

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/60/2015r.  
Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 września 2015r.



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBISZYN

### UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

#### PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR XI/60/2015 RADY GMINY LUBISZYN z dnia 22 września 2015 r. ZMIENIAJĄCĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBISZYN

przyjęte Uchwałą nr XII/99/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 28 kwietnia 2000 r.; zmienione Uchwałą Nr XXXVIII/293/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 31 sierpnia 2006 r. zmienione uchwałą Nr XXXIX/305/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 września 2006 r. zmienione uchwałą Nr XXXIV/281/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 września 2009 r.

#### **ZESPOŁY OPRACOWUJĄCE:**

STUDIUM przyjęte Uchwałą nr XII/99/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 28 kwietnia 2000 r.

Architektoniczno-Urbanistyczna Pracownia Projektowa „ROMAX”; gł. projektant: mgr inż. arch. Roman Ropela Ul. Pankiewicza 5-7, 66-400 Gorzów Wlkp.; Tel. 095-7330-489

ZMIANA STUDIUM przyjęta Uchwałą Nr XXXVIII/293/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 31 sierpnia 2006 r. zmienionego uchwałą Nr XXXIX/305/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 września 2006 r.

Architektoniczno - Urbanistyczna Pracownia Projektowa „ROMAX”; gł. projektant: mgr inż. arch. Roman Ropela Ul. Pankiewicza 5-7, 66-400 Gorzów Wlkp.; Tel. 095-7330-489

ZMIANA STUDIUM przyjęta uchwałą Nr XXXIV/281/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 września 2009 r.

Pracownia ASTEA Architektura i Urbanistyka; gł. projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Frąckowiak ul. Konfederacka 3, 60-281 Poznań;

ZMIANA STUDIUM przyjęta uchwałą Nr XL/349/2010 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 05 marca 2010 r.

mgr inż. Romana Erdmanna, upr. urb. nr 308/88; członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu Nr Z – 118 / 2002. mgr inż. arch. Anitę Wasyliki, upr.bud. nr 38/Sz/98

ZMIANA STUDIUM przyjęta uchwałą Nr VIII/43/2015 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 15 maja 2015 r.

Biuro Planowania Przestrzennego i Usług & MC sp. z o.o. 65-426 Zielona Góra ul. Kupiecka 21, mgr inż. Marek Czapliński, upr. urb. nr 1648.

2012 - 2015

## CZEŚĆ A

### **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBISZYN Z UWZGLĘDNIENIEM ZMIANY STUDIUM UCHWAŁAMI RADY GMINY LUBISZYN:**

- 1 Uchwała Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn.

Uchwała Nr XXX/253/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 kwietnia 2009 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn.

Uchwała Nr XX/140/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszaru położonego w obrębie Marwice w rejonie ul. Północnej w miejscowości Baczyna.

Uchwała Nr X/55/2015 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 sierpnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszaru położonego w obrębie Marwice w rejonie Kolonii Północnej w miejscowości Baczyna i uchylecia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszarów położonych w obrębach: Marwice, Dzikowo i Mystki.

### **ZAKRES ZMIANY STUDIUM DOTYCZY DOPUSZCZENIA LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH NA TERENACH WIEJSKICH GMINY POZA ZASIĘGIEM OBSZARÓW ROZWOJOWYCH JEDNOSTEK OSADNICZYCH.**

Zakres wprowadzonych zmian z września 2009r dotyczy obszaru objętego zmianą Studium zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały Nr XXX/253/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 kwietnia 2009 w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn.

Aktualizacja tekstu Studium dotyczy wprowadzonych poza studium decyzji w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego do września 2009 oraz zmian związanych z reformą w administracyjnym podziale kraju z 1999 r .

Aktualizacja tekstu Studium dotyczy zapisów zgodnych z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 z późn. zmian.)

Zmiany wprowadzone we wrześniu 2009r. zostały oznaczone *kolorem czerwonym i kursywą*. Do celów uzgodnień i opiniowania pierwotny tekst studium, który uległ dezaktualizacji został oznaczony wykreśleniem.

### **ZAKRES ZMIANY STUDIUM (2012-2015) DOTYCZY ZMIANY FUKCJI TERENÓW NIEZAGOSPODAROWANYCH**

Zakres wprowadzonych zmian z 2012 - 2015 r. dotyczy obszaru objętego zmianą Studium zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Nr XX/140/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszaru położonego w obrębie Marwice w rejonie ul. Północnej w miejscowości Baczyna oraz uchwały Nr XXXV/260/2014 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszarów położonych w obrębach Marwice, Dzikowo i Mystki.

Aktualizacja tekstu Studium dotyczy zapisów zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.)

Zmiany wprowadzone w 2012 - 2015r. zostały oznaczone **kolorem niebieskim**. Do celów uzgodnień i opiniowania pierwotny tekst studium, który uległ dezaktualizacji został oznaczony wykreśleniem.

**SPIS TREŚCI**

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA - CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA.</b>	<b>7</b>
1 Wprowadzenie.	7
Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.	7
Cele studium.	7
Zmiany studium.	8
Zakres przestrzenny i rzeczowy.	9
Zakres zmian studium.	9
Zespół autorski.	11
Dane, wielkości charakteryzujące obszar opracowania.	11
<b>II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>12</b>
1 Ludność.	12
Sytuacja demograficzna.	12
Rozmieszczenie ludności.	13
Możliwości i prognozy rozwoju.	13
Funkcje gminy.	14
Przeznaczenie i użytkowanie terenów.	14
Funkcje obszarów gminy.	14
Przeznaczenie i użytkowanie terenów.	14
Systemy obsługi technicznej.	15
Transport drogowy.	15
System zaopatrzenia w wodę.	15
Odprowadzenie i neutralizacja ścieków.	16
Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych.	16
System zaopatrzenia w energię cieplną.	16
Środowisko przyrodnicze.	17
4 1. Wartości i walory środowiska przyrodniczego.	17
4.2. Stan i funkcjonowanie środowiska.	17
Środowisko kulturowe.	17
Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	17
Obszary leśne.	18
Osadnictwo.	18
Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania.	19
Krajobraz przyrodniczo-kulturowy.	19
Prawa własności gruntów.	19
Jakość życia mieszkańców.	20
Źródła utrzymania i dochody ludności.	20
Warunki zamieszkania.	20
<b>III. ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY.</b>	<b>21</b>
1 Ochrona przyrody.	21
Obszary ochrony przyrody.	21
Obiekty ochrony przyrody.	21
Ochrona zasobów środowiska kulturowego.	22
Obszary leśne, lasy ochronne.	22
Kompleksy gleb podlegające ochronie.	22
Złoża surowców geologicznych.	23
Ochrona wód.	23
Ochrona powietrza.	24
Ochrona p. powodziowa.	24

System obsługi ludności	25	
Ponadlokalne systemy obsługi technicznej.		25
System drogowy.	25	
System kolejowy.	25	
System przesyłu informacji i łączności.	25	
System elektroenergetyczny.		25
System zaopatrzenia w energię gazową.	26	
System przesyłu produktów naftowych	26	
<b>IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY.</b>		<b>27</b>
1 Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa		27
Uwarunkowania wynikające z położenia gminy		27
Uwarunkowania wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego		27
Uwarunkowania społeczne		27
Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej		27
Uwarunkowania wynikające z potrzeb i aspiracji mieszkańców		27
Uwarunkowania zewnętrzne		28
<b>V. CELE ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</b>		<b>29</b>
1. Cele polityki przestrzennej w zakresie struktury przestrzennej		29
2. Cele rozwoju w zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa		29
3. Pozostałe rekomendacje wynikające ze Zmiany PZPW		29
4. Cele rozwoju gminy		30
<b>VI. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.</b>		<b>31</b>
1. Obszary funkcjonalne i strefy polityki przestrzennej		31
A – Obszar podmiejski		31
– Obszary wiejskie		32
<i>B/EW – Obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną</i>		33
– Obszary zwartych kompleksów leśnych		34
– Obszar rekreacyjno-turystyczny		34
– Obszar górniczy (krawędź wschodnia złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „Dębno”)		34
2 Obszary chronione		35
Przyrodnicze obszary i obiekty chronione		35
<i>Obiekty przyrodnicze podlegające ochronie</i>		35
<i>Obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000</i>	36	
<i>Obszary Chronionego Krajobrazu</i>		36
<i>Ochrona Środowiska</i>		36
Obszary i obiekty chroniące wartość środowiska kulturowego		37
<i>Cele i zasady ochrony - ustalenia ogólne</i>		38
<i>Ogólne wytyczne dotyczące ochrony dóbr kultury na terenie gminy</i>		38
<i>Szczegółowe wytyczne dotyczące ochrony dóbr kultury na terenie gminy</i>		39
<i>Szczegółowe wytyczne dotyczące ochrony dóbr kultury na terenie gminy</i>		39
<i>Ochrona krajobrazu kulturowego</i>		39
Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej		39
Komunikacja drogowa	40	
Komunikacja kolejowa	40	
Komunikacja rowerowa	40	
Infrastruktura techniczna	40	
1 System zaopatrzenia w wodę		40
System odprowadzenia i neutralizacji ścieków	40	
System przesyłu informacji i łączności	40	
System elektroenergetyczny		41
System zaopatrzenia w gaz		42
System zaopatrzenia w energię cieplną	42	
System gromadzenia i neutralizacji odpadów stałych.	42	

System przesyłu produktów naftowych.	43
4. Tereny inwestycji celu publicznego	43
5. Tereny zamknięte	43

## **VII. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ** 44

1 Podstawy rozwoju przestrzennego.	44
Opracowania specjalistyczne.	44
Obszary dla których sporządzanie planów miejscowych (m.p.z.p.) jest obowiązkowe.	44

## **VIII WNIOSKI DO POLITYKI REGIONALNEJ I GMIN SĄSIEDNICH**

46

### **UZUPEŁNIENIE TEKSTU STUDIUM O ZAPISY USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ( DZ. U. Z 2003 R. NR 80, POZ. 717 Z PÓŹN. ZM.) , A DOTYCZĄCE ZAKRESU ZMIANY** 46

*Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym*

*Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego oraz dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe*

*Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne*

*Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości*

*Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*

*Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej*

*Obszary wymagające przekształceń , rehabilitacji i ich rekultywacji*

*Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych*

*Wnioski wynikające ze studium dla instytucji i samorządów*

*Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektowych*

## **X ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE**

**Rys. nr 1.** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn plansza podstawowa (skala 1 : 25 000)

**Rys. nr 2.** Uwarunkowania archeologiczne – rozmieszczenie stanowisk (1:50 000)

**Rys. nr 3.1.** Sieć osadnicza i komunikacja (skala 1:100 000)

**Rys. nr 3.2.** Infrastruktura techniczna (skala 1:100 000).

**Rys. nr 3.3.** Środowisko przyrodnicze i turystyka (skala 1:100 000)

**Rys. nr 4.1-4.9.** Granice obszarów wnioskowanych do objęcia opracowania m.p.z.p. (skala 1:5 000)

## **ZAŁĄCZNIKI TABELARYCZNE**

1 Wykaz obiektów przyrodniczych podlegających ochronie – tabela nr 1.

Wykaz obiektów zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską – tabela nr 2.

Wykaz stanowisk archeologicznych – tabela nr 3.

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA - CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA.**

### **1. Wprowadzenie**

Niniejsze Studium, uchwalone uchwałą Nr XIII/99/00 Rady Gminy w Lubiszynie z dnia 28 kwietnia 2000 roku, zmienione zostało uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXVIII/293/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/305/06 z dnia 29 września 2006 r. oraz uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXIV/281/2009 z dnia 30 września 2009 r.

Kolejna zmiana Studium, wywołana uchwałą *Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008* w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn oraz *Uchwałą Nr XXX/253/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 kwietnia 2009* w sprawie zmiany uchwały *Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008* w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn opracowana została w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.](#)). Zakres przedmiotowy zmiany Studium jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 28 kwietnia 2004 r. ([Dz. U. nr 118, poz. 1233](#))

Kolejna zmiana Studium, wywołana uchwałą [Nr XX/140/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r.](#) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszaru położonego w obrębie Marwice w rejonie ul. Północnej w miejscowości Baczyna oraz uchwały [Nr XXXVIII/260/2014 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 11 lipca 2014 r.](#) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszarów położonych w obrębach Marwice, Dzikowo i Mystki opracowana została w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.](#)). Zakres przedmiotowy zmiany Studium jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 28 kwietnia 2004 r. ([Dz. U. nr 118, poz. 1233](#))

#### **1.1 Studium a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.**

Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego (Zmiana PZPWL) przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (publikacja: [Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533](#)). Ponadto w dniu 19.11.2012 r. Sejmik Województwa Lubuskiego podjął uchwałę Nr XXXII/319/12 w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020.

#### **1.2 Cele studium.**

Głównym celem studium jest *określenie polityki przestrzennej gminy i określenie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego*. Studium jest więc głównym instrumentem prowadzenia polityki przestrzennej w gminie w sposób pośredni poprzez *ustalenia wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych*.

Cele współzależne:

- zapewnienie podstaw do koordynacji polityki przestrzennej województwa, powiatu i gminy z polityką przestrzenną państwa;

- zapewnienie warunków, zasad i kryteriów jakie należy uwzględnić z uwagi na występujące uwarunkowania w przygotowaniu realizacji celów:
- publicznych (lokalnych i ponadlokalnych);
- indywidualnych ( podmiotów gospodarczych i osób fizycznych).

### **1.2.1. ZMIANY STUDIUM:**

Celem zmiany Studium uchwalonej uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXVIII/293/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/305/06 z dnia 29 września 2006 r. było:

- 1) stworzenie podstaw formalno-prawnych do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiających uzyskanie zgodności ze Studium a dotyczących działek nr 130/11, 132/2 i 131 (część) w obrębie ewidencji gruntów Baczyna pod funkcje mieszkaniowe, usługowe, przetwórstwa i drobnej wytwórczości – zgodnie z uchwałą Nr XXVI//220/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 26 lipca 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn – obręb Baczyna;
- 2) aktualizacja Studium w zakresie:
  - a) ustanowienia preferencji dla funkcji rolniczej w obszarze obejmującym działki o nr ewid. 165/5, 167, 170 i 172/1 w obrębie ewidencji gruntów Marwice – zgodnie z uchwałą Nr XXIV/201/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 czerwca 2005r.,  
ustalenia nowych korzystniejszych przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć w systemie sieci przesyłowej i dystrybucyjnej wraz z nową lokalizacją stacji 400/110kV „Baczyna” – zgodnie z uchwałą Nr XXXI/257/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 listopada 2005r.

Celem zmiany Studium wywołanej uchwałą Nr VIII/51/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn – obręb Marwice, było stworzenie podstaw formalno-prawnych do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 253/4 i 253/6 w obrębie Marwice, przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe, z dopuszczeniem funkcji usługowych).

