30 m ² /1 pensjonariusza	bez ograniczeń, w dostosowaniu do potrzeb	1,5 do 2,5	zasady jak przy zabudowie rezydencjonalnej
4. <u>zabudowa letniskowa</u> -dopuszcza się: do 5 działek mieszkalnych -tereny zieleni urządzonej -małe zbiorniki wodne -system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej lub miejscowy dla obsługi terenów zespołu oparty o oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną o sprawności powyżej 90%	do 20	minimum 1000 m ²	do 150 m ²	1,5	zespoly j.w. rzut prostokątny wydłużony dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 35 - 45%
5. <u>campingowe ogrody działkowe</u> -tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych z placami	do 50	minimum 500 m ²	do 50 m ²	do 1,5	-preferowane dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35 do 45% -dopuszcza się dachy

1	2	3	4	5	6
<p>zabaw dla dzieci i ewentualnie małym zbiornikiem wodnym</p> <ul style="list-style-type: none"> -miejscowy system kanalizacyjny -zalecane sąsiedztwa zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, zagrodowej i mieszkalno-ogrodniczej <p>1 - 2 działek</p>					<p>jednospadowe i płaskie przy przesłanianiu budynku zielenią zimozieloną z towarzyszącymi elementami małej architektury</p>
<p><u>6. pola trajlerowe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -wspólne tereny zieleni urządzonej wyposażone w urządzenia sportowo-rekreacyjne - zbiorcze pawilony sanitarne i kuchnie letnie w/w terenie z miejscowym systemem neutralizacji ścieków w zakresie oczyszczalni mechaniczno-biologicznej o sprawności powyżej 90% -zalecane sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej 1- 2 działek - zagospodarowane w zespołach o różnych formach : 	do 50	300 do 400 m ²	do 40 m ²	1	<p>izolowane zielenią zimozieloną zespoły w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej, wprowadzanie elementów małej architektury jak pergole, zadaszenia, ścianki zielone, z przesłanianiem zielenią zimozieloną ujednolicenie w/w elementów małej architektury w ramach zespołu</p>
<p>a). <u>kontenery i barakowozy</u> pod warunkiem wprowadzenia elementów małej</p>					

1	2	3	4	5	6
architektury wg kolumny 6					
b). <u>doczepy i samochody turystyczne</u> -wspólne tereny zieleni urządzonej wyposażone w urządzenia sportowo-rekreacyjne -sieci uzbrojenia podziemnego umożliwiające obsługę w/w obiektów - dopuszcza się zbiorcze pawilony sanitarne i kuchnie letnie z miejscowym systemem neutralizacji ścieków w zakresie oczyszczalni mechaniczno-biologicznej o sprawności powyżej 90%	do 40	200 do 300 m ² na jedno stanowisko w tym tereny wspólnego użytkowania	wg rodzajów i standardów sprzętu	1	izolowane zielenią zimozieloną zespoły w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej

1	2	3	4	5
<p>3) <u>gospodarstwo rolniczo-turystyczne</u></p> <p>-siedlisko rolnicze, -pokoje gościnne, pensjonat lub zespół domków campingowych do 40 miejsc noclegowych, -parking, -ewentualnie punkt handlowo-gastronomiczny, -tereny zieleni urządzonej sportowo-rekreacyjnej. - osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna).</p>	min. 2500 m ²	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	- lokalizacje pilotażowe w oparciu o siedliska rolnicze położone w obszarach o dużych walorach krajobrazowych, -dla budynków o rozczłonkowanym rzucie dachy wielopłaciowe, -oddzielenie terenów turystycznych od siedliska rolniczego zielenią zimozieloną, izolacyjną i przesłaniającą
<p>4) <u>gospodarstwo leśno-turystyczne</u></p> <p>-leśniczówka -baza recepcyjna w następujących formach do wielkości granicznej 40 miejsc : - pokoje noclegowe, - punkt biwakowy do 10 namiotów z obiektami towarzyszącymi, -parking, - ewentualnie punkt handlowo-gastronomiczny, -zieleni urządzonej sportowo-rekreacyjnej, -urządzenia neutralizacji ścieków mechaniczno-biologicznego</p>	min. 1500 m ² +60 m ² /1miejsce w bazie recepcyjnej	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	-jak dla gospodarstwa rolniczo-turystycznego.

