

---

# UZASADNIENIE

## PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTOCZNA



Przytoczna  
kwiecień 2026

## Spis treści

1.1 PODSTAWY PRAWNE.....	3
1.2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTOCZNA .....	4
<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA.....</b>	<b>5</b>
2.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO... 5	5
2.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	6
2.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	15
2.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH .....	16
2.5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY .....	18
2.6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY .....	18
2.7. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI .....	18
2.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	22
2.9. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	22
2.10. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	22
2.11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	23
2.12. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI .....	23
2.13. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE 24	
2.14. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	28
2.15. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU .....	28
2.16. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE .....	32
2.17. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM .....	36
<b>ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE PRZYTOCZNA.....</b>	<b>39</b>
<b>CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ.....</b>	<b>41</b>
<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH .....</b>	<b>46</b>

UWAGA: WYKORZYSTANE W TEKSTOWEJ CZĘŚCI UZASADNIENIA RYSUNKI,  
PRZEDSTAWIAJĄCE CAŁY OBSZAR GMINY, SĄ DOŁĄCZONE W MNIEJSZEJ SKALI, JAKO  
ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE DO UZASADNIENIA

## Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy Przytoczna jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje granicami obszar gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego gminy Przytoczna to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Planie ogólnym wskazano granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju.

Plan ogólny gminy Przytoczna jest podstawowym dokumentem planistycznym stanowiącym fundament dla jej rozwoju przestrzennego. Jego rolą jest wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie generalnych zasad zabudowy i zagospodarowania na ich terenie w dłuższej perspektywie.

Plan ogólny gminy pełni istotne funkcje w systemie zarządzania rozwojem przestrzennym gminy, w szczególności:

- kształtuje podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego oraz tworzy fundament dla zachowania ładu przestrzennego - dokument ten definiuje typy stref planistycznych oraz w odniesieniu do większości z nich, określa dopuszczalne parametry zabudowy, takie jak maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej, dopuszczalna wysokość obiektów, maksymalny udział powierzchni zabudowanej czy minimalny udział terenów biologicznie czynnych. Realizacja tych ustaleń sprzyja efektywnemu i przemyślanemu wykorzystaniu przestrzeni, co w konsekwencji podnosi jakość środowiska zurbanizowanego oraz standard życia mieszkańców.
- wspiera równowagę procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych - stanowi narzędzie pozwalające godzić różnorodne potrzeby i interesy, takie jak rozwój funkcji mieszkaniowych i gospodarczych, ochrona środowiska naturalnego czy zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego. Tym samym jest kluczowym elementem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, gwarantującym harmonijny i odpowiedzialny kierunek rozwoju gminy, uwzględniający oczekiwania mieszkańców, inwestorów oraz wymogi ochrony przyrody.

- wyznacza ramy dla działalności inwestycyjnej - jako dokument nadrzędny w zakresie ustaleń przestrzennych stanowi punkt odniesienia dla wszystkich podmiotów planujących inwestycje. Określa on, w jakiej formie i w jakim zakresie możliwe jest zagospodarowanie konkretnych terenów.
- zapewnia spójność i hierarchiczną zgodność systemu planistycznego - pozostając w zgodzie z dokumentami wyższego rzędu, w tym z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, wyznacza ramy, z którymi muszą być zgodne wszystkie dokumenty powstające na szczeblu gminnym, takie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy decyzje o warunkach zabudowy.

## 1.1 PODSTAWY PRAWNE

Projekt planu ogólnego gminy Przytoczna został opracowany na podstawie obwieszczenia Wójta Gminy Przytoczna z dnia 13 września 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Przytoczna.

Obowiązek przygotowania planu ogólnego dla gminy Przytoczna wynika z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup>. Zgodnie z wprowadzonymi przepisami najpóźniej z dniem 1 lipca 2026 r. dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostanie zastąpione nowym dokumentem planistycznym - planem ogólnym gminy. Dokument ten stanowi podstawę m.in. dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji, zintegrowanych planów inwestycyjnych oraz dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Plan ogólny gminy Przytoczna sporządzany jest zgodnie z zasadami oraz trybem określonym w art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>, jak również w przepisach wykonawczych określonych w odpowiednich rozporządzeniach<sup>3,4</sup>.