Celem zmiany Studium wywołanej uchwałą Nr XIII/110/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 21 grudnia 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn – obręb Baczyna i obręb Wysoka, było:

- 1) stworzenie podstaw formalno-prawnych do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/306/06 z dnia 29 września 2006 r. (zmiana dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 132/2 w obrębie Baczyna, przeznaczonej pod funkcje mieszkaniowe i usług towarzyszących);  
stworzenie podstaw formalno-prawnych do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 363 w obrębie Wysoka, przeznaczonej pod funkcje mieszkaniowe z towarzyszeniem, w szczególności, usług sportu i rekreacji).

Celem zmiany Studium wywołanej Uchwałą Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008 oraz Uchwałą Nr XXX/253/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 kwietnia 2009 w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów leżących w obrębach Lubno, Wysoka i Marwice dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

*Granice obszaru opracowania zmiany Studium przedstawione zostały na załączniku graficznym stanowiącym integralną część w/w uchwał i dotyczą obrębów: Lubno, Wysoka i Marwice.*



Celem zmiany Studium wywołanej:

- uchwałą Nr XX/140/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszaru położonego w obrębie Marwice w rejonie ul. Północnej w miejscowości Baczyna jest określenie przeznaczenia dla działki nr ewid. 241 pod funkcje mieszkaniowe i usług towarzyszących,
- uchwałą Nr XXXVIII/260/2014 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszarów położonych w obrębach Marwice, Dzikowo i Mystki jest określenie przeznaczenia poszczególnych obszarów w obrębach: Marwice część działki nr ewid. 171/69 o pow. ok. 0,47 ha, Dzikowo działka nr ewid. 9/1 o pow. ok. 0,46 ha i Mystki część działki nr ewid. 148/5 o pow. ok. 0,68 ha, jako terenów mieszkalnictwa i usług towarzyszących w szczególności: kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

### **1.3. Zakres przestrzenny i rzeczowy.**

Studium opracowano dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych. Obligatoryjny zakres rzeczowy zmian wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003, poz. 717 z późniejszymi zmianami). W momencie opracowywania zasadniczej cz. studium brak było opracowań strategicznych rozwoju gminy.

Konieczne było określenie przynajmniej zarysu polityki rozwoju gminy (społeczno-gospodarczej i ekologicznej) w ramach strategii rozwoju przestrzennego jako odrębnego dokumentu podlegającego konsultacjom jako założenia do studium:

- celów;
- strategii ich osiągnięcia;

Kierunki zagospodarowania określono dla dwóch nurtów działań:

- strategii rozwoju przestrzennego;
- strategii kierunków zagospodarowania;

W konstrukcji części zasadniczej studium, która nie podlega obecnej (2009) zmianie uwzględniono uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa w oparciu o projekt "Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego" sprzed reformy administracyjnej 1999r.

Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego (Zmiana PZPW) przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533). Ponadto w dniu 19.11.2012 r. Sejmik Województwa Lubuskiego podjął uchwałę Nr XXXII/319/12 w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020.

Obecnie Gmina Lubiszyn posiada dwa strategiczne dokumenty tj. Strategię rozwoju gminy Lubiszyn przyjętą uchwałą Nr XVII/137/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 listopada 2000 r. oraz Plan rozwoju lokalnego gminy Lubiszyn na lata 2005-2008 przyjęty uchwałą Nr XVII/142/04 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 10 listopada 2004 r.

#### **1.3.1. ZAKRES ZMIAN STUDIUM**

Zgodnie z §8 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233), oraz w wyniku zmian zachodzących w strukturze przestrzennej gminy, a także z konieczności zapewnienia przez gminę zgodności ustaleń studium z planowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – Wójt Gminy Lubiszyn podjął inicjatywę uchwałodawczą dotyczącą zmiany Studium w tym:

1 Zmiana I – zgodnie z uchwałą Nr XXIV/201/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 czerwca 2005r. która dotyczy obszaru położonego w obrębie ewidencji gruntów Marwice (działki nr: 165/5, 167, 170 i 172/1) przewidzianego do zmiany przeznaczenia z funkcji usług związanych z obsługą transportu i turystyki, na funkcje rolnicze i związane z obsługą rolnictwa– uchwalona uchwałą Nr XXXIX/305/06 z dnia 29 września 2006 r.;

Zmiana II – zgodnie z uchwałą Nr XXVI/220/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 26 lipca 2005r. która dotyczy obszaru położonego w obrębie ewidencji gruntów Baczyna (działki nr: 130/11, 132/2 i 131 część) z funkcji produkcyjno-magazynowej i przewidywanych dolesień, na funkcje: mieszkaniowe, usługowe, przetwórstwa i drobnej wytwórczości – uchwalona uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXVIII/293/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r.

Zmiana III – zgodnie z uchwałą Nr XXXI/257/05 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 listopada 2005r. która dotyczy nowego przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć w obrębie ewidencji gruntów Baczyna i Marwice w systemie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych, oraz ustalenia nowej lokalizacji stacji elektroenergetycznej 400/110 kV w rejonie Baczyny – uchwalona uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXVIII/293/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r.;

Zmiana 1 – oznaczona na Rysunku Studium numerem 1 – wywołana uchwałą Nr VIII/51/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 czerwca 2007 r., która dotyczy działek nr 253/4 i 253/6 w obrębie ewidencji gruntów Marwice, z funkcji usług związanych z obsługą transportu i turystyki na funkcje mieszkalnictwa i usług towarzyszących;

Zmiana 2 – oznaczona na Rysunku Studium numerem 2 – wywołana uchwałą Nr XIII/110/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 21 grudnia 2007 r., która dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 132/2 w obrębie Baczyna, z funkcji produkcyjno-magazynowych na funkcje mieszkalnictwa i usług towarzyszących;

Zmiana 3 – oznaczona na Rysunku Studium numerem 3 – wywołana uchwałą Nr XIII/110/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 21 grudnia 2007 r., która dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 363 w obrębie Wysoka, z funkcji rekreacyjno – turystycznych na funkcje mieszkalnictwa i usług towarzyszących.

Zakres przedmiotowych zmian dotyczy pojedynczych ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

*Zmiana IV – wg. załącznika graficznego nr 1. – zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/223/2008 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 22 grudnia 2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn. Przedmiotem zmiany Studium jest dopuszczenie, w obszarze opracowywania zmiany do Studium, lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.*

Zmiana V– wg. załącznika graficznego nr 1. – zgodnie z Uchwałą Nr XX/140/2012 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszaru położonego w obrębie Marwice w rejonie ul. Północnej w miejscowości Baczyna dotyczy działki nr ewid. 241 w obrębie ewidencji gruntów Marwice, z funkcji usług związanych z obsługą transportu i turystyki na funkcje mieszkalnictwa i usług towarzyszących oraz zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/260/2014 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla obszarów położonych w obrębach Marwice, Dzikowo i Mystki z funkcji rolnych na funkcje mieszkalnictwa i usług towarzyszących w szczególności: kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

## 1.4 Zespół autorski

### STUDIUM TEKST PODSTAWOWY

Przedmiotowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn opracowane zostało przez zespół autorski Biura Planowania Przestrzennego w Gorzowie Wlkp. pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. arch. Romana Ropeli.

Zmiany Studium uchwalone uchwałą Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXVIII/293/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/305/06 z dnia 29 września 2006 r. opracowane zostały przez zespół autorski Architektoniczno-Urbanistycznej Pracowni Projektowej „ROMAX” w Gorzowie Wlkp. pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. arch. Romana Ropeli.

Prace nad zmianą Studium wywołaną uchwałą Nr VIII/51/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz uchwałą Nr XIII/110/2007 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 21 grudnia 2007 r. prowadzone były przez zespół autorski pracowni ASTEA Architektura i Urbanistyka, pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. arch. Małgorzaty Frąckowiak.

*ZMIANA - SIERPIEŃ 2009-2010 (zmiana IV) zmiana Studium opracowana została przez: mgr inż. Romana Erdmanna, upr. urb. nr 308/88; członka Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu Nr Z-118 / 2002.  
mgr inż. arch. Anitę Wasylik upr.bud. nr 38/Sz/98*

ZMIANA 2012-2015 (zmiana V) zmiana Studium opracowana została przez zespół autorski Biura Planowania Przestrzennego i Usług w Zielonej Górze pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. Marka Czaplińskiego, upr. urb. nr 1648.

## **2. Dane wielkości charakteryzujące obszar opracowania**

(stan na 31.12.2013 r.).

Gmina Lubiszyn należy do gmin wiejskich.

1) powierzchnia 205 km<sup>2</sup>;

2) siedziba gminy – wieś Lubiszyn;

sołectw 15, miejscowości 21;

ludność: ogółem 6 831 osób;

pracujący w gospodarce narodowej wg europejskich klasyfikacji działalności 916 osób w tym:

    w działalności produkcyjnej i budownictwie – 321 osób;

    w sektorze publicznym (administracja, edukacja, służba zdrowia i opieka socjalna) – 181 osób;

    w usługach komercyjnych (handlu i naprawach, obsłudze nieruchomości i firm) 246 osób;

    w rolnictwie, leśnictwie i łowiectwie – 65 osób;

bezrobotni: 450 osób w 1996r. ; 295 osób w 1997r. ; 318 osób w 1998r;

290 jednostek zarejestrowano w systemie Regon (wzrost w stosunku do 1996 o 14% szczególnie w sektorze prywatnym);

średnie dochody budżetu gminy na jednego mieszkańca – 976,70 zł, przy 554,36 – w 1995 r., oraz 714,10 w 1996 r. (w porównaniu gmina Lubniewice 993,82 zł - 1 miejsce w województwie);

odległości siedziby gminy od:

- siedziby województwa - (Gorzowa) – 21 km;
- ośrodka ponad wojewódzkiego (nauka, wyspecjalizowane zakresy obsługi międzywojewódzkiej, centrum targowo-kongresowe): Poznań – 160 km; Szczecin – 110 km;
- Berlina – ok.90 km.

## **II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

### **1. Ludność.**

Liczba ludności w gminie wynosiła w 2011. – 6 801 osoby oraz w 2012 r. – 6 828 osoby; charakteryzowała się następującą strukturą wg stanu na 31.12.2012 r.:

- wiek przedprodukcyjny – 1 313 osoby (19,0%);
- wiek produkcyjny – 4 784 osób 70,0%);
- wiek poprodukcyjny – 754 osób (11,0%);
- przyrost naturalny – 0,6 osoby/1000 mieszkańców.

#### **1.1 Sytuacja demograficzna.**

Sytuację demograficzną w retrospekcji charakteryzuje zestawienie:

wyszczególnienie	1995		1996		1997		1998
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba
ludność ogółem	6 624	100	6 620	99,9	6 614	99,8	6 603
Pęczylni kobiety	3 395		3 399		3 401		3 390
kobiety na 100 mężczyzn	3 229		3 221		3 213		3 213
	95	–	94,8	–	94	–	94,8
wiek przedprodukcyjny	1 980	29,9	1 950	29,5	1 893	28,6	b.d.
wiek produkcyjny	3 735	56,4	3 770	56,9	3 816	57,7	b.d.
wiek poprodukcyjny	909	13,7	900	13,6	905	13,7	b.d.
przyrost naturalny na 1000 mk	1,6	–	1,5	–	0,6	–	1,94
saldo migracji	-40	–	-6	–	-26	–	-104

Z powyższego wynikają następujące uwarunkowania w zakresie struktury demograficznej:

- stabilizacja liczby ludności z tendencjami do obniżania się.
- w miarę stabilna proporcja liczby kobiet do mężczyzn biorąc pod uwagę całą gminę można stwierdzić, że utrzymuje się w granicach 94-95 kobiet na 100 mężczyzn;
- znaczące zmiany w strukturze wieku szczególnie w zakresie spadku udziału grupy przedprodukcyjnej (1,3) i wzrostu produkcyjnej (1,3) ;
- obserwuje się znacznie wyższy udział grup produkcyjnych i nieznacznie niższy poprodukcyjnych w stosunku do średnich współczynników wojewódzkich dla terenów wiejskich-odpowiednio: 55,5% i 13,5%;
- zmniejszający się przyrost naturalny w analizowanym okresie;
- ogólnie w gminie obserwuje się niestabilne saldo migracji w omawianym okresie z zarysowującą się wyraźną tendencją wzrostu w 1998r;

Sytuację demograficzną gminy należy więc ocenić jako mało stabilną szczególnie z uwagi na:

- stopniowe obniżanie się liczby ludności w gminie;
- nierównoważoną strukturę płci zbliżoną do średnich wielkości w byłym województwie gorzowskim, mniejszą ilość kobiet – 94 w stosunku do średniej wojewódzkiej dla tych terenów (99), oraz tendencje do dalszego zmniejszania;
- niższy przyrost naturalny ludności w stosunku do średniej wielkości dla obszarów wiejskich w byłym województwie gorzowskim (3,8). Ogólnie gmina ma zdecydowanie niższy przyrost naturalny niż średnia dla byłego województwa gorzowskiego (3,2), oraz wykazuje tendencje do dalszego obniżania się.

## 1.2. Rozmieszczenie ludności.

	2009	2010	2011	2012	2013
Baczyna	1 157	1 199	1 159	1 188	1 212
Brzeźno	331	333	318	320	317
Buszów	10	17	12	12	12
Chłopy	149	154	143	148	153
Dzikowo	37	39	39	39	38
Gajewo	170	172	169	165	164
Jastrzębiec	32	30	30	31	30
Kozin	151	162	150	145	148
Lubiszyn	771	804	758	770	770
Lubno	775	795	787	772	774
Marwice	560	598	547	542	552
Mystki	149	156	147	145	145
Smoliny	45	44	43	44	44
Staw	579	585	561	561	540
Ściechów	702	722	672	676	677
Ściechówek	237	244	226	226	223
Tarnów	354	363	347	348	353
Wysoka	610	637	505	606	589
Zacisze	4	4	4	4	3
Podlesie	80	85	80	82	83
Łąkomin	4	4	4	4	4

W zakresie rozmieszczenia ludności występują następujące uwarunkowania:

- koncentracja potencjału demograficznego występuje w miejscowościach położonych we wschodniej i południowej części gminy w strefie stykowej z miastem Gorzowem;
- miejscowości o charakterze regresyjnym (spadek liczby ludności powyżej 10% w ciągu lat 1993-1998): to: Buszów, Dzikowo, Zacisze, Jastrzębiec;
- miejscowości o charakterze stagnującym (spadek liczby ludności do 10% w ciągu lat 1993-1998): to: Gajewo, Marwice, Staw, Podlesie, Smoliny, Lubiszyn, Tarnów, Wysoka, Baczyna, Kozin, Brzeźno;
- miejscowości o umiarkowanym rozwoju ludności (wzrost liczby ludności w ciągu 1993-1998): to: Chłopy, Mystki, Ściechów, Lubno, Ściechówek;

## 1.3. Możliwości i prognozy rozwoju.

Uwzględniając dotychczasowe tendencje - w gminie występują umiarkowane możliwości rozwoju w oparciu o własny potencjał demograficzny.