tabela 7

Zasady i standardy zagospodarowania dla terenów rozproszonej zabudowy

Kategoria użytkowania terenu	Wielkość działki	Powierzchnia zabudowy	Gabaryty zabudowy w kondygnacjach	Kształtowanie zagospodarowania
Wyposażenie działki				
1	2	3	4	5
<p>1) <u>zabudowa zagrodowa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - siedlisko rolniczego gospodarstwa rodzinnego z zespołem budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności rolniczej i funkcjami mieszkalnymi, - osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna). 	min. 2500 m ²	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	<ul style="list-style-type: none"> -dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35 - 45°, - budynki o wydłużonym prostokątnym rzucie, -dopuszcza się zabudowę produkcyjno-gospodarczą o dachach płaskich z ograniczeniem ekspozycji w otwartym krajobrazie.
<p>2) <u>leśniczówka -osada leśna</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -zabudowa mieszkalno-gospodarcza związana z w/w przeznaczeniem, - towarzysząca zabudowa produkcyjno-gospodarcza związana z funkcjami rolniczymi. - osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna). 	min. 1500 m ²	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	-jak dla zabudowy zagrodowej.



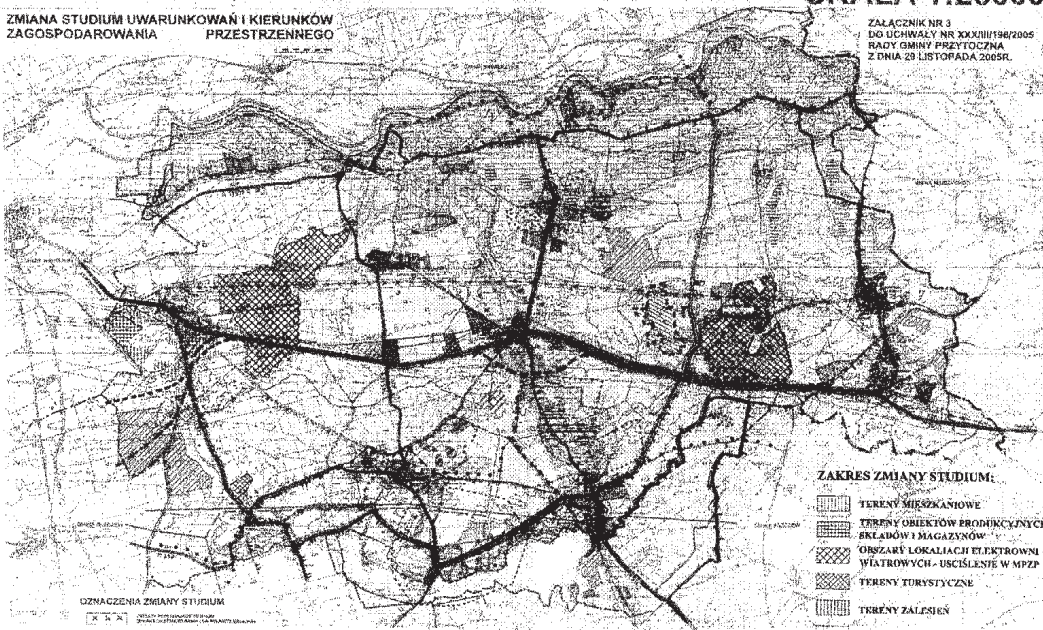
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA

• SKALA 1:25000

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZALĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXIII/198/2005
RADY GMINY PRZYTOCZNA
Z DNIA 29 LISTOPADA 2005R.

ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLIV/249/2006
RADY GMINY PRZYTOCZNA
Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2006 R.



- 1. Obszar chronionego krajobrazu
- 2. Obszar chronionego zabytku
- 3. Obszar chronionego dziedzictwa kulturowego
- 4. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 5. Obszar chronionego dziedzictwa technicznego
- 6. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 7. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 8. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 9. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 10. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM

- 1. Obszar chronionego krajobrazu
- 2. Obszar chronionego zabytku
- 3. Obszar chronionego dziedzictwa kulturowego
- 4. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 5. Obszar chronionego dziedzictwa technicznego
- 6. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 7. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 8. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 9. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 10. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego

ZAKRES ZMIANY STUDIUM:

- 1. TERENY MIESZKANIOWE
- 2. TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- 3. OBSZARY LOKALNOŚCI ELEKTROWNI WIĄTROWYCH - USCISŁNIENIE W MPZP
- 4. TERENY TURYSTYCZNE
- 5. TERENY ZALEŚIEN
- 6. PLANOWANE DROGI GMINNE
- 7. UZIELEBIAJĄCE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- 8. OBSZARY DEAKTYWNOŚCI GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- 9. OBIEKT NIEURZĄDZONY

- 1. Obszar chronionego krajobrazu
- 2. Obszar chronionego zabytku
- 3. Obszar chronionego dziedzictwa kulturowego
- 4. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 5. Obszar chronionego dziedzictwa technicznego
- 6. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 7. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 8. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 9. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
- 10. Obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego



OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

LEGENDA:
dotyczy zmiany studium nr 6

---	GRANICA OBSZARU OBYKTOWO ZMIANY STUDIUM
PU	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ LUB USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Z	TERENY ZIELENI
ZD	TERENY HODOWNICZYCH OROKÓW DOŁKOWYCH
ZL	TERENY LASÓW
R	TERENY ROLNICZE
---	GRANICA STUDIUM Z OPRACOWANIEMI SPECJALISTYCZNYMI
---	Z OPRACOWANIEMI Z OBLASTI STYPIENIA WYSTĘPIENIA PODKAZANICH AWARII

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY PRZYTOCZNA
Z DNIA 2023 R.

Punkty osnowy poziomej

Punkt osnowy wysokościowej

Punkt topograficzny

Budynek

Zwarta zabudowa

Pojedyńczy zagroda

Zakład przemysłowy

a) z kominem
b) nie mieszczący się w skali – z kominem
c) nie mieszczący się w skali – bez kotłowni

Kościół

Leśniczówka, gajówka

Stacja benzynowa

Transformator

Linia telefoniczna

Napowietrzny przewód elektryczny

a) niskiego napięcia b) wysokiego napięcia

Linia kolejowa, stacja

Linia kolejowa zelektryfikowana

Droga wiejska

Droga polna lub leśna

Ścieżka

Autoroady i krajowe numery dróg

Mur i usł. ogrodzenie metalowe przy drodze

Ogrodzenie z kamienia, prętów metalowych lub siatki

Potok, strumień, rzeka, rów, kanał

Szczytów rów

Wał sztuczny, grobla

Pas lasu

Rząd drzew

Zwyczoł pas krzaków

Las wyszczyplony z linią oddziałową

a) iglasty b) liściasty c) mieszany

Las rzadki

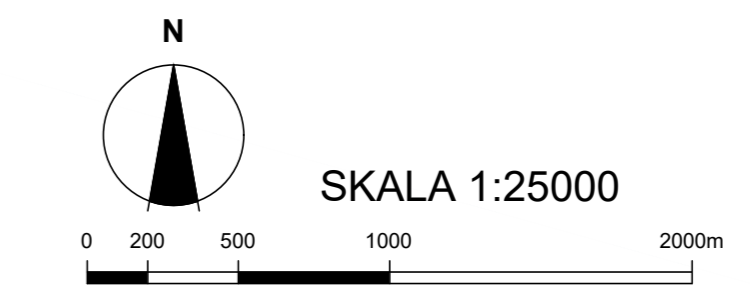
Zagajnik

Krzaki zwarte

a) iglaste b) liściaste

Sad

Łąka sucha i podmokła



LEGENDA:
dotyczy zmiany studium nr 4

--- GRANICA OBSZARU OBYKTOWO ZMIANY STUDIUM

REKONSTRUKCJA I WYKONANIE PRAC WRAZ Z OBLADKAMI URZĄDZEŃ WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ Z ODMIANYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNYCH ZAMIERZANYCH PRZEZ GMINĘ PRZYTOCZNA W 2023 R.

LEGENDA:
dotyczy zmiany studium nr 5

--- GRANICA OBSZARU OBYKTOWO ZMIANY STUDIUM

REKONSTRUKCJA I WYKONANIE PRAC WRAZ Z OBLADKAMI URZĄDZEŃ WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ Z ODMIANYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNYCH ZAMIERZANYCH PRZEZ GMINĘ PRZYTOCZNA W 2023 R.