Na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, z dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy Przytoczna utraci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna, przyjęte Uchwałą Nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

<sup>3</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

<sup>4</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)

**1.2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTOCZNA**

Ustalenia planu ogólnego gminy Przytoczna określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, w szczególności:

- 1) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego;
- 2) znajdujące się na terenie gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - g) udokumentowane złoża kopalin,
  - h) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - i) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - j) obszary ograniczonego użytkowania,
  - k) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - l) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - m) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
  - n) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytoczna;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu ogólnego gminy Przytoczna;

Na terenie gminy Przytoczna nie występują obiekty, strefy lub zjawiska, dla których nie określono uwarunkowań wynikających dla zabudowy i zagospodarowania terenu i które pozostają bez wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Przytoczna oraz ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu, tj.:

- 1) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 2) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej;
- 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji;
- 4) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne;
- 5) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 6) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia pierwszego planu

ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym pierwszy plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii sporządzonej w oparciu o poprzednio obowiązujące przepisy.

## **UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA**

### **2.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego <sup>6</sup> (PZPWL) określa politykę przestrzenną i wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego województwa lubuskiego. PZPWL wyznacza dla województwa kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie: sieci osadniczej, środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, społeczeństwa, gospodarki, komunikacji, infrastruktury technicznej i obronności.

W kierunkach rozwoju PZPWL jako hierarchicznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych miejscowość Przytoczna zaliczono do gminnego ośrodka rozwoju. Główne kierunki rozwoju dla terenu gminy Przytoczna wskazane w kierunkach PZPWL:

- wykorzystanie energii biomasy i gazu w tym rośliny pochodzące z upraw energetycznych (plantacje energetyczne),
- wykorzystanie energii wodnej (potencjalna lokalizacja małej elektrowni wodnej: Jaz Przytoczna),
- uporządkowanie gospodarki wodnej i kanalizacyjnej (w granicach aglomeracji ściekowych zgodnie z V Aktualizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych poza priorytetem),
- rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków oraz infrastruktury kanalizacyjnej w miejscowości Przytoczna,

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Przytoczna w PZPWL zakwalifikowano:

1. Zadania wynikające z dokumentów przyjętych przez Radę Ministrów lub właściwego ministra:
  - budowa chodnika w Wierzbnie - DK24,
  - przebudowa skrzyżowania DK24 z DP F1327 Goraj - Lubikowo,
  - budowa kanalizacji sanitarnej grawitacyjno tłocznej przy ul. Głównej w miejscowości Przytoczna,
2. Inwestycje wynikające z dokumentów przyjętych przez samorząd:
  - działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego,
  - tworzenie terenów inwestycyjnych,

- modernizacja dróg krajowych nr 22 i 24,
- stworzenie regionalnego planu rozwoju infrastruktury turystycznej dróg wodnych,
- modernizacja oczyszczalni ścieków Przytoczna,

## 2.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Ideą systemu obszarów chronionych jest stworzenie przestrzennego układu wzajemnie uzupełniających się form ochrony przyrody, połączonych korytarzami ekologicznymi, w celu przeciwdziałania fragmentacji środowiska przyrodniczego i powstawania kolejnych barier utrudniających lub uniemożliwiających funkcjonowanie powiązań ekologicznych.

Na terenie gminy Przytoczna funkcjonują następujące prawne formy ochrony przyrody ustanowione na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody:

- Park Krajobrazowy: Pszczewski Park Krajobrazowy,
- Obszary chronionego krajobrazu: "H" (Międzychód), Dolina Warty i Dolnej Noteci, Gorzycko,
- Rezerwat przyrody: Dąbrowa na wyspie,
- Obszary Natura 2000: Rynna jezior Obrzańskich, Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry, Puszcza Notecka,
- Użytki ekologiczne: Kępa Nadwarciańska, Kępa Krasne Dłusko,
- Pomniki przyrody: łącznie 31 obiektów, głównie pojedyncze drzewa,

### **Park Krajobrazowy**

#### Opis obszaru i położenie w gminie:

Pszczewski Park Krajobrazowy został powołany do istnienia uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gorzowie Wielkopolskim dnia 25 kwietnia 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Gorz. Nr 9, poz. 105 z 1986 r.). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest uchwała nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (t.j. Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 1257). Całkowita powierzchnia Parku wynosi: 9 724,01 ha, część położona w Gminie Przytoczna wynosi: 1 725,43 ha.

#### Cel ochrony:

Celem ochrony Parku jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju. Park charakteryzuje się wysoką różnorodnością środowiska przyrodniczego, z dominującymi kompleksami leśnymi, licznymi jeziorami rynnowymi i przepływowymi, torfowiskami oraz ciekami wodnymi związanymi z systemem hydrograficznym Obry. Na terenie parku występują cenne siedliska przyrodnicze, w tym siedliska wymienione w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, takie jak torfowiska wysokie i przejściowe, jeziora

ramienicowe, kwaśne i żyzne buczyny oraz zbiorowiska hydrogeniczne (w tym m.in.: 3140, 3150, 3160, 3260, 4010, 7110, 7120, 7140, 7230, 9170, 9190, 91D0, 91E0, 91F0 oraz 91T0).