Prognozę demograficzną gminy obrazuje poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	ludność ogółem w tys.		
	1998	2000	2010
stan	6,60	–	–
prognoza biologiczna	–	6,65	6,70
BPP	–	–	–

Prognoza pomigracyjna GUS nie znajduje uzasadnienia w występujących trendach migracyjnych i zarysowujących się tendencjach oraz zakłada drastyczne zmniejszenie się przyrostu naturalnego w byłym woj. gorzowskim (poniżej średniej krajowej) co nie znajduje odzwierciedlenia w strukturze demograficznej gminy Lubiszyn.

## Migracja ludności w gminie

	1995 r.	1996 r.	1997 r.
napływ	68	108	61
odpływ	108	114	87

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

- waloryzację przestrzenną obszaru gminy,
- analizy występujących trendów demograficznych w rozmieszczeniu ludności w okresie 1993-1998 r.
- kształtowanie struktur "otwartych" z sukcesywnym uściśleniem w ramach planowania miejscowego.

## **2. Funkcje gminy.**

### **2.1 Przeznaczenie i użytkowanie terenów.**

Wiodące pod względem struktury zatrudnienia jest rolnictwo – ok. 30% ogółu zatrudnionych, funkcje usługowo-wytwórcze oraz edukacja.

Leśnictwo i obsługa turystyki są funkcjami uzupełniającymi jako źródła utrzymania niewielkiej liczby ludności i w obecnych uwarunkowaniach w niewielkim stopniu zasilające budżet gminy pomimo stosunkowo dużej lesistości oraz dodatkowe źródła utrzymania. Stwarzają możliwości aktywizacji gospodarki gminy w zakresie: rozwoju rynku gospodarki żywnościowej, rzemiosła budowlanego i usług turystycznych, możliwości rozwoju przetwórstwa drewna oraz wykorzystania użytków lasu.

### **2.2 Funkcje obszarów gminy.**

Uwzględniając przeznaczenie i użytkowanie terenów gminy do wiodących funkcji zaliczy należy:

- rolnictwo,
- leśnictwo.

### **2.3 Przeznaczenie i użytkowanie terenów.**

Według ewidencji gruntów ich przeznaczenie i użytkowanie charakteryzuje poniższe zestawienie. Struktura użytkowania terenów.

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia w ha		
	1994	1995	1996
grunty orne	6 576	6 531	6 580
sady łąki pastwiska	50	50	45
trwałe lasy i grunty	3 162	2 564	2 432
leśne pozostałe grunty	712	695	645
	8 538	8 581	8 873
	2 168	2 109	1 955

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w latach 1994-1997 nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów w gminie i tak wystąpiło:

- zwiększenie powierzchni gruntów ornych;
- zmniejszenie powierzchni łąk;
- zdecydowane zmniejszenie powierzchni pastwisk – ok. 30%.

Nastąpił wzrost powierzchni terenów leśnych i zadrzewionych.

W przeznaczeniu gruntów występują tendencje związane głównie z rozwojem:

- zalesień i korekcyjnych dolesień wnioskowanych przez ALP, A.W.R.S.P oraz indywidualnych

właściciele gruntów;

- mieszkalnictwa i usług szczególnie w strefie podmiejskiej miasta Gorzowa Wlkp.

### **3. Systemy obsługi technicznej.**

Funkcjonowanie gminy w zakresie obsługi technicznej ludności i gospodarki zapewniają głównie ponadlokalne systemy za wyjątkiem zaopatrzenia w wodę i systemu zaopatrzenia w energię ciepłą. Systemy ponadlokalne tworzą główny układ powiązań infrastrukturalnych tak zewnętrznych jak i wewnętrznych. Przestrzenne uwarunkowania dotyczące systemów obsługi technicznej przedstawiono w planszy zasadniczej STUDIUM (rys. 1) oraz w schemacie (rys. 3.2).

#### **3.1 Transport drogowy.**

1) stan istniejący:

Sieć lokalną transportu drogowego tworzą drogi gminne i lokalne o długości 100 km w tym 19 km o nawierzchni twardej i 81 km o nawierzchni gruntowej (wg stanu na dzień 31.12.1997 r.) sieć tą charakteryzuje:

- mała gęstość z uwagi na skupiony charakter osadnictwa i strukturę gospodarstw rolnych,
- sieć dróg gminnych nie wymaga uzupełnienia wynikającego z aktualnych potrzeb,
- część dróg ponadlokalnych spełnia funkcje dróg gminnych zapewniając wewnętrzne powiązania.

*Główne ciągi komunikacyjne:*

*droga krajowa nr 3 biegnąca wzdłuż granicy administracyjnej Gminy (Gorzów Wlkp. – Szczecin)*

*droga wojewódzka nr 130 Gorzów Wlkp. – Dębno Lub. ( w kierunku wschód – zachód).*

*Droga ekspresowa S3 po trasie istniejącej drogi krajowej nr.3.*

*(zmiana studium 2009/2010)*

2) potrzeby i możliwości rozwojowe układu dróg gminnych:

Główny układ dróg gminnych (o funkcji lokalnej) wymaga poprawy drożności *oraz doprowadzenia do normatywnych parametrów.*

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 wg WUS 2014 wynosi: 99,74 km,
- ujęcia wody występują we wsiach: Staw, Lubiszyn, Gajewo, Wysoka, Lubno, Marwice i Baczyna,
- zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych wynosiło 35,3 m<sup>3</sup>/1 mieszkańca oraz globalnie: 232,5 dam<sup>3</sup>,
- istniejące zbiorcze grupowe wodociągi:
  - Staw – z obsługą Kozina, Podlesia i Smolin,
  - Lubiszyn – z obsługą Tarnowa, Ściechowa, Ściechówka i Chłopin,
  - Gajewo – z obsługą Brzeźna, [Dzikowo i Mystki](#),

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

[Potrzeba objęcia systemem wodociągowym miejscowość Buszów oraz wymiana istniejących wodociągów azbestowych.](#)

#### **3.3 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków.**

1) stan istniejący (wg danych z 2014 r.)

Dotychczasowy rozwój tych systemów nie odpowiada potrzebom ochrony środowiska, wpływając na stan sanitarny gminy i przedstawia się następująco:

- mechaniczno -biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w Lubiszynie o przewidywanej obsłudze Lubiszyna, Tarnowa, Wysokiej i Brzeźna,
- zasięgami sieci kanalizacyjnej objęta jest Baczyna, Marwice i Lubno,
- długość sieci kanalizacyjnej wynosi 51,5 km.
- ścieki w terenach wiejskich odprowadzane są do osadników stanowiących częstokroć studnie chłonne i dalej poprzez osadnik lub bezpośrednio do wód otwartych.

1a) stan istniejący (wg danych z 2014r.)

W miejsce zlikwidowanych oczyszczalni ścieków w Baczynie i Marwicach, odprowadzanie ścieków sanitarnych następuje do oczyszczalni ścieków w Gorzowie Wlkp. poprzez istniejący system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno -tłocznej obsługujący wieś Baczyna, Marwice i Lubno.

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

- występują duże potrzeby rozwoju systemów neutralizacji ścieków z uwagi na małą odporność środowiska wodnego na degradacje (istniejąca sieć hydrograficzna o małych zdolnościach samooczyszczania i wysoki poziom wód gruntowych pozbawionych często izolacji), oraz występowanie we wschodniej części gminy zlewni chronionej ujęcia wody.
- niezbędna jest budowa systemów kanalizacyjnych w miejscowościach: Brzeźno, Buszów, Chłopyny, Gajewo, Kozin, Mystki, Smoliny, Staw, Ściechów, Ściechówek, Zacisze, Dzikowo,
- istnieje możliwość powiązania systemu projektowanego kanalizacji dla Stawu z oczyszczalnią ścieków w Myślborzu.

### **3.4 Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych:**

stan istniejący:

- odpady z całej gminy zabierane są przez jedną firmę i wywożone na składowisko odpadów w miejscowości Chróścik,

### **3.5 System zaopatrzenia w energię cieplną.**

1) stan istniejący:

System ogrzewania zdalaczynnego występuje w bardzo ograniczonym zakresie we wsiach: Marwice, Baczyna, Wysoka i Lubno i obejmuje swoim zasięgiem z reguły zespoły mieszkalnictwa wielorodzinnego (dawnego rolnictwa uspołecznionego) w pozostałych przypadkach ogrzewanie obiektów następuje z kotłowni własnych.

potrzeby i możliwości rozwoju:

W obszarach wiejskich z uwagi na zakładany ekstensywny charakter zabudowy nie stwierdza się potrzeb i celowości rozwoju systemu ogrzewania zdalaczynnego ze scentralizowanych źródeł ciepła, za wyjątkiem wykorzystania ciepłowni w Baczynie dla ogrzewania sąsiadującej zabudowy w oparciu o analizy ekonomiczne.

Poza konwencjonalnym wykorzystaniem paliwa stałego występują możliwości zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i ogrzewania budynków w oparciu o gaz ziemny – w części wschodniej gminy oraz energię elektryczną – z krajowej sieci przesyłu na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym.

## **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 Wartości i walory środowiska przyrodniczego.**

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

- Pojezierza Południowo -Bałtyckiego wchodzącego w skład Równiny Gorzowskiej,
- Pojezierza Myśliborskiego w części północnej.

Powoduje to duże zróżnicowanie ekosystemów i krajobrazu środowiska charakterystycznego dla obszarów stykowych. Walory te i wartości wynikają z następujących cech środowiska przyrodniczego:

- dużych deniwelacji w partiach krawędziowych rynien jeziornych oraz doliny rzeki Myśli,
- dużego zróżnicowania ekosystemów,
- cechami klimatu lokalnego,
- znacznego zróżnicowania w ukształtowaniu terenu,
- gęstej sieci hydrograficznej systemów irygacyjnych.

#### **4.2. Stan i funkcjonowanie środowiska.**

Występują struktury geologiczne o średniej przepuszczalności i obszarów o wysokim zwierciadle wód podziemnych szczególnie w zachodniej części gminy. Powoduje to znaczny dynamizm wzajemnych oddziaływań.

##### **1) funkcjonowanie środowiska.**

W obszarze gminy występują duże obszary biologiczne szczególnie w obrębie tzw. korytarzy ekologicznych o dużym dynamizmie hydrosfery i związanych z nią ekosystemów.

Ponadto w obszarze gminy występują korytarze aerodynamiczne stanowiące rynny spływu i dynamicznego przemieszczania się mas powietrza szczególnie w dolinie rzeki Myśli.

Charakterystyczna dla tych struktur jest duża podatność na pogarszanie stanu sanitarnego wód, cieków i jezior przepływowych oraz pogarszanie stanu atmosfery i podwyższa emisje (opad zanieczyszczeń) emitowanych głównie przez miasto Gorzów Wlkp.

##### **2) stan środowiska**

Cechy środowiska powodują, że jest ono mało odporne na degradację i poddawane jest presjom tak wewnętrznym jak i zewnętrznym. Dotyczy to w szczególności:

- środowiska wodnego jeziora Marwicko, mniejszych rzek i cieków wodnych,
- zalegania wód podziemnych pozbawionych izolacji,
- występowania erozji wodnej i wietrznej na obszarach 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.

W obszarze gminy występuje duża presja wewnętrzna na środowisko w wyniku nieuporządkowanej gospodarki wodno -ściekowej i gospodarki odpadami w wyniku:

- spalania głównie paliw stałych w energetyce cieplnej i gospodarstwach domowych,
- stosowania w środowisku przyrodniczym środków chemicznych oraz gnojowicy,
- występowania korytarzy aerodynamicznych.

## **5. Środowisko kulturowe.**

### **5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Wielkość obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i strukturę jej użytkowania określa zestawienie zawarte na str. 12, a przestrzennie rys nr 1.

Do charakterystycznych uwarunkowań stanu zaliczyć należy:

- zdecydowaną przewagę gruntów ornych o wyższych wartościach bonitacyjnych (kl. I - III) nad gruntami o niższych wartościach bonitacyjnych,

- występowanie użytków zielonych z największymi kompleksami w dolinie rz. Myśli, Łąkowianki i Kanału Myślańskiego.
- dość dobre warunki przyrodnicze dla rozwoju sadownictwa,
- wykształcone kierunki produkcji rolniczej w zakresie produkcji roślinnej oraz produkcji zwierzęcej w oparciu o istniejącą bazę produkcyjną głównie w Wysokiej i Lubnie,
- w strukturze gospodarstw dominują gospodarstwa wielkoobszarowe z rozłogami w rejonie wyżej wymienionych ośrodków; rodzinne w pozostałej części gminy,
- część dużych ośrodków produkcji zwierzęcej, obecnie wykorzystywaną w małym stopniu, częściowo przeznaczana jest na cele nierolnicze,
- dominacja produkcji roślinnej,
- występowanie kierunków specjalistycznych, charakterystycznych dla gminy takich jak:
  - rybactwo z produkcją głównie karpia w zlewni rzeki Myśli oraz niektórych jezior – wg rys. nr 1 i rys. nr 3.3,
  - ogrodnictwo z uprawami sadowniczymi i warzywniczymi na niewielkich areałach gospodarstw rodzinnych,
  - drobiarstwo,
  - zielarstwo.

Zasadnicze uwarunkowania rolnicze wynikają z jakości i struktury władania rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Pod względem jakości charakterystyczne uwarunkowania to:

- znaczący udział gruntów w lepszych klasach bonitacyjnych (III i IV),
- kompleksy najlepszych gleb w gminie występują w środkowo-wschodniej i południowo-wschodniej części gminy, natomiast najslabszych w zachodniej i środkowej części gminy.

Pod względem własnościowym w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej stwierdzono (wg stanu na 1997 r.) dominację własności A.N.R. nad pozostałymi formami własności, szczególnie w południowo-wschodniej części gminy.

W rejonie Marwic występują grunty rolne klasy w przewadze III i IV (ok. 85%) podlegające ochronie, pozostające aktualnie w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR).

## 5.2 Obszary leśne.

- obszary leśne i zadrzewiania zajmują 8 843 ha co stanowi ok. 43% powierzchni gminy (stan na 31.12.1997 r.),
- dominują siedliska boru mieszanego świeżego, oraz boru świeżego,
- przeważają drzewostany sosnowe (ok. 82% ),
- możliwości wykorzystania kompleksu leśnego należy ocenić jako średnie:
  - lesistość – ok. 45%,
  - przeciętna zasobność – 180 m<sup>3</sup>/ha,
  - przeciętny przyrost drzewostanów – 4,03 m<sup>3</sup>/ha,
  - duże zasoby runa leśnego i leśnej zwierzyny łownej,
  - brak jest na terenie gminy lasów glebo i wodochronnych.

## 5.3 Osadnictwo

Układy osadnicze.

Osadnictwo charakteryzuje się.

- w miarę równomiernym rozmieszczeniem w przestrzeni niezalesionej gminy o wzajemnym oddaleniu od 2 do 6 km,
- koncentracja, osadnictwa występuje w południowo-wschodniej i środkowej części gminy.