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM

XXX OBIEKTY PODLEGAJĄCE ZMIANOM (ZMIANA UKSZTAŁTOWANIA LUB NIUWZGLĘDNIENIE)

OBSZARY ROZWOJU:

TERMINAL EKSPEDYCYJNY ROPY I GAZU Z MAGAZYNEM ROPY

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

OBWODNICA WSI CHEŁMSKO

SIECI WODOCIĄGOWE: STAN / KIERUNKI ROZWOJU

ISTNIĄCE SIECI KANALIZACYJNE: GRAWITACYJNE / TŁOCZNE

KIERUNKI ROZWOJU SIECI KANALIZACYJNYCH: GRAWITACYJNYCH / TŁOCZNYCH

GŁÓWNE PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW: STAN / KIERUNKI ROZWOJU

SIECIOWE PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW: STAN / KIERUNKI ROZWOJU

SYSTEM RUROCIĄGÓW PRZESYŁU ROPY NAFTOWEJ I GAZU (INFRASTRUKTURA TERMINAŁU EKSPEDYCYJNEGO "WIERZBNO")

ENERGETYKI WIATROWEJ (OPRACOWANIE SPECJALISTYCZNE)

OPRACOWANIA SPECJALISTYCZNE:

RAPORT ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO USTALENIA TERENU GÓRNICZEGO

UDOKUMENTOWANIE ŻŁÓŻ KREDE JEZIORNEJ I TORFU ORAZ MOŻLIWOŚCI RETENCJI

STUDIUM WARUNKÓW AREODYNAMICZNYCH

OBSZARY PLANOWANIA MIEJSCOWEGO:

AKTUALNE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA OPRACOWUJE MPZP

OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP

OZNACZENIA:

••••• TERENY DO EKSPLOATACJI KRUSZYWA

○ ○ ○ ○ ○ KIERUNKI DALSZEJ EKSPLOATACJI KRUSZYWA

ZAKRES ZMIANY STUDIUM:

- TERENY MIESZKANIOWE
- TERENY OBIKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- OBSZARY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH- USCIEŚNIENIE W MPZP
- TERENY TURYSTYCZNE
- TERENY ZALESIEN
- PLANOWANE DROGI GMINNE
- UZUPEŁNIAJĄCE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- OBIEKT NIUWZGLĘDNIONY

URZĄD GMINY PRZYTOCZNA
000542005

INSPEKTOR

PIKALINO TADEUSZ
Pracownia Biuletynowa
STUD-PLAN

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ul. Ciesielska 1 ul. 95R100
ul. Wolności 10 ul. 95R100
ul. Wolności 10 ul. 95R100
ul. Wolności 10 ul. 95R100

OCHRONA PRZYRODY

EUROPEJSKA SIĘĆ EKOLOGICZNA „NATURA 2000”

OBSZAR PSZCZEWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO / OTULINY

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU: "4 - DOLINA WARTY I DOLNEJ NOTECI", "7 - GÓRZYCKO"

UŻYTEK EKOLOGICZNY GŁÓWNE OBSZARY ZIELENI CHRONIONEJ

OCHRONA I KIERUNKI WYKORZYSTANIA ZASÓBKULTUROWYCH

STREFY OCHRONY ZASÓBKULTUROWYCH, WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH I TURYSTYCZNYCH

STREFA OCHRONY DRZEWOSTANÓW NASIENNYCH

ZALESIENIA GRUNTÓW ROLNYCH

ZBIORNIK WODNY ZAPOROWO - POWYROBISKOWY

UDOKUMENTOWANE ŻŁÓŻA SUROWCÓW GEOLOGICZNYCH - DO EKSPLOATACJI

GRANICE:

1. WOJEWÓDZTWA / OBSEWÓW EVIDENCJI GRUNTÓW

2. GMIN

ZAGOSPODAROWANIE UWARUNKOWANIA / KIERUNKI

PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE OBSZARÓW ZABUDOWY I TOWARZYSZĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

OBSZARY PUBLICZNE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ: USŁUGI OŚWIATY (UO), USŁUGI KULTURY (UK), USŁUGI ZDROWIA (UZ), USŁUGI SPORTU (US), ZIELEN PARKOWA (ZP).

OBSZARY PUBLICZNE WYPOCZYNKU MIEJSCOWEGO LUDNOŚCI I WSPÓLNEGO UŻYTKOWANIA TURYSTYCZNEGO

OBSZARY WIELOFUNKCYJNE: MIESZALNICTWA Z USŁUGAMI O CHARAKTERZE NIUCIĄŻLIWYM

OBSZARY WYTYWCZO-USŁUGOWE: USŁUGI RÓŻNE OBSZARY OBSŁUGI KOMUNIKACJI PRZEMYSŁ, BUDOWNICTWO, SKŁADY

OBSZARY EKSPLOATACJI SUROWCÓW GEOLOGICZNYCH

OBSZARY KOMERCYJNYCH USŁUG TURYSTYCZNYCH

OBSZARY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY I TOWARZYSZĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE OBSZARÓW OTWARTYCH:

ROLNICZYCH: ORNYCH / UŻYTKÓW ZIELONYCH

LEŚNYCH / ZALESIEN

WÓD POWIERZCHNIOWYCH I CIEKI PODSTAWOWE / SZTUCZNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH PENETRACJI TURYSTYCZNEJ

ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH I UZROBIENIE OBSZARÓW

1) KRAJOWA KDW, 2) WOJEWÓDZKIE KDW, 3) POWIATOWE KDP, 4) GŁÓWNE GMINNE KDG

1) LINIE KOLEJOWE, 2) DROGI WODNE, 3) ŚCIEŻKI ROWEROWE

ULICIA WODY I SIECI WODOCIĄGOWE / PRZEPOMPOWNIE MELIORACYJNE

OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW / PRZEPOMPOWNIE I SIECI KANALIZACYJNE

STACJE ZASILANIA I SIECI ELEKTROENERGETYCZNE

STACJE REDUKCYJNE I SIECI ZAOPATRZENIA W GAZ: SIECI SYSTEMU KRAJOWEGO

ROPOCIĄG TRANZYTOWY

UNIESZKODLIWIENIE ODPADÓW

KORNYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

REZERWAT

PSZCZEWSKI PARK KRAJOBRAZOWY

OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

POMNIKI PRZYRODY

OBSZARY POWIĄZANE EKOLOGICZNIE I RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ

OBIEKTY OCHRONY DÓBR KULTURY:

ARCHEOLOGICZNE: GRODZIKA I KURHANY

OSADY, CMENTARZYSKA I STANOWISKA O WIĘKSZYM ZASIĘGU

O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH: ZESPÓŁY / WIĘKSZE OBIEKTY

OCHRONA ZASÓBÓW: SUROWCÓW GEOLOGICZNYCH: PONADLOKALNYCH: KREDA JEZIORNA / OKRUCHOWE / LOKALNYCH (PB)

WÓD PODZIEMNYCH

GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH I GRUNTÓW ORGANICZNYCH

PRODUKCYJNYCH OBSZARÓW LEŚNYCH

LASÓW OCHRONNYCH

OBSZARY SZTUCZNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH

OBSZARY OCHRONY PRZECIWPÓWODZIOWEJ - ZALEWOWE

OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MPZP JEST OBLADKOWE (WE WSI PRZYTOCZNA WG. RYS. 6a, 6b)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium w dniach od 31 stycznia 2024 r. do 21 lutego 2024 r. w nieprzekraczalnym terminie do 14 marca 2024 r. wpłynęło 14 uwag.

2. W rozstrzygnięciu z dnia 4 kwietnia 2024 r. Wójt Gminy Przytoczna:

1) nie uwzględnił 13 uwag;

2) uwzględnił 1 uwagę uznając, że wyłożony projekt zmiany studium umożliwia realizację jej treści na etapie sporządzania planu miejscowego; nie było zatem konieczności wprowadzania dodatkowych zmian.

§ 2. W związku z powyższym Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia 13 uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna w sposób określony w poniższej tabeli:

Tab. Sposób rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium w dniach od 31 stycznia 2024 r. do 21 lutego 2024 r., które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Przytoczna

lp.	data wpływu uwagi	nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Przytoczna		uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	14.03.2024 r.	<i>osoba fizyczna</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	ad. 1. dla procedowanej zmiany studium nie art. 8e ustawy pzp nie ma zastosowania, wszedł on bowiem w życie w dniu 24.09.2023 r. i nie dotyczy projektów, o których mowa w art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.; ad. 2. Projekt zmiany studium został ponownie przekazany do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, ale w odpowiedzi Organ odmówił zajęcia stanowiska
2.	14.03.2024 r.	<i>osoby fizyczne</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
3.	14.03.2024 r.	<i>osoby fizyczne</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	-w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym; -jakość dotychczasowego załącznika graficznego wynika z techniki dostępnej w momencie tworzenia pierwotnej wersji oraz jego przetwarzania na przestrzeni lat, nadal jest jednak to dokument obowiązujący w obrocie prawnym
1	2	3	4	5	6	7