Występują historyczne układy przestrzenne z czytelnymi w planie wątkami:

- przydrożnicy – we wsiach: Ściechów, Baczyna, Marwice, Chłopiny i pozostałe mniejsze wsie,
- wielodrożnicy – we wsiach: Lubiszyn, Staw, Ściechówek, Wysoka.

#### **5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania.**

W gminie występuje wiele obiektów o wartości historycznej w tym wpisanych do rejestru zabytków. Określają je tabele – załączniki nr1, 2 i 3.

Większość terenów osadniczych zachowała walory i wartości kulturowe.

Walory architektoniczno -krajobrazowe posiada głównie zabudowa realizowana do 1950r. wpisująca się harmonijnie w krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

Zabudowa oraz formy zagospodarowania wymagają jednak rewaloryzacji, estetyzacji i przekształcenia lub przesłaniania elementów dysharmonijnych co pozostaje nie bez znaczenia dla rozwoju turystyki, szczególnie międzynarodowej.

#### **5.5 Krajobraz przyrodniczo-kulturowy.**

Krajobraz przyrodniczo-kulturowy charakteryzuje się unikalnymi walorami krajobrazowymi opartymi głównie o cechy środowiska przyrodniczego i kulturowego przy dużym zróżnicowaniu krajobrazowym terenu w oparciu o takie walory jak:

- występowanie w obszarze gminy wielu typów krajobrazów,
- zróżnicowanie terenu oraz i duże deniwelacje w jego rzeźbie,
- duże zróżnicowanie wewnątrz krajobrazowych, występowanie rozległych i kameralnych wewnątrz o bardzo zróżnicowanych, a więc malowniczych cechach,
- “spięcia” krajobrazowe wynikające z występowania dużego zróżnicowania w “pokryciu” terenu (zadrzewień, z mozaiką pól i zharmonizowaną krajobrazowo zabudową).

Do cech obniżających walory krajobrazu przyrodniczo-kulturowego zaliczono:

- obszary równinne,
- duże zalesienie ograniczające wnętrza krajobrazowe w środkowej części gminy,
- *pozostałości po PGR: zaniedbane budynki mieszkalne i zakłady produkcyjne.*

Typy krajobrazu przyrodniczo-kulturowego w gminie w sposób ogólny określa rys nr 1:

Dominują krajobrazy falisto pagórkowate i faliste:

- leśne,
- leśno-rolnicze,
- jeziorno-leśne,
- jeziorno-rolniczo-leśne.

Wysokimi wartościami zespołów wewnątrz krajobrazowych o panoramicznych otwarciami charakteryzuje się:

- obszar chronionego krajobrazu, a głównie jego strefy krawędziowe,
- jezioro Marwicko,
- dolina rz. Myśli o krajobrazie rzeczno-łąkowo-leśnym.

#### **6. Prawa własności gruntów.**

W gminie dominują grunty skarbu państwa:

- skarbu państwa 69% w tym: we władaniu ALP około 43% oraz AWRSP i innych jednostek ok. 26%,
- grunty prywatne zajmują ok. 29% powierzchni,
- grunty komunalne gminy nadające się do zagospodarowania i zabudowy stanowią znikomy odsetek,

Obszary objęte zmianami I i II pozostają aktualnie w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych.

## **7. Jakość życia mieszkańców.**

Ocena jakości życia mieszkańców nie jest możliwa wprost w oparciu o dane statystyczne i jednoznaczne kryteria. Do finalnych wniosków można jednak 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 względnie dobre.

### **7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności.**

1) źródła utrzymania:

Głównymi źródłami utrzymania w gminie jest rolnictwo, zatrudnienie w edukacji, opiece zdrowotnej i administracji, handlu i usługach oraz działalności produkcyjnej w tym:

- w rolnictwie – 30%,
- w oświacie, służbie zdrowia – 29%,
- w handlu i usługach – 17,8%,
- w działalności produkcyjnej – 13%.

2) dochody ludności

Dochody ludności oszacowano w oparciu o dochody gmin, analizy struktury zatrudnienia oraz stopy bezrobocia. Dochodowość średnia (na podstawie analizy dochodów własnych gminy oraz stanowiących udział w dochodach skarbu państwa w zł/1 mieszkańca wg GUS 1997) wynosiła:

- dochody w gminie – 976,70 zł/1 mieszkańca,
- średnia gmin wiejskich w województwie – 986,90 zł/1 mieszkańca,
- średnia gmin w byłym województwie – 1 107,30 zł/1 mieszkańca.

### **7.2 Warunki zamieszkania.**

Funkcjonowanie systemów obsługi, stan środowiska przyrodniczo-kulturowego i zasobów mieszkaniowych mają wpływ na warunki zamieszkania. Warunki zamieszkania w gminie określa się jako przeciętne.

Rozpoznanymi uwarunkowaniami w tym zakresie (wg stanu na 1997 r.) są:

- przeciętny stan zasobów mieszkaniowych,
- przeciętna sytuacja materialna ludności,
- niezadowolający stan sanitarny środowiska przyrodniczego z uwagi na nieuporządkowaną gospodarkę wodno -ściekową oraz zróżnicowane warunki klimatu lokalnego przy występowaniu stref podwyższonych emisji zanieczyszczeń w części wschodniej gminy,
- warunki mieszkaniowe gorsze od przeciętnych:
  - ilość osób/izbę. – 0,9 (średnio w województwie – 0,96),
  - pow. użytkowa/1 osobę: – 18,4 m<sup>2</sup> (średnio w województwie – 19 m<sup>2</sup>),
  - stan techniczny wynikający z wieku substancji – średni,
  - relatywnie wyższa przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: – 73,1 m<sup>2</sup> średnio w województwie – 71,3 m<sup>2</sup>).

### **III. ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY.**

*Omówienie zasadniczej struktury obszarów chronionych oparto na dokumentacji wykonanej przez Klub Przyrodników Pracownię Ochrony Przyrody ze Świebodzina w 2006r. „Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Lubiszyn”.*

#### **1. Ochrona przyrody.**

##### **1.1. Obszary ochrony przyrody:**

*W gminie występują następujące obszary szczególnej ochrony przyrody:*

*1.1.1. Rezerwaty przyrody:*

*„Bagno Chłopiny”;*

*1.1.2. Obszary chronionego krajobrazu:*

*2-Puszcza Barlinecka;*

*3A-Lasy Witnicko Dębieńskie;*

*5-Gorzowsko-Krzyszowska Dolina Warty;*

*3B- Lasy Witnicko-Dzieduszyckie;*

*1.1.3. Obszary Natura 2000:*

*Specjalny obszar ochrony siedlisk „Jezioro Kozie” ( PLH320010);*

*Specjalny obszar ochrony siedlisk „Torfowisko Chłopiny” (PLH080004);*

*Specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Witnicko Dębiańska”(PLB320015);*

*(zmiana studium 2009/2010)*

Teren objęty zmianą 3, w obrębie Wysoka, znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka”. W obszarze obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2005 r. Nr 9, poz. 172) oraz w Rozporządzeniu Nr 52 Wojewody Lubuskiego z dnia 20 lipca 2006 r. zmieniającym Rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2006 r. Nr 54, poz. 1189).

Teren objęty zmianą 2, w obrębie Baczyna, nie znajduje się na obszarze objętym ochroną, ale bezpośrednio graniczy, od południowego-wschodu, z Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębiańska” (PLB320015).

*W obszarach objętych zmianą IV nie występują tereny chronione.*

*W obszarach objętych zmianą V nie występują tereny chronione.*

##### **1.2. Obiekty ochrony przyrody.**

W obszarze gminy występują obiekty przyrodnicze szczególnie chronione, do których zaliczają się pomniki przyrody. Stan ich udokumentowania określa tab. nr 1.

*Na terenie Gminy Lubiszyn znajdują się 3 parki wiejskie w Lubnie i Marwicach -zabytkowe, w Wysokiej - projektowany jako zabytkowy oraz jeden park leśny w Jastrzębcu. Parki wiejskie stanowią mienie komunalne gminy natomiast park Leśny administrowany jest przez Nadleśnictwo Różańsko.*

*(zmiana studium 2009/2010)*

W obszarach objętych zmianami 1, 2 i 3, nie występują pomniki przyrody.

## **2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego.**

W obszarze gminy występują zasoby środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Objęte ochroną są obiekty archeologiczne zestawione w tab. nr 3 i przedstawione w rys. nr 2 oraz obiekty o wartości historycznej wpisane do rejestru zabytków i proponowane do objęcia ochroną zestawione w tab. nr 2.

### **Zmiana studium 2006**

W obszarze objętym zmianą I występuje poza wykazanymi w Studium stanowiskami nr 1 i 6 dodatkowo rozpoznane stanowisko archeologiczne nr 10 (AZP 44-10/7), ujęte również w tabeli 3. W obszarach objętych zmianami nr II i III nie występują stanowiska archeologiczne, ani też obiekty lub tereny podlegające ochronie.

W obszarach objętych zmianami 1, 2 i 3, nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne. Nie terenach objętych zmianami 1, 2 i 3 nie ma również dóbr kultury współczesnej.

### **2.1 Obszary leśne. lasy ochronne.**

Obszary leśne i lasy ochronne podlegają regulacjom “ustawy o lasach”. Obszary te wchodzi w skład Nadleśnictw: Bogdaniec, Dębno i Różańsko.

Uznaje się celowe sukcesywne nadawanie statusu lasów ochronnych w wyznaczonych korytarzach ekologicznych, oraz dalsze zalesiania w pasach tych korytarzy ze względów:

- ekologicznych (poprawa struktury gatunkowej, funkcje ochronne),
- krajobrazowych zapewniając przesłanianie obiektów dysharmonijnych w “otwartym krajobrazie” (linie napowietrzne, budynki), których przekształcenie nie jest zasadne i możliwe ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych.

### **2.2. Kompleksy gleb podlegające ochronie.**

Kompleksy gleb podlegających ochronie ustawowej w sposób zgeneralizowany określa rys. nr 1. Zaliczono do nich gleby kl. IV o pow. powyżej 1 ha oraz kl. III o pow. powyżej 0,5 ha, występujące głównie we wschodniej części gminy.

*Rozmieszczenie użytków ekologicznych w obszarze gminy przedstawia się następująco:*

Nadleśnictwo	Obręb	Nazwa	nr działki	pow. (ha)	Uwagi
Różańsko	Chłopiny	Chłopiny I	618	3,20	eutroficzne mokradło
Różańsko	Chłopiny	Chłopiny II	644/1	2,64	śródleśne mokradło
Różańsko	Ściechówek	Ściech	620	0,51	śródleśne mokradło
Różańsko	Chłopiny	Mokry Bór	448	3,41	mokradło
Różańsko	Mystki	Mystki I	516;517/1	2,00	śródleśne mokradło
Różańsko	Gajewo	Gajewo	612,613	5,95	eutroficzne mokradło
Różańsko	Mystki	Mystki II	537/6	1,47	śródleśne mokradło
Różańsko	Kozin	Łąki	347/6	16,11	łąki trzęś licowe; znaczna cz. użytku

					poza granicami gminy w granicach Natura 2000
Różańsko	Gajewo	Łozowisko	117/9; 118/5; 635/7; 118/4; 119/2; 119/6;	5,93	łąki
Różańsko	Gajewo	Mokradła	168/6; 168/4; 167/3; 166/3	26,68	łąki, turzycowiska, eutroficzne mokradła
Różańsko	Ściechówek	Długie Łąki	469/1; 469/2	65,08	łąki, szuwały, ziołorośla
Różańsko	Ściechówek	Ściechówek	468	40,02	szuwar turzycowy; łąki śmiałkowe, trzcinowisko
Różańsko	Gajewo	Przy Drodze	373/5	7,98	eutroficzne mokradła
Różańsko	Staw	Kozie Łąki	825	2,87	użytek uchwalony 29.04.2009 uchwałą Rady Gminy Lubiszyn XXX/255/2009
Różańsko	Mystki	SZUWAR	199/2	0,09	użytek uchwalony 26.09.2008 uchwałą Rady Gminy Lubiszyn XXII/177/2008
Różańsko	Chłopiny	Chłopiny	715	0,92	użytek uchwalony 26.09.2008 uchwałą Rady Gminy Lubiszyn XXII/177/2008

(zmiana studium 2009, dane z 2008r )

### 2.3. Złoża surowców geologicznych.

Na terenie gminy Lubiszyn leży:

- część udokumentowanego złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „Barnówko – Mostno Buszewo” (koncesja nr 6/97 z dnia 04.04.1997r. na wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska – ważna do 04.04.2032) dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Barnówko – Mostno – Buszewo”
- udokumentowane złożo ropy naftowej „Lubiszyn” (koncesja nr 9/2001 z dnia 06.07.2001r. na wydobywanie ropy naftowej, wydana przez Ministra Środowiska – ważna do 06.07.2011, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Lubiszyn”

Zgodnie z prawem geologicznym i górniczym obszary złóż mogą być objęte planowaniem miejscowym w zakresie kompleksowym z wytycznymi do rekultywacji, w przypadku podjęcia ich eksploatacji.

### 2.4. Ochrona wód.

Dla głównych cieków ustalone zostały perspektywicznie klasy czystości wody. Rozporządzeniem Wojewody Gorzowskiego Nr 30/80 zalicza się do nich rzekę Myślę posiadającą aktualnie wody nadmiernie zanieczyszczone w 100% oraz zakładaną II klasą czystości.

W obszarze gminy występuje jezioro o funkcji rekreacyjnej – Marwicko o powierzchni 140,3 ha oraz II klasie czystości wód podlegające szczególnej ochronie. W zagospodarowaniu terenów objętych zmianą 3, w obrębie Wysoka, graniczących z jeziorem Marwicko od strony wschodniej, należy

uwzględni „Program Małej Retencji Wodnej w Województwie Lubuskim” w zakresie istniejącej retencji na jeziorze Marwicko, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie jednolitej części wód powierzchniowych ujętej w wykazie wód powierzchniowych regionu Wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego wykorzystywanych do rekreacji, a w szczególności do kąpieli (PLRW 600001912749 – Myślański Kanał) oraz ograniczenia wynikające z wpływu na gospodarkę rybacką prowadzoną na jeziorze Marwicko w obwodzie rybackim Jeziora Marwickie (Marwicko) na Kanale Myślańskim – nr 1 ustanowionym Rozporządzeniem Nr 7/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 13 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia obwodów rybackich (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 121, poz. 2528). W części wschodniej gminy występuje strefa ochronna ujęć wody podziemnej dla m. Gorzowa Wlkp. – wg oznaczenia w rys. nr 1 gdzie obowiązuje szczególna ochrona uregulowana odrębnymi przepisami.

Ochrona wód (w tym szczególnie wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników powierzchniowych i podziemnych),
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

## **2.5. Ochrona powietrza.**

W gminie występują obszary problemowe zanieczyszczenia powietrza w tzw. “korytarzach aerodynamicznych” spowodowane oddziaływaniem źródeł emisji z terenów gmin sąsiednich w tym m. Gorzowa Wlkp.



## **2.6. Ochrona p. powodziowa.**

*W obszarach objętych zmianami Studium nie występują tereny górnicze, zalewowe lub chronione przed zalewem. Studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez Dyrektora RZGW w Szczecinie zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.*

## **3 System obsługi ludności.**

Wieś Lubiszyn pełni funkcje ośrodka gminnego. Obsługę ponadlokalną i regionalną gminy pełni miasto Gorzów Wlkp.

### **Ponadlokalne systemy obsługi technicznej.**

#### **4.1. System drogowy.**

W obszarze gminy występują następujące drogi o znaczeniu ponadlokalnym: droga krajowa nr S3 (E 65), droga wojewódzka nr 130 relacji Gorzów Wlkp. – Barnówko drogi powiatowe:

- 11 119 – relacji Staw – Karsko;
- 11 120 – relacji Wysoka – Staw – Myślibórz;
- 11 128 – relacji Dalsze – Mystki – Ściechów (PKP);
- 11 130 – relacja Dolsk – Staw;
- 11 134 – relacji Ściechów – Jastrzębiec;
- 11 135 – relacji Ściechów – Chłopiny;
- 11 138 – relacji Gajewo – Lubiszyn – Tarnów;
- 11 139 – relacji Łąkomini – Buszów – Brzeźno;
- 11 140 – relacji Mosina – Lubiszyn – Ściechów;
- 11 141 – relacji Lubiszyn – Lubno – Bogdaniec;
- 11 143 – relacji Witnica – Lubno – Marwice;
- 11 145 – relacji Tarnów – Sosny;
- 11 146 – relacji Łupowo – Baczyna;

Ponadto przez teren gminy przebiega droga dla wojskowych pojazdów gąsienicowych ujęta i opisana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

#### **4.2. System kolejowy**

Przez obszar gminy przebiega zawieszona linia kolejowa relacji Gorzów – Myślibórz.

#### **4.3. System przesyłu informacji i łączności.**

W obszarze gminy istnieje centrala telefonii przewodowej w Lubiszynie, ponadto obszar gminy znajduje się w zasięgu telefonii komórkowej.

Na styku z gminą Dębno przebiega korytarz techniczny radiolinii (radiowej linii międzymiastowej) relacji Kamień Mały – Myślibórz.

#### **4.4 System elektroenergetyczny.**

Obecnie na terenie gminy znajdują się następujące obiekty elektroenergetyczne sieci przesyłowej:

- fragment linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Plewiska – Krajnik,
- fragment linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Gorzów – Krajnik.

Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych sieci przesyłowej nadal obowiązują korytarze techniczne ograniczeń w użytkowaniu terenów w nich zawartych o szerokości:

- około 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220 kV,
- około 90 metrów (po 45 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 400 kV.

W obrębie tych korytarzy:

- zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne (zwłaszcza szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp.) przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
- dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów.

W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania terenu z właścicielem przedmiotowej linii.

*Na terenie gminy nie ma stacji elektroenergetycznych 110/15 kV. Gmina zasilana jest ze stacji zlokalizowanych w sąsiedztwie:*

*ze stacji Dębno 110/15 kV – 2 x 16 MVA;*

*ze stacji Myślibórz 110/15 kV – 1 x 16 MVA;*

*ze stacji Łupowo 110/15/6 kV – 2 x 25/16/16 MVA;*

*Do 2015 r. PSE przewiduje budowę GPZ 400/110 kV w miejscowości Baczyna. Do wyprowadzenia mocy z w/w stacji niezbędna jest budowa powiązań 110 kV z istniejącą siecią 110 kV, należącą do ENEA Operator, Oddział Dystrybucji Gorzów Wlkp. Obecny system linii średniego i niskiego napięcia pokrywa potrzeby mieszkańców gminy w zakresie dostaw energii elektrycznej i zapotrzebowania mocy. W związku z budową elektrowni wiatrowych wystąpi konieczność budowy GPZ oraz linii średniego i wysokiego napięcia ( 110 kV).*

*(dane na 2008r - zmiana studium 2009/2010).*

#### **4.5 System zaopatrzenia w energię gazową.**

Przez wschodnią część obszaru gminy na styku z miastem przebiega istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn – 150 mm relacji Gorzów – Mieszkowice. Mieszkańcy gminy korzystają z gazu butlowego propan-butan. [Na terenie gminy Lubiszyn Polska Spółka Gazownictwa: eksploatuje sieć gazową wysokiego i średniego ciśnienia, świadczy usługę dystrybucji w miejscowości Baczyna.](#)

#### **4.6 System przesyłu produktów naftowych**

Przez część południową obszaru gminy przebiega korytarz techniczny rurociągu “PRZYJAŹŃ” administrowanego przez Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych “Przyjaźń” z Płocka, w obrębie którego obowiązują dotychczasowe ograniczenia w użytkowaniu terenów i tak:

- strefa o szer. min. 100,0 m od planowanych osiedli mieszkaniowych, zabudowy zwartej budynków użyteczności publicznej i zakładów przemysłowych,
- min. 40,0 m od planowanej zabudowy luźnej, zagród gospodarskich itp. ,
- min. 5,0 m od planowanych zalesień ,
- obowiązek uzgodnień lokalizacji wszelkich inwestycji i robót ziemnych w strefie 100 m od rurociągów z Przedsiębiorstwem Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń”.

## **IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY.**

**1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej** państwa w obszarze województwa to wspieranie procesów restrukturyzacji z którymi wiąże się m.in. tworzenie nowych miejsc pracy, oraz popieranie różnorodnych działalności gospodarczych.

### **2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy:**

- położenie przy ważnej trasie komunikacyjnej (drodze międzynarodowej) jako czynnik sprzyjający pozyskiwaniu inwestorów,
- położenie w strefie podmiejskiej Gorzowa Wlkp. generujące wzmożony ruch inwestycyjny w strefach stykowych z miastem.

### **3. Uwarunkowania wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego:**

- uwarunkowania wynikające z konieczności ochrony wysokich wartości środowiska przyrodniczego w tym ograniczeń obowiązujących na obszarach objętych ochroną prawną: rezerwaty, obszary chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody zestawione w tab. nr 1),
- uwarunkowania wynikające z obowiązku ochrony użytków rolnych o dominującej w gminie wysokiej bonitacji,
- uwarunkowania wynikające z przeobrażeń środowiska w tym m. in. uzależnianie rozwoju przestrzennego od możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, ograniczenia dla rozwoju rolnictwa, konieczność ochrony istniejących lasów,
- wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
  - a)ochrona stanowisk archeologicznych rozpoznanych głównie w rejonie Ściechowa i Marwic- wg oznaczenia graficznego w rys. nr 2 (uwarunkowania archeologiczne) oraz wg zestawienia w tabeli nr 3,
  - b)ochrona obiektów zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską - wg wykazu zestawionego w tabeli nr 2.

### **4. Uwarunkowania społeczne.**

Wysoki stopień bezrobocia oraz duży udział ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym warunkują potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.

### **5. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej:**

1) ograniczenia możliwości rozwoju strukturalnego:

- w części środkowej gminy – ze względu na występowanie zwartej kompleksu leśnego, oraz uwarunkowania fizjograficzne,
- w południowo-zachodniej części gminy (dz. nr 27) w rejonie Łąkomina – ze względu na nowo uruchamianą fermę hodowli zwierząt futerkowych na 60 000 szt.

2) ograniczenie możliwości rozwoju gminy na kierunku zachodnim ze względu na sąsiedztwo strefy eksploatowanych, udokumentowanych oraz potencjalnych złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

występowanie obszarów korzystnych dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej na kierunku południowo-wschodnim w strefie stykowej z miastem Gorzowem Wlkp.

ograniczone zasoby terenów korzystnych dla rozwoju działalności gospodarczych w istniejących zespołach zabudowy wiejskiej.

### **6. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i aspiracji mieszkańców:**

- 1) potrzeba wyznaczenia terenów dla zabudowy jednorodzinnej głównie w obrębie strefy podmiejskiej,
- potrzeba udostępnienia terenów dla prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej.

## **7. Uwarunkowania zewnętrzne:**

1 obszar górniczy wydobycia ropy naftowej i gazu ziemnego "Barnówko-Mostno-Buszewo" przylegający do terenu gminy od strony zachodniej.

bezpośrednie sąsiedztwo miasta Gorzowa Wlkp. w tym:

- strefa przemysłowo-składowa;
- strefa mieszkalnictwa ekstensywnego;
- zakład utylizacji odpadów w Chróściku;
- mech.-biologiczna oczyszczalnia ścieków.

korytarz techniczny radiolinii – korytarz radiokomunikacji i teletransmisji międzymiastowej o szerokości 50,0 m , w którym obowiązuje wymóg każdorazowego uzgadniania z Telekomunikacją Polską S.A. , projektowanej zabudowy o wysokości powyżej 10,0 m. Przebieg korytarza oznaczono w rysunkach nr 1. i 3.2.

## **V. CELE ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego (Zmiana PZPWL) przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533).

Zmiana PZPWL w części II „Plan struktury funkcjonalno – przestrzennej. Kierunki polityki przestrzennej.” oraz w części III „Inwestycje celu publicznego. Wykaz programów rządowych i zadań samorządowych.” zawiera zasady i zalecenia do uwzględnienia w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto Zmiana PZPWL pozwala na sformułowanie rekomendacji z pozycji polityki regionalnej do polityki przestrzennej na szczeblu gminnym, w których uwzględniono m.in. zadania rządowe określone w programach uchwalonych przez Radę Ministrów, które nie zostały wpisane do centralnego rejestru programów, prowadzonego przez właściwego ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Umieszczono również zadania samorządu województwa w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawarte w programach przyjętych przez Sejmik Województwa Lubuskiego.

Rekomendacje dla Gminy Lubiszyn w zakresie zadań proponowanych w „Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”

### **1. Cele polityki przestrzennej w zakresie struktury przestrzennej**

- podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania jej degradacji, stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej, podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią, stworzenie warunków pozwalających na kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań przestrzennych, podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof, dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie.

### **2. Cele rozwoju w zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa**

położenie gminy przy jednej z głównych osi konstrukcyjnych rozwoju przestrzennego województwa, Środkowoeuropejskiego Korytarza Transportowego CETC wzdłuż drogi ekspresowej S3 oraz osi przyrodniczej wschód – zachód Dolina Noteci i Warty, generujących rozwój społeczno – gospodarczy,

położenie gminy w jednym z głównych wykorzystanie położenia gminy naturalnych i bardzo ciekawych zasobach przyrodniczych i kulturowych do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nim usług.

### **3. Pozostałe rekomendacje wynikające ze Zmiany PZPWL**

- modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej – w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej,
- usprawnienie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno – prywatnego,
- uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy międzyregionalnej,
- wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej,
- wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki,

- promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej,
- podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek regionu i województwa,
- podniesienie jakości kształcenia,
- dostosowanie kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE,
- wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
- wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego,
- ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży,
- rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu,
- wspieranie wzrostu zatrudnienia i mobilności zawodowej,
- poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie procesów społecznych i przestrzennych dla poprawy jakości życia,
- rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

#### **4. Cele rozwoju gminy.**

Jako główne cele rozwoju uznano osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb oraz warunków umożliwiających wzrost poziomu jakości życia, a także zaspokojenia potrzeb następnymi pokoleniami.

Wyróżnia się następujące grupy celów:

##### **1) Cele ekonomiczne - obejmujące:**

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- restrukturyzację rolnictwa,
- rozwój usług o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym w tym w zakresie związanym z obsługą turystyki i transportu.

##### **2) Cele społeczne - obejmujące:**

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- zapewnienie odpowiedniego standardu usług dla zaspokojenia potrzeb lokalnych,
- zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej,
- zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

##### **3) Cele przyrodnicze - obejmujące:**

- zachowanie istniejących wartości środowiska oraz zahamowanie procesów jego degradacji,
- poprawę zdrowotnych warunków życia mieszkańców,
- zachowanie wartości krajobrazowych i turystycznych gminy.

##### **4) Cele kulturowe - obejmujące:**

zachowanie tożsamości kulturowej obszaru,  
zachowanie otwartych przestrzeni o najwyższych walorach krajobrazu przyrodniczo kulturowego,  
rozszerzenie zakresu prawnej ochrony obiektów i zespołów zabudowy.

##### **5) Cele przestrzenne - obejmujące:**

porządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej szczególnie w strefie podmiejskiej

eliminacja lub złagodzenie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

## **VI. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Obszary funkcjonalne i strefy polityki przestrzennej.**

W obrębie gminy wyodrębnia się pięć obszarów funkcjonalnych:

- A –obszar podmiejski (część południowo-wschodnia gminy)**
- obszary wiejskie
- B/EW – obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną**
- C – obszary zwartych kompleksów leśnych.**
- D – obszar rekreacyjno -turystyczny (w rejonie jeziora Marwicko)**
- E – obszar górniczy.**

W stosunku do obszaru podmiejskiego i wiejskiego kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone zostały poprzez:

- wyznaczenie stref polityki przestrzennej,
- określenie głównych kierunków działań w obrębie tych stref,
- wskazanie jakie formy użytkowania powinny przeważać w strefach.