4.	14.03.2024 r.	<i>osoba fizyczna</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	-w prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono ustalenia dokumentów, o których mowa w art. art. 9 ust. 2 pizp w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r., ustalenia pozostałych dokumentów bierze się pod uwagę; -w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym; -jakość dotychczasowego załącznika graficznego wynika z techniki dostępnej w momencie tworzenia pierwotnej wersji oraz jego przetwarzania na przestrzeni lat, nadal jest jednak to dokument obowiązujący w obrocie prawnym
5.	14.03.2024 r.	<i>osoba fizyczna</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	-w prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono ustalenia dokumentów, o których mowa w art. art. 9 ust. 2 pizp w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r., ustalenia pozostałych dokumentów bierze się pod uwagę; -w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym; -jakość dotychczasowego załącznika graficznego wynika z techniki dostępnej w momencie tworzenia pierwotnej wersji oraz jego przetwarzania na przestrzeni lat, nadal jest jednak to dokument obowiązujący w obrocie prawnym
6.	14.03.2024 r.	<i>fundacja</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
1	2	3	4	5	6	7

7.	14.03.2024 r.	<i>wspólnota</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
8.	14.03.2024 r.	<i>wspólnota</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
9.	14.03.2024 r.	<i>wspólnota</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
10.	14.03.2024 r.	<i>wspólnota</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
11.	14.03.2024 r.	<i>wspólnota</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	w projekcie zmiany studium określono przesądzenia kierunkowe o wymaganym stopniu ogólności, stanowiące element polityki przestrzennej gminy; bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczeń oraz parametrów będą zapadały w planie miejscowym
12.	08.02.2024 r.	<i>osoba fizyczna</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej w dniu 08.02.2024 r. (str. 27) – wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na etapie studium jest przedwczesne i nieuzasadnione
13.	08.02.2024 r.	<i>osoba fizyczna</i>	obszar objęty zmianą studium	---	nieuwzględniona	uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej w dniu 08.02.2024 r. (str. 28) – w studium nie można ustalić konieczności wykonania raportu dla przedsięwzięć mogący potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zainicjowała uchwała Nr XXXI.174.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna obrębach Nowa Niedzwica i Przytoczna, zmieniona uchwałą Nr XLVI.277.2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. Niniejsza zmiana jest szóstą od chwili przyjęcia pierwotnej wersji studium w dniu 30 grudnia 1999 r.

Celem zmiany studium jest określenie kierunkowych zasad zagospodarowania dla obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Przytoczna i Nowa Niedzwica. Wprowadzane zmiany są podyktowane koniecznością zapewnienia nowych terenów pod funkcję produkcyjno-usługową. Usankcjonowano także istniejące formy zabudowy produkcyjno-usługowej. Dodatkowo dla zapewnienia strefy buforowej wokół terenów produkcyjno-usługowych w celu wyeliminowania potencjalnych konfliktów związanych z zagospodarowaniem, w granicach obszaru opracowania znalazły się tereny rolnicze oraz leśne, zachowujące dotychczasową funkcję bez prawa lokalizacji zabudowy. Szczegóły dotyczące przeznaczenia dla poszczególnych gruntów, a także zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania zostaną określone w planach miejscowych opracowanych po przyjęciu niniejszej zmiany.

Zmiana studium polega na określeniu nowych kierunków zagospodarowania dla obszaru wskazanego w uchwale intencyjnej, które wprowadzono w formie ujednocionej. Zmiany w tekście studium stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zostały wprowadzone w rozdziale I. Część ogólna, ust. 1 *Wprowadzenie* oraz rozdziale IV. *Polityka przestrzenna*, ust. 4 Kierunki zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono kolorem zielonym. Natomiast zmiany wprowadzone na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 zostały omówione w legendzie do zmiany nr 6.