Podział na strefy polityki przestrzennej nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zagospodarowania,
- uwarunkowań rozwoju gminy oraz możliwości zagospodarowania poszczególnych obszarów,
- zapotrzebowania na różnego rodzaju tereny wynikającego z potrzeb aktywizacji ekonomicznej oraz potrzeb mieszkańców,
- rozwoju systemów komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

### **A - Obszar podmiejski**

W obszarze tym zawartym w obrębie geodezyjnym Baczyna i na terenie objętym zmianą 1, w obrębie Marwice, graniczącym z miastem Gorzowem Wlkp., w oparciu o:

- dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
- korzystne warunki do prowadzenia zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- korzystną strukturę własnościową (przewaga terenów A.N.R.).

wyróżnia się 2 strefy polityki przestrzennej:

#### **1. strefę usługowo-mieszkaniową** położoną na północ od toru PKP w obrębie której przewiduje się:

- 1 strategiczny rozwój funkcji usługowych związanych z obsługą międzynarodowej trasy E 65 oraz funkcji towarzyszących (turystyka, obsługa motoryzacji itp.), utrzymanie i porządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz dalszy rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi jako kontynuacja wykształconych już tego typu form zabudowy w miejscowości Baczyna, rozwój mieszkalnictwa jedno- lub wielorodzinnego o niskiej intensywności oraz funkcji usługowych – na terenie objętym zmianą 1, w obrębie Marwice, w strefie stykowej miasta Gorzowa;
- ograniczenie rozwoju mieszkalnictwa zagrodowego (w części zachodniej i północnej obszaru) w oparciu o występujące tam własności prywatne,
- utrzymanie rolniczego przeznaczenia terenów zawartych w obrębie wyznaczonego obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochronę stanowisk archeologicznych określonych w rys. nr 2,
- przeznaczenie działek dla których wymagane jest opracowanie mpzp:

- a nr 7/2 w Baczynie pod budowę przepompowni ścieków,
- nr 154/4 i 146/2 w Marwicach pod budowę przepompowni ścieków,
- nr 123/1 w Baczynie na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego (wg rys. 4.1),
- nr 71/1 i 71/34 – na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- [nr ewid. 241 w obrębie Marwice na cele mieszkaniowe i usług towarzyszących związane z budową osiedla mieszkalnego, z lokalizacją budynków w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i wibracji; w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji inwestor zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.](#)

#### **2. strefę wielofunkcyjną** – położoną na południe od toru PKP w obrębie której przewiduje się:

- 1 preferencje dla funkcji magazynowych drobnej wytwórczości o niewielkiej uciążliwości i rzemiosła usługowego, oraz przetwórczo -produkcyjnych.
- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obszarach bezkolizyjnych,

rezervę lokalizacyjną pod stację zasilania elektroenergetycznego 400/110 KV wraz z korytarzem technicznym napowietrznych linii wysokich napięć – wg oznaczenia w rys. nr 1 i 3.2,  
uzupełniające dolesiania wzdłuż zachodniej krawędzi strefy,  
czasowe utrzymanie rolniczego przeznaczenia terenów do czasu ich docelowego przeznaczenia,  
przeznaczenie działki nr 130/12 w Baczynie pod budowę przepompowni ścieków – wymagane opracowanie mpzp,  
przeznaczenie działek nr: 130/11 i 131 (część) pod funkcje mieszkaniowe, usługowe, przetwórstwa i drobnej wytwórczości,  
przeznaczenie terenu objętego zmianą 2, w obrębie Baczyna, na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług towarzyszących.

W strefie usługowo-mieszkaniowej, na terenie objętym zmianą 1 i 5, w obrębie Marwice, określonym jako teren mieszkalnictwa i usług towarzyszących, wprowadza się następujące wytyczne indykatywne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1 preferowana forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna typu małe domy mieszkalne (do 30 mieszkań w jednym budynku);  
funkcja usługowa – samodzielna lub wbudowana w budynki mieszkalne;  
funkcje towarzyszące zabudowie – w szczególności: zieleni urządzonej, komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;  
wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – od jednej do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;  
dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° -45°;  
powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% do 75% działki budowlanej;  
powierzchnia zabudowy – od 10 % do 75 % działki budowlanej.

W strefie wielofunkcyjnej, na terenie objętym zmianą 2, w obrębie Baczyna, określonym jako teren mieszkalnictwa i usług towarzyszących, wprowadza się następujące wytyczne indykatywne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1 preferowana forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna;  
funkcja usługowa – samodzielna lub wbudowana w budynki mieszkalne;  
funkcje towarzyszące zabudowie – w szczególności: zieleni urządzonej, komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;  
wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;  
dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45°;  
powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 35% działki budowlanej; 7) powierzchnia zabudowy – do 35 % działki budowlanej.

## **B – obszary wiejskie**

W obrębie tych obszarów przewiduje się:

- 1 utrzymanie rolniczego przeznaczenia jako funkcji wiodącej terenów zawartych w obrębie wyznaczonych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,  
utrzymanie, porządkowanie i uzupełnianie istniejącego zagospodarowania osadniczego oraz dalszy rozwój zabudowy zagrodowej wraz z usługami towarzyszącymi w obrębie poszczególnych miejscowości,  
prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi ze szczególnym uwzględnieniem działań eliminujących erozję gleb,  
rekultywację terenów zdegradowanych rolniczo,  
przeznaczenie do zalesienia terenów o najniższych wartościach bonitacyjnych gleb wyznaczonych w rys. nr 1,



- dalsze przeznaczanie do zalesiania terenów o najniższych wartościach bonitacyjnych gleb na stykach z istniejącymi zwartymi kompleksami leśnymi,  
utworzenie korytarzy ekologicznych wzdłuż rzeki Myśli i Kanału Myśli, oraz ochronę przestrzeni tych korytarzy,  
ochronę krajobrazu kulturowego szczególnie w partiach krawędziowych obszaru chronionego krajobrazu,  
ochronę stanowisk archeologicznych określonych w rys. nr 2,  
10) utrzymanie oraz dalszy rozwój gospodarki rybackiej,  
11) rozwój agroturystyki,  
12) przeznaczenia działek dla których wymagane jest opracowanie mpzp:  
– nr 669/2 i 671 w Stawie – pod budownictwo jednorodzinne (wg rys. 4.5);  
– nr 757/1 w Stawie – pod budownictwo jednorodzinne (wg rys. 4.4);  
– nr 248 i 268 w Lubiszynie – pod strzelnicę sportową (wg rys. 4.2);  
– nr 226/2 i 227/3 w Wysokiej – pod budownictwo jednorodzinne (wg rys. 4.8);  
– nr 261, 317/1 i 317/2 w Wysokiej – pod budownictwo jednorodzinne (wg rys. 4.6 i 4.7);  
– nr 459/1 w Tarnowie – pod stację paliw (wg rys. 4.9);  
– nr 146/4 (część) w obrębie Marwice – na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego;  
13) utrzymanie istniejących ośrodków produkcyjno - hodowlanych z dopuszczeniem ich rozbudowy (w tym zawartego w granicach zmiany I Studium) z zastrzeżeniem ograniczenia ich uciążliwości do granic zajmowanego terenu,  
14) przeznaczenie poszczególnych obszarów w obrębach: Marwice część działki nr ewid. 171/69 o pow. ok. 0,47 ha, Dzikowo działka nr ewid. 9/1 o pow. ok. 0,46 ha i Mystki część działki nr ewid. 148/5 o pow. ok. 0,68 ha, jako terenów mieszkalnictwa i usług towarzyszących w szczególności: kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

***B/EW – obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną***

*elektrownie wiatrowe zlokalizowane zostaną w strefach rolniczej przestrzeni produkcyjnej; lokalizacja elektrowni musi uwzględnia*

*wymogi wynikające z szeroko pojętych przepisów ochrony środowiska;*

*zasady zagospodarowania terenów:*

*przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;*

*przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja zespołów elektrowni wiatrowych i infrastruktury technicznej;*

*wykluczenie realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;*

*parametry siłowni wiatrowych: w zależności od przyjętych technologii i uwarunkowań terenowo- środowiskowych;*

*minimalne odległości lokalizacji wież elektrowni wiatrowych:*

*od rezerwatów przyrody – 1000 m;*

*od skraju lasów powyżej 20 ha – 150 m;*

*od rzek o przepływie powyżej 5m/sek i zbiorników wodnych o pow. do 10 ha – 200 m;*

*od zbiorników wodnych o pow. powyżej 10 ha – 500 m;*

*od projektowanych obszarów chronionych – 200 m;*

*od zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z przepisami w zakresie hałasu;*

*odpowiednie zabezpieczenie środowiska i ludzi przed szkodliwym wpływem inwestycji: w/g obowiązujących norm i przepisów odrębnych;*

*dopuszcza się oddziaływanie elektrowni w zakresie hałasu poza granicami lokalizacji*

*elektrowni, oznaczonej na rysunku studium, w przypadku sąsiedztwa terenów nie*

*przeznaczonych pod elektrownie tzn. lasów, użytków rolniczych, nieużytków itp. czyli terenów nie podlegających ochronie przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.*

*oznaczony teren w studium pod lokalizację elektrowni jest terenem maksymalnym, potencjalnym.*

*Na etapie sporządzenia planu miejscowego po szczegółowej analizie zainwestowania i*

*uwzględnieniu innych uwarunkowań zostanie on ostatecznie ustalony. Wykluczone zostaną przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej i projektowane w studium do zabudowy.*

### **C – obszary zwartych kompleksów leśnych**

W obrębie tych obszarów jako główne zasady i kierunki zagospodarowania przyjęto:

- 1 ochronę istniejących kompleksów leśnych;  
dążenie do zwiększenia lesistości istniejących kompleksów leśnych wraz z regulacją granic pomiędzy użytkami rolnymi a leśnymi w obrębie terenów A.N.R. i nadleśnictw zgodnie z założeniami programów (krajowego i wojewódzkiego) zwiększenia lesistości do 2020 roku, w tym uwzględnienie planowanych dolesień wyznaczonych w rys. nr 1.

### **D – obszar rekreacyjno-turystyczny i kultury fizycznej**

Położony w rejonie jeziora Marwicko w obrębie którego przewiduje się:

- 1) rozwój funkcji rekreacyjno - turystycznych w różnych formach m.in. takich jak: kąpieliska, sporty plażowe, budownictwo letniskowe, usługi turystyczne, turystyka konna i rowerowa itp.;
- 2) dalsze wykorzystanie akwenu jeziora dla potrzeb rekreacji wodnej.
3. rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego z towarzyszeniem funkcji usługowej, w szczególności usług sportu i rekreacji, na terenie objętym zmianą 3, w obrębie Wysoka.

W obszarze rekreacyjno-turystycznym, na terenie objętym zmianą 3, w obrębie Wysoka, określonym na rysunku Studium jako teren mieszkalnictwa i usług towarzyszących, wprowadza się następujące wytyczne indykatywne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a preferowana forma zabudowy mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna, funkcja usługowa – samodzielna lub wbudowana w budynki mieszkalne, w ramach funkcji usługowej powinny dominować, usługi sportu, rekreacji i kultury fizycznej, funkcje towarzyszące zabudowie – w szczególności: zieleń urządzone, komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość dominant – do 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45°, powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 35% działki budowlanej, powierzchnia zabudowy – do 25 % działki budowlanej, dojazd – od strony miejscowości Chłopy, Wysoka lub drogi krajowej nr 3.

### **E – obszar górniczy**

(krawędź wschodnia złoża ropy naftowej i gazu ziemnego “Barnówko-Mostno-Buszewo”)

W obrębie tym położonym w zachodniej części gminy w rejonie Buszewa przewiduje się:

- 1 utrzymanie dotychczasowych zasad i warunków eksploatacji złoża gazu ziemnego i ropy naftowej;  
możliwość prowadzenia prac badawczych w obrębie wyznaczonych rejonach potencjalnego występowania złóż;  
wymóg etapowej rekultywacji poeksploatacyjnej;  
*zasady zagospodarowania terenu – minimalne odległości lokalizacji obiektów terenowych: - od istniejących czynnych odwiertów – 50m, w strefie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów;  
od zlikwidowanych odwiertów – 5-10m, w strefie oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów;  
od ropociągu nie mniejsza niż 200m do granicy terenów zwartej zabudowy i 50m do wolnostojących domów mieszkalnych;  
od istniejącego czynnego ropociągu wysokiego ciśnienia DN250 określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139, poz. 686 z 1995r. ).*

Ponad to na terenie gminy Lubiszyn znajdują się dwa tereny i obszary górnicze „LUBISZYN” i „GAJEWO” których eksploatacja powinna odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **2 Obszary chronione**

Zasięg obszarów chronionych oraz zasady ochrony zostały określone w oparciu o istniejącą ochronę prawną oraz potrzeby ochrony wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego.

### **2.1 Przyrodnicze obszary i obiekty chronione.**

Utrzymuje się ochronę prawną następujących rezerwatu przyrodniczego “Bagno Chłopiny” w rejonie Chłopin i Ściechówka, (przewidziany do powiększenia ). W jego obszarze obowiązują odrębne uwarunkowania dot. rezerwatów.

*Rezerwat obejmuje kompleks terenów bagiennych o pow. 118,99ha położony w pobliżu miejscowości Chłopiny, na gruntach w zarządzie Nadleśnictwa Różańsko. Celem ochrony jest zachowanie torfowiska z postępującymi procesami sukcesji roślinności, od mszarów torfowcowych po lasy bagienne i łęgowe. Plan ochrony zakłada zatrzymanie nadmiernego odpływu wód powierzchniowych i powstrzymanie sukcesji roślinności.*

### **2.2. Obiekty przyrodnicze podlegające ochronie**

zgodnie z *przepisami odrębnymi* wg zestawienia w tab. nr 1, Teren objęty zmianą 3, w obrębie Wysoka, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka”. Nadzór nad obszarami chronionego krajobrazu sprawuje wojewódzki konserwator przyrody. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka” obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy:

- 1 zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, łęgowsk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką; realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150). Zakaz nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, oraz przedsięwzięć związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno -błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2.3. Obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000:**

*Jezioro Kozie.*

*Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Jezioro Kozie” (PLH320010) o pow. 184,3ha chroni zarastające eutroficzne jezioro wraz z przyległym torfowiskiem niskim. Załedwie 12% obszaru znajduje się w woj. lubuskim, z tego 16,11 ha (działka nr 347/6 obrębu ewidencyjnego miejscowości Kozin jest użytkiem ekologicznym w zarządzie Nadleśnictwa Różańsko).*

*Torfowisko Chłopiny.*

*Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Torfowisko Chłopiny (PLH080004) obejmuje powierzchnię 571,6ha. Składają na nią ekosystemy bagienna, torfowiska, brzeziny i bory bagienna, olsy i podmokłe, przeważnie nieużytkowane łąki. Centralną część obszaru stanowi rezerwat przyrody Bagno*

*Chłopyny o pow. 118,99ha. Oprócz szeregu chronionych siedlisk przyrodniczych na terenie rezerwatu występuje gatunek rośliny z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej – lipiennik Loesela.*

*Ostoja Witnicko Dębniańska.*

*W południowej części obszaru gminy leży Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków - Ostoja Witnicko Dębniańska.*

#### **2.4. Obszary Chronionego Krajobrazu:**

*Północną część gminy zajmuje obszar chronionego krajobrazu 2 - Puszcza Barlinecka.*

*W części zachodniej leży obszar 3A - Lasy Witnicko Dębieńskie, w części południowej skraj obszaru 5 - Gorzowsko -Krzyszowska Dolina Warty.*

W toku analiz studialnych nie stwierdzono uzasadnionych potrzeb wyznaczenia nowych rezerwatów ani też obszarów przyrodniczych wymagających objęcia ochroną.

Przewiduje się ustanowienie części gruntów przejętych przez Nadleśnictwo Różańsko od A.N.R. jako użytki ekologiczne.

#### **2.5. Ochrona Środowiska**

*Respektując zasadę zrównoważonego rozwoju, konieczność zaspokojenia potrzeb ludności gminy Lubiszyn oraz prawo w zakresie kształtowania i ochrony środowiska można wskazać na następujące kierunki działań w dziedzinie ochrony środowiska:*

*za priorytetowe działanie należy uznać likwidację istniejących emitorów zanieczyszczeń:*

- *emitory zanieczyszczeń atmosfery w postaci kotłowni opalanych węglem i odpadami;*
- *emitory zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieszczelnych szamb oraz bezpośredniego odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;*

*w celu polepszenia jakości wody pitnej za działanie priorytetowe należy uznać budowę ujęć wód podziemnych, gwarantujących spełnienie wymagań norm wód pitnych, ustalenie oraz zatwierdzenie stref ochronnych ujęć wód podziemnych wraz z określeniem ograniczeń w gospodarowaniu terenami w obrębie tych stref;*

*na obszarach wokół zbiorników wodnych należy zaniechać ich nawożenia gnojowicą i nadmiarem środków chemicznych ochrony roślin i nawozów;*

*dla zmniejszenia uciążliwości dla warunków przebywania ludzi na stałe należy wyznaczać strefy uciążliwości wzdłuż głównych ciągów i wokół obiektów uciążliwej infrastruktury z określeniem sposobu ich budowy i funkcjonowania;*

*należy ograniczać lokalizację na terenach leśnych obiektów budownictwa z wyjątkiem obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi;*

*należy podejmować działania w kierunku odbudowy i restauracji parków podworskich;*

*należy przeprowadzać sukcesywnie rekultywację terenów zdegradowanych (dzikie wysypiska i wylewiska, nieczynne - wyeksploatowane żwirownie.*

#### **2.6. Obszary i obiekty chroniące wartość środowiska kulturowego.**

Aktualnie ochroną prawną archeologiczną i konserwatorską objęte są:

- *rozpoznane stanowiska archeologiczne znajdujące się obszarach zaznaczonych na rys. nr 2.*
- *obiekty zabytkowe i objęte ochroną konserwatorską - wg zestawienia w tab. nr 2.*

W obu powyższych zakresach obowiązują szczegółowe regulacje prawne ich ochrony.

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach objętych zmianami 1, 2 i 3, w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na obiekt o cechach zabytku należy przerwać prace, zabezpieczyć znalezione przedmioty i niezwłocznie

powiadomić o znalezisku Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Lubiszyn, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### Pomniki zagłady.

Na terenach objętych zmianami 1, 2 i 3, nie występują pomniki zagłady, w związku z czym nie określa się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, ani ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

Generalne wytyczne do planowania miejscowego związane z ochroną środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody – w obszarach objętych zmianami 1, 2 i 3.

- 1 ze względu na ochronę przed hałasem, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy określić dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną, na cele mieszkaniowo-usługowe lub rekreacyjno -wypoczynkowe, w zależności od funkcji przeważającej na danym terenie, określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120 poz. 826), a w zagospodarowaniu terenu objętego zmianą 1, w obrębie Marwice, należy ponadto określić uwarunkowania wynikające z położenia w sąsiedztwie negatywnego oddziaływania akustycznego planowanej drogi ekspresowej nr S3;
- na terenie objętym zmianą 3, w obrębie Wysoka, położonym nad jeziorem Marwicko, w ramach nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej konieczne jest zachowanie w szczególności przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229, ze zm.). W zagospodarowaniu tego terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z uwarunkowań omówionych w części III Studium pt. „ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY, w ust. 2.4. „Ochrona wód”;
- ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych;
- wskazane jest wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci wodociągowe i objęcie tych obszarów zbiorczą kanalizacyjną sanitarną i deszczową z możliwością odprowadzenia ścieków do oczyszczalni;
- do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej można dopuścić odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązanie tymczasowe – zapis ten nie dotyczy terenów, na których odprowadzanie cieków do gruntu może zagrażać jakości wód podziemnych lub powierzchniowych;
- w planach miejscowych należy ustalać kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów po oczyszczeniu ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ze względu na ochronę wód podziemnych wskazane jest dostosowanie lokalizacji nowych obiektów do struktur hydrologicznych;
- obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych;
- wskazane są rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;
- w planach miejscowych należy ustalić zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody;

należy ograniczyć możliwość wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe;  
wskazane jest określenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sposobu zagospodarowania mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych;  
należy zagospodarować główne powiązania przyrodnicze jako tereny zieleni urządzonej z zachowaniem i adaptacją zieleni istniejącej.

Uzdrowiska.

Na obszarach objętych zmianami 1, 2 i 3, nie występują uzdrowiska (o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Z 1966 r. Nr 23, poz. 150, ze zm.).

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej określa się, iż dla obszarów objętych zmianami 1 i 3, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, ze zm.).

Obszary objęte zmianami 1, 2 i 3, nie stanowią obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej lub rekultywacji, ani obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, w rozumieniu przepisów szczególnych.

#### **2.6.1. Cele i zasady ochrony - ustalenia ogólne**

*Ochronie prawnej podlegają dobra kultury wpisane do rejestru zabytków oraz inne, wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, których charakter zabytkowy jest oczywisty.*

*Organem prawnej ochrony zabytków na terenie Województwa Lubuskiego jest Wojewoda działający przy pomocy Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.*

*Obowiązkiem organów administracji samorządowej i właścicieli oraz użytkowników obiektów zabytkowych jest dbałość o dobra kultury i podejmowanie działań ochronnych oraz uwzględnianie zadań ochrony zabytków w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.*

#### **2.6.2. Ogólne wytyczne dotyczące ochrony dóbr kultury na terenie gminy**

*Warunki ochrony konserwatorskiej winny być przestrzegane przy:*

- opracowywaniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,*
- opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego,*
- opracowywaniu projektów architektonicznych dotyczących budynków wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską,*
- wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,*
- wydawaniu decyzji dotyczących gospodarki terenu i podziałów własnościowych,*
- wydawaniu decyzji dotyczących sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów zabytkowych.*

#### **2.6.3. Szczegółowe wytyczne dotyczące ochrony dóbr kultury na terenie gminy**

- a) Ochrona zabytków nieruchomych: krajobrazów kulturowych, układów urbanistycznych, budowli, układów zieleni oraz miejsc ważnych historycznie, polega min. na: uwzględnieniu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska. zapobieganiu zagrożeniom mogącym doprowadzić do uszkodzenia zabytku lub obniżenia jego wartości.*
- b) Ochrona najcenniejszych układów przestrzennych wsi polega na:*

*zakazie rozpraszania zabudowy wiejskiej na zewnątrz zwartych układów zabudowy;  
utrzymaniu dominant brył kościołów w kompozycji przestrzennej wsi;  
utrzymaniu lub odtworzeniu funkcji i roli podstawowych elementów kompozycji w układach  
przestrzennych wsi: folwarku, założenia pałacowo-ogrodowego, parku, cmentarza;  
utrzymaniu skali i charakteru tradycyjnej zabudowy wiejskiej;  
wytypowaniu najcenniejszych przykładów budynków lub budowli do ochrony;  
rewaloryzacji historycznej zabudowy mieszkalnej;*

#### **2.6.4. Szczegółowe wytyczne dotyczące ochrony dóbr kultury na terenie gminy**

*Na obszarze gminy występują stanowiska archeologiczne objęte strefami „W. I” i „W.II”. Strefa „W.I” – oznaczająca skupiska stanowisk archeologicznych o różnej wartości. Podjęcie działalności na terenie objętym granicami strefy zobowiązuje do przeprowadzenia badań ratunkowych oraz wystąpienia, z odpowiednim wyprzedzeniem, o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Strefy „W.I.” obejmują również stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji konserwatorskiej.*

*Strefa „W.II” – oznaczająca pojedyncze stanowiska archeologiczne. Podjęcie działalności na terenie objętym granicami strefy zobowiązuje do uzyskania nadzoru archeologicznego oraz stosownego zezwolenia od sIXżby ochrony zabytków.*

*Dla potrzeb zmiany Studium uaktualniono rys. nr 2 zaznaczając obszary występowania stanowisk archeologicznych.*

#### **2.6.5. Ochrona krajobrazu kulturowego.**

*Krajobraz kulturowy stanowi łączne dzieło przyrody i człowieka. Odzwierciedla rozwój społeczeństwa i terenów osiedleńczych, kształtowanych z uwzględnieniem ograniczeń i ułatwień wynikających otoczenia naturalnego warunków społecznych, ekonomicznych i kulturalnych.*

*Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami definiuje krajobraz kulturowy jako „przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze”.*

*W przypadku planowania inwestycji o wysokich gabarytach, dużej kubaturze oraz obiektów liniowych mogących wpływać na krajobraz należy wykluczyć z lokalizacji inwestycji obszary panoram i osi widokowych, przedpól ekspozycji z dróg i kolei na sylwetki historycznych układów osadniczych oraz obszary wykluczone z zainwestowania ze względów kulturowych.*

*Na etapie opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i planów realizacyjnych w/w inwestycji należy dokonać analizy ich wpływu na krajobraz kulturowy.*

### **3. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej określone zostały z uwzględnieniem takich zagadnień jak:

- rozmieszczenie terenów osadniczych,
- rozmieszczenie wyznaczonych obszarów działalności gospodarczej,
- potrzeby obsługi rolnictwa i turystyki,
- powiązania i związki z gminami ościennymi,
- wymagania wynikające ze specyfiki poszczególnych systemów.

#### **3.1 Komunikacja drogowa.**

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- 1 utrzymanie dotychczasowego przebiegu istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych z założeniem niezbędnej ich modernizacji oraz korekty linii rozgraniczających, realizacja drogi lokalnej, wiodącej od drogi krajowej nr 3, w rejonie istniejącego parkingu przydrożnego z istniejącym kąpieliskiem nad jeziorem Marwicko i dalej do drogi powiatowej nr 11 120, nie dopuszcza się włączeń do istniejącej drogi S3,

*odległość od istniejącej drogi krajowej nr 3 i projektowanej drogi ekspresowej S 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.*

### **3.2 Komunikacja kolejowa.**

W zakresie komunikacji kolejowej przewiduje się likwidację istniejącej trasy kolejowej Gorzów – Myślubórz , oraz jej adaptację dla celów turystyki rowerowej.

### **3.3 Komunikacja rowerowa.**

W obszarze gminy wyznaczono przebiegi tras rowerowych oznaczone w rysunkach nr 1 i 3.3, z uwzględnieniem powiązań międzygminnych , walorów krajobrazowych i turystycznych gminy , oraz zróżnicowano je wg hierarchii na : gminne, międzygminne i ponadregionalne.

### **3.4 Infrastruktura techniczna.**

#### 1) System zaopatrzenia w wodę.

W zakresie zaopatrzenia w wodę przewiduje się:

- utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących ujęć wody w poszczególnych miejscowościach, w tym w Lubiszynie na działce nr 247;
- rozbudowę i modernizację systemów wodociągowych, w tym budowę wodociągów oraz wymianę wodociągów azbestowych na współczesne technologicznie;
- zapewnienie niezbędnej ilości awaryjnych ujęć wody w poszczególnych miejscowościach.

#### 2) System odprowadzenia i neutralizacji ścieków.

Przewiduje się:

- budowę grupowego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejącą nową oczyszczalnię ścieków w Lubiszynie dla obsługi miejscowości Tarnów.
- budowę grupowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych z miejscowości: Baczyzna, Marwice, Lubno i Wysoka z odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej w Gorzowie Wlkp. , w tym lokalizację przepompowni ścieków :
  - w obrębie ewid. gruntów Marwice na działkach nr : 154/4 i 146/2,
  - w obrębie ewid. gruntów Baczyzna na części działki nr 7/2,
- lokalizację oczyszczalni ścieków w Ściechowie oraz obsługę miejscowości Chłopyny i Ściechówek;
- odprowadzanie ścieków z miejscowości Staw systemem tłocznym do oczyszczalni ścieków w Myśluborzu, lub wariantowo oczyszczalnię lokalną;
- obsługę pozostałych miejscowości o niewielkiej liczbie mieszkańców poprzez lokalne oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki szczelne bezodpływowe.

#### 3) System przesyłu informacji i łączności.

W zakresie tym przewiduje się :

- dalszy rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą centralę w Lubiszynie w odniesieniu do telefonii przewodowej;
- dynamiczny rozwój telefonii komórkowej w oparciu o odrębne rozwiązania techniczne
- z założeniem zapewnienia obsługi całego obszaru gminy poprzez realizację niezbędnej ilości wież przekaźnikowych;
- utrzymanie korytarza technicznego radiolinii, o którym mowa w rozdz. IV poz. 7.3.(str.26).

#### 4) System elektroenergetyczny.

*Priorytetem w rozwoju gospodarki elektroenergetycznej gminy jest zapewnienie dostaw do wszystkich odbiorców co wymaga:*

- rozbudowy istniejącej infrastruktury;
- zapewnienia pełnego dostępu do sieci producentom i odbiorcom energii;



- *utrzymania właściwych warunków eksploatacji i bezpieczeństwa poprzez wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie;*
- *oszczędzania energii (modernizacja infrastruktury, termomodernizacja zabudowy, technologie energooszczędne);*
- *ograniczenia emisji do atmosfery zanieczyszczeń powstających w procesie wytwarzania energii;*
- *ochrony nieodnawialnych źródeł energii;*
- *wspierania stosowania odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii (np. budowa elektrowni wiatrowych).*

*Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 września 2001 r. w sprawie promowania energii elektrycznej produkowanej z odnawialnych źródeł energii na wewnętrznym rynku energetycznym zaowocowała zobowiązaniem Polski by część energii elektrycznej wytwarzanej na jej terenie pochodziła z czystych ekologicznie źródeł odnawialnych. Przyjęta przez rząd i parlament RP w 2001 r. „Strategia rozwoju energetyki odnawialnej” zakłada konieczne do osiągnięcia minimalne poziomy procentowego udziału energii z zasobów naturalnych. Aby je wypełni niezbędne są nowe inwestycje m.in. w energetykę wiatrową, która jest podstawowym środkiem do pozyskiwania takiej energii – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawie obowiązku zakupu energii elektrycznej ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych oraz zakresu tego obowiązku.*

*Zakładana lokalizacja elektrowni wiatrowych na obszarze objętym zmianą Studium jest korzystna jako źródło pozyskiwania odnawialnej energii elektrycznej z uwagi na warunki wiatrowe oraz jako mniej szkodliwe dla środowiska w stosunku do rozwiązań konwencjonalnych. (zmiana studium 2009/2010).*

#### **a) Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.**

Dopuszcza się:

- *utrzymanie i modernizację istniejących linii przesyłowych o napięciu 220 kV i 400 kV wraz z korytarzami ograniczeń w użytkowaniu terenów w nich zawartych,*
- *budowę stacji 400/110 kV Baczyna w nowej podlegającej zmianie lokalizacji w rejonie działek nr ewid. 277÷326 obręb Lubno w granicach terenu o szacunkowej powierzchni ok. 9 ha (300 x 300m) – wg oznaczenia graficznego w rysunku nr 1. i 3.2. Studium ( szczegółowa lokalizacja stacji i jej powierzchnia wynikać będą ze studium wykonalności dla tego zamierzenia inwestycyjnego),*
- *budowę linii 400 kV relacji Baczyna – Piła Krzewina, po trasie wypracowanej w roku 1997 – wg zasady przebiegu określonej graficznie w rysunkach Studium nr 1. i 3.2., lub innej możliwej trasie, która wynikać będzie ze studium wykonalności dla tego zamierzenia inwestycyjnego,*
- *budowę linii 400 kV relacji Baczyna – zachodnia granica Polski po trasie, która wynikać będzie ze studium wykonalności dla tego zamierzenia inwestycyjnego,*
- *budowę linii 400 kV relacji Baczyna – Krajnik oraz budowę linii 2x400 kV relacji Baczyna – Plewiska Bis po trasach, które wynikać będą ze studium wykonalności dla tych zamierzeń inwestycyjnych,*
- *budowę dwóch linii 400 kV na odcinku od istniejącej linii 400 kV do planowanej stacji 400/110 kV Baczyna po trasach, które wynikać będą ze studium wykonalności dla tego zamierzenia inwestycyjnego,*
- *ewentualną przebudowę istniejącej linii 220 kV na linię dwunapięciową 400 kV i 220 kV wraz z ewentualnym wprowadzeniem linii 400 kV do stacji Baczyna,*
- *ustanowienie wzdłuż wszystkich przewidywanych linii najwyższych napięć odpowiednich korytarzy ograniczeń w użytkowaniu terenów w nich zawartych,*
- *dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,*

#### **b) Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna.**

Przewiduje się:

- budowę systemu sieci 110 kV w dostosowaniu do strategii administratora tego systemu, oraz nowej lokalizacji stacji 400/110 kV Baczyzna – wg oznaczenia graficznego w rysunkach nr 1, 2 i 3,
  - budowę linii elektroenergetycznej dwutorowej 110 kV relacji SE Baczyzna – SE Gorzów I i II,
  - budowę linii elektroenergetycznej dwutorowej 110 kV relacji SE Baczyzna – Witnica (Dębno) GPZ Sulęcín,
  - rozbudowę systemu średnich napięć w dostosowaniu do występujących potrzeb oraz w uzgodnieniu z administratorem tego systemu,
  - *budowę infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym,*
  - ustanowienie korytarzy technicznych o szerokości 54 m, w obrębie których obowiązują następujące ograniczenia:
    - zabrania się lokalizować budynki mieszkalne oraz inne (zwłaszcza szpitale, internaty, przedszkola itp.) przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin, dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów.
- W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania tego terenu z ENEA S.A. jako właścicielem przedmiotowych linii.

## 5 System zaopatrzenia w gaz.

Przewiduje się:

- a) obsługę miejscowości: Baczyzna, Marwice oraz docelowo Lubno, Wysoka, Lubiszyn i Tarnów z istniejącego gazociągu Dn150 przebiegającego po wschodniej stronie wsi Baczyzna, obsługę pozostałych miejscowości poprzez gaz butlowy,
- b) budowę gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia DN250 relacji Kłodawa – Witnica,
- c) rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej możliwą w przypadku uzasadnienia biznesowego rozważanej inwestycji.

### System zaopatrzenia w energię ciepłą.

W tym zakresie przewiduje się:

- utrzymanie istniejących źródeł ciepła (kotłowni osiedlowych i lokalnych) z założeniem ich ewentualnej dalszej rozbudowy w zależności od potrzeb oraz w dostosowaniu do wymagań ochrony środowiska,
- dążenie do zastępowania paliwa stałego innymi źródłami energii takimi jak energia elektryczna, olej opałowy oraz docelowo gaz ziemny w miejscowościach zgazyfikowanych.

### 7) System gromadzenia i neutralizacji odpadów stałych.

W zakresie tym przewiduje się:

- obsługę całej gminy przez istniejący zakład odpadów stałych w Gorzowie – Chróściku, poprzez wyspecjalizowane firmy przewozowe,
- sukcesywną rekultywację likwidowanych składowisk odpadów na cele rolnicze lub leśne.

### 8) System przesyłu produktów naftowych.

- Przewiduje się utrzymanie zasad i warunków obowiązujących w pasie korytarza ograniczonego użytkowania istniejącego rurociągu “PRZYJAŹŃ” wyznaczonego strefą bezpieczeństwa o szerokości 40,0 m (po 20,0 m z każdej strony rurociągów naftowych) , w której nie dopuszcza się wznoszenia żadnej budowli oraz składowania materiałów łatwopalnych.
- Utrzyma się ponadto dotychczasowe uwarunkowania, w tym głównie :
- odległość minimum 100,0 m od osiedli mieszkaniowych , zabudowy zwartej , budynków

- użyteczności publicznej oraz zakładów przemysłowych ,
- odległość minimum 40,0 m od zabudowy luźnej ,
- zabezpieczenia pasa wolnego od zadrzewień w terenach leśnych w odległości minimum 5,0m od rurociągów i kabli sterowniczych.

#### **4 Inwestycje celu publicznego**

Na obszarach objętych zmianami 1, 2 i 3, nie planuje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ani inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### ***Tereny zamknięte.***

Na obszarach objętych zmianami 1, 2 i 3, nie występują tereny zamknięte, w związku z czym w zmianie Studium nie określa się granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

## **VII. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **1 Podstawy rozwoju przestrzennego :**

- w oparciu o opracowanie specjalistyczne ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **2. Opracowania specjalistyczne**

Do opracowań tych zalicza się:

- 1) strategia rozwoju gminy opracowana w pełnym zakresie w oparciu o metodykę stosowaną w krajach U.E. (posiadanie strategii oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest pomocne w uzyskaniu środków ekonomicznego wsparcia),
- 2) koncepcję 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 rozwoju systemów kanalizacyjnych w obszarach wiejskich z ewentualnym dokonaniem analiz wariantowych wraz z szacunkami kosztów wg niniejszego studium (pkt. VI. 3.4.2),
- 4) badania czystości wód:
- przeznaczonych do celów komunalnych w ujęciach wiejskich,
  - jezior i sztucznych zbiorników wodnych o powierzchni powyżej 15 ha,
- operaty wodno-prawne sztucznych zbiorników wodnych,  
 plany rekultywacji złóż surowców geologicznych, w tym w obrębie obszaru górniczego,  
 koncepcje zagospodarowania obszarów turystycznych przy zbiornikach wodnych jako podstawy do sukcesywnego opracowywania planów miejscowych,  
 wyznaczanie i ustanawianie stref ochrony sanitarnej:
- ujęć wody,
  - zakładów produkcji zwierzęcej oraz innych obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska, inwentaryzacje i aktualizacje obiektów zabytkowych wg rejestru i ewidencji.

### **3. Obszary dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania (mpzp) jest obowiązkowe:**

- 1 Obszary, dla których opracowanie m.p.z.p. jest obligatoryjne ze względu na przepisy szczególne: złóż surowców geologicznych przewidzianych do eksploatacji w sposób kompleksowy regulowany przepisami ustawy z dn. 4 lutego 1994 r. Prawo górnicze i geologiczne ([t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 196](#)), zagospodarowania, które powodują zmiany granic obszarów leśnych (wg ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach - Dz. U. Nr 111 poz. 444), zmian w zagospodarowaniu, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, obiektów retencji o rzędnej piętrzenia powyżej 1 m, zmiany w użytkowaniu obszarów w których występuje starodrzew, w oparciu o uzyskane zgody wojewody, zabudowy i zagospodarowania w obszarach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych poddawanych ochronie przez radę gminy.

### Obszary dla których opracowanie m.p.z.p. jest obligatoryjne ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne.

- 1 W obszarach tych należy sukcesywnie sporządzać m.p.z.p. w dostosowaniu do:  
 programów i zadań w realizacji ponadlokalnych celów publicznych,  
 zadań własnych uwzględniając możliwości budżetu gminy,  
 wniosków właścicieli gruntów i władających gruntami skarbu państwa.

Zalicza się do nich:

- zespoły zabudowy w wyróżnionych ośrodkach osadniczych i w ich sąsiedztwie wraz z drogami i ulicami oraz w uzupełnieniach istniejącej substancji w pozostałych obszarach,
- w obszarach istotnych dla rozwoju gminy określonych na rysunkach dopuszcza się sukcesywne opracowanie m.p.z.p. dla części ww. obszarów w dostosowaniu do występujących potrzeb,

dla obszarów o złożonej funkcji z restrukturyzacją podstawowego układu drogowo-  
ulicznego zaleca się opracowanie kompleksowej koncepcji struktury przestrzennej w  
ramach mpzp lub poprzedzającej, ich opracowanie,  
zaleca się opracowanie kompleksowego m.p.z.p. dla obszarów stanowiących własność  
komunalną,  
obszary restrukturyzacji układu drogowo – ulicznego w zakresie:  
    wyznaczanie nowych ulic i dróg dojazdowych w zespołach zabudowy oraz  
    nowych dojazdów w wyniku zmian przeznaczenia pojedynczych działek,  
    poszerzanie pasów technicznych dla ścieżek rowerowych w ciągach  
    poszczególnych dróg, w dostosowaniu do warunków miejscowych,  
tereny inwestycji liniowych z obiektami towarzyszącymi, powodujących obniżenie  
wartości nieruchomości (w zakresie systemów ponadlokalnych) w tym systemów  
tranzytowych,  
urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej powodujące zmiany w strukturze  
użytkowania i władania gruntów (konieczność komunalizacji),  
inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć  
stan środowiska (wg Rozporządzenia Ministra OŚZNiL z dnia 14 lipca 1998 r. Dz. U.  
Nr 93 poz.589), lub powodujących konieczność ustalenia stref ograniczonego  
użytkowania,  
zabudowę w obszarach ochrony przyrody przeznaczanych do trwałego zagospodarowania  
nierolniczego i nieleśnego,  
zagospodarowanie nierolnicze i nieleśne, które powoduje konieczność dokonania  
podziału nieruchomości (wg przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o  
gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.),  
obszary w których zmiana zagospodarowania powoduje skutki określone w art. 36  
“ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym”,  
tereny wnioskowane do uwzględnienia w Studium wymagające sporządzenia m.p.z.p. w  
tym wg oznaczenia w rysunkach od 4.1 do 4.9,  
obszar objęty zmianą II – wg oznaczenia graficznego w rysunkach nr 1. i 4.10,  
Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) wprowadzono pojęcia:  
obowiązkowego sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie  
przepisów odrębnych i zamiaru sporządzenia przez gminę planu zagospodarowania  
przestrzennego.  
W przypadku elektrowni wiatrowych należy przyjąć zamiar sporządzenia przez gminę  
planu zagospodarowania przestrzennego.

## **VIII. WNIOSKI DO POLITYKI REGIONALNEJ I GMIN SĄSIEDNICH.**

1. Uwzględnienie w realizacji ponadlokalnych celów publicznych następujących zadań  
w zakresie restrukturyzacji układu drogowego:
  - przekształcenie dotychczasowej linii kolejowej relacji Gorzów – Myślibórz na szlak  
komunikacji rowerowej w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji,
  - wzajemną międzygminną koordynację oraz wspólne programy realizacji w zakresie pozostałych  
tras rowerowych w tym głównie w ramach projektu W-Z (wschód – zachód).
2. Objęcie ochroną wyznaczonych korytarzy ekologicznych w tym głównie w obrębie rz. Myśli wraz z  
programami wojewódzkimi porządkowania gospodarki wodno – ściekowej.
3. Zapewnienie aktualizacji obiektów podlegających ochronie dóbr kultury przez służby  
konserwatorskie.
4. Wprowadzenie preferencyjnych regulacji w realizacji zadań związanych z:

- uzbrojeniem terenów przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - rozwojem mieszkalnictwa komunalnego wspólnoty samorządowej,
  - ochronę dóbr kultury w zakresie rewaloryzacji zespołów przestrzennych i obiektów o wartości historycznej.
5. 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, szczególnie w odniesieniu do:
- obsługi turystyki międzynarodowej,
  - ekorolnictwa,
  - eko i agroturystyki,
6. Zapewnienie partycypacji w opracowaniu m.p.z.p.:
- w obszarach ochrony przyrody,
  - w realizacji zadań wspólnych w zakresie:
    - systemów inżynierskiej ochrony środowiska,
    - ponadgminnych ośrodków pomocy społecznej.
7. W związku z *planowaną nową* lokalizacją stacji elektroenergetycznej SE Baczyna oraz nowych przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć 110 kV i 400 kV w obszarze gminy Lubiszyn, wnioskuje się o uwzględnienie tych linii na odcinkach przebiegających przez fragmenty terenów miasta Gorzowa Wlkp. gminy Bogdaniec oraz Kłodawa – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku nr 1. i 3.2. Studium, oraz uwzględnienie ich wraz z nową lokalizacją SE Baczyna w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

**IX. UZUPEŁNIENIE TEKSTU STUDIUM O ZAPISY USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ. U. Z 2003 R. NR 80, POZ. 717 Z PÓŹN. ZM.), A DOTYCZĄCE ZAKRESU ZMIANY.**

*Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:*

*w ramach planowanej zmiany nie wystąpią obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.*

*Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego oraz dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe:*

*w ramach planowanej zmiany gmina zamierza sporządzić plan miejscowy dla obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowych.*

*Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:*

*w ramach planowanej zmiany wystąpi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowych i związanej z nimi powierzchniowej infrastruktury technicznej.*

*Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości:*

*w ramach planowanej zmiany nie wystąpi konieczność przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.*

*Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:*

*- w ramach planowanej zmiany nie wystąpią wymienione powyżej obszary.*

*Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:*

*w ramach planowanej zmiany nie występują wspomniane powyżej obszary i strefy.*

*Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i ich rekultywacji:*

w ramach planowanej zmiany nie występują wspomniane powyżej obszary. 9. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

w ramach planowanej zmiany nie występują wspomniane powyżej obszary.

*Wnioski wynikające ze studium dla instytucji i samorządów:*

- w ramach planowanej zmiany dla samorządu wynika wniosek o konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz nie lokalizowania w tym obszarze do czasu uprawomocnienia się planu funkcji, które podważałyby lokalizację elektrowni.

*Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektowych*

Zmiana studium obejmuje obszar, na którym planuje się lokalizację elektrowni wiatrowych. Lokalizacja elektrowni ma miejsce w obszarze nie objętym ochroną prawną, nie zabudowanym i nie planowanym do zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Elektrownie realizowane będą w obrębie terenów rolniczych, z niewielką powierzchnią wyłączoną z produkcji rolnej. W trakcie projektowania i realizacji uwzględnione muszą być ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, szczególnie w zakresie ochrony środowiska przed hałasem, ochrony przyrody, dóbr kultury i użytkowania rolniczego.

Zakładana lokalizacja elektrowni wiatrowych na obszarze objętym zmianą Studium jest korzystna jako źródło pozyskiwania odnawialnej energii elektrycznej z uwagi na warunki wiatrowe oraz jako mniej szkodliwe dla środowiska w stosunku do rozwiązań konwencjonalnych.

Główną korzyścią dla gminy będą podatki płacone przez inwestora przez przewidywalny co najmniej dwudziestoletni okres użytkowania elektrowni wiatrowych. Zmiana studium umożliwia w/w sposób zainwestowania.