### **Obszar chronionego krajobrazu „H” (Międzychód)**

#### Opis obszaru i położenie w gminie:

Obszar Chronionego Krajobrazu „H” (Międzychód) został ustanowiony Rozporządzeniem nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa gorzowskiego (Dz. Urz. Woj. Gorz. Nr 20, poz. 266 z 1998 r.). Obszar ten obejmuje tereny o wysokich walorach krajobrazowych, przyrodniczych i rekreacyjnych, związanych z polodowcowym ukształtowaniem Pojezierza Międzychodzko-Sierakowskiego. Powierzchnia OChK „H” wynosi 32 243 ha, z czego część położona na terenie gminy Przytoczna obejmuje obszary leśne, jeziorne i torfowiskowe o dużej wartości ekologicznej.

#### Cel ochrony:

Celem ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” jest zachowanie charakterystycznego układu krajobrazowego Pojezierza, obejmującego liczne jeziora rynnowe i morenowe, kompleksy leśne, doliny rzeczne, torfowiska oraz inne elementy środowiska naturalnego o wysokiej różnorodności biologicznej. Obszar pełni także funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, łączącego systemy wodne i leśne północno-zachodniej Polski. W granicach obszaru występują liczne cenne siedliska przyrodnicze, w tym siedliska wymienione w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, takie jak torfowiska wysokie i przejściowe, eutroficzne zbiorniki wodne, łągi wierzbowe, olszowe i topolowe, naturalne lasy liściaste oraz siedliska hydrogeniczne związane z dolinami rzecznyymi. Do najważniejszych typów siedlisk należą m.in.: 3140, 3150, 3260, 3270, 6410, 6510, 7110, 7120, 7230, 9160, 9170, 9190 oraz 91E0, tworzące mozaikę o szczególnie wysokiej wartości ekologicznej i krajobrazowej.

### **Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”**

#### Opis obszaru i położenie w gminie:

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci” został ustanowiony Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. Urz. z 2003 r. Nr 47, poz. 820). Powierzchnia wynosi: 33 888 ha, w tym część położona w gminie Przytoczna: 2 007 ha. Obszar ten obejmuje rozległe fragmenty dolin dwóch głównych rzek regionu - Warty i Noteci, które stanowią jedne z najważniejszych korytarzy ekologicznych Polski zachodniej.

#### Cel ochrony:

Celem ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci” jest zachowanie wyróżniających się walorów przyrodniczych, krajobrazowych i hydrologicznych dolin rzecznych oraz stworzenie warunków dla ich zrównoważonego użytkowania. Dolina Warty i Dolnej Noteci pełni funkcję jednego z najważniejszych w regionie obszarów łągowych, żerowiskowych i przystankowych dla ptaków migrujących, a jej znaczenie potwierdzają liczne gatunki chronione, m.in. związane z siedliskami wodno-błotnymi i siedliskami hydrogenicznymi. Obszar jest również istotnym elementem krajowego systemu korytarzy ekologicznych, umożliwiając migrację fauny wzdłuż dolin rzecznych.

W granicach obszaru występują cenne siedliska przyrodnicze, w tym siedliska z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, takie jak m.in. **3150, 3270, 6430, 6510, 7140, 7230, 91E0**, obejmujące zarówno siedliska wodne, łąkowe, jak i lasów łągowych. Mozaika siedlisk tworzy wyjątkowy krajobraz dolinny o wysokiej wartości ekologicznej, hydrologicznej i przyrodniczej.

### **Obszar chronionego krajobrazu „Gorzycko”**

#### Opis obszaru i położenie w gminie:

Obszar Chronionego Krajobrazu „Gorzycko” został formalnie ustanowiony jako obszar chronionego krajobrazu na podstawie Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. Urz. z dnia 25 lipca 2003 r. nr 47, poz. 820). Obszar ten obejmuje powierzchnię: 9 321,50 ha, w tym część znajdująca się na terenie gminy Przytoczna: 956,50 ha.

#### Cel ochrony:

Czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu tradycyjnej leśno-rolniczej mozaiki krajobrazowej. Obszar „Gorzycko” charakteryzuje się dużą lesistością, obecnością jezior, kompleksów leśnych, torfowisk lub mokradeł oraz mozaiką siedlisk naturalnych lub półnaturalnych. Dzięki temu stanowi on istotną przestrzeń dla zachowania przyrody o wysokiej wartości ekologicznej oraz dla zachowania krajobrazu o cechach naturalnych.

### **Rezerwat przyrody „Dąbrowa na wyspie”**

#### Opis obszaru i położenie w gminie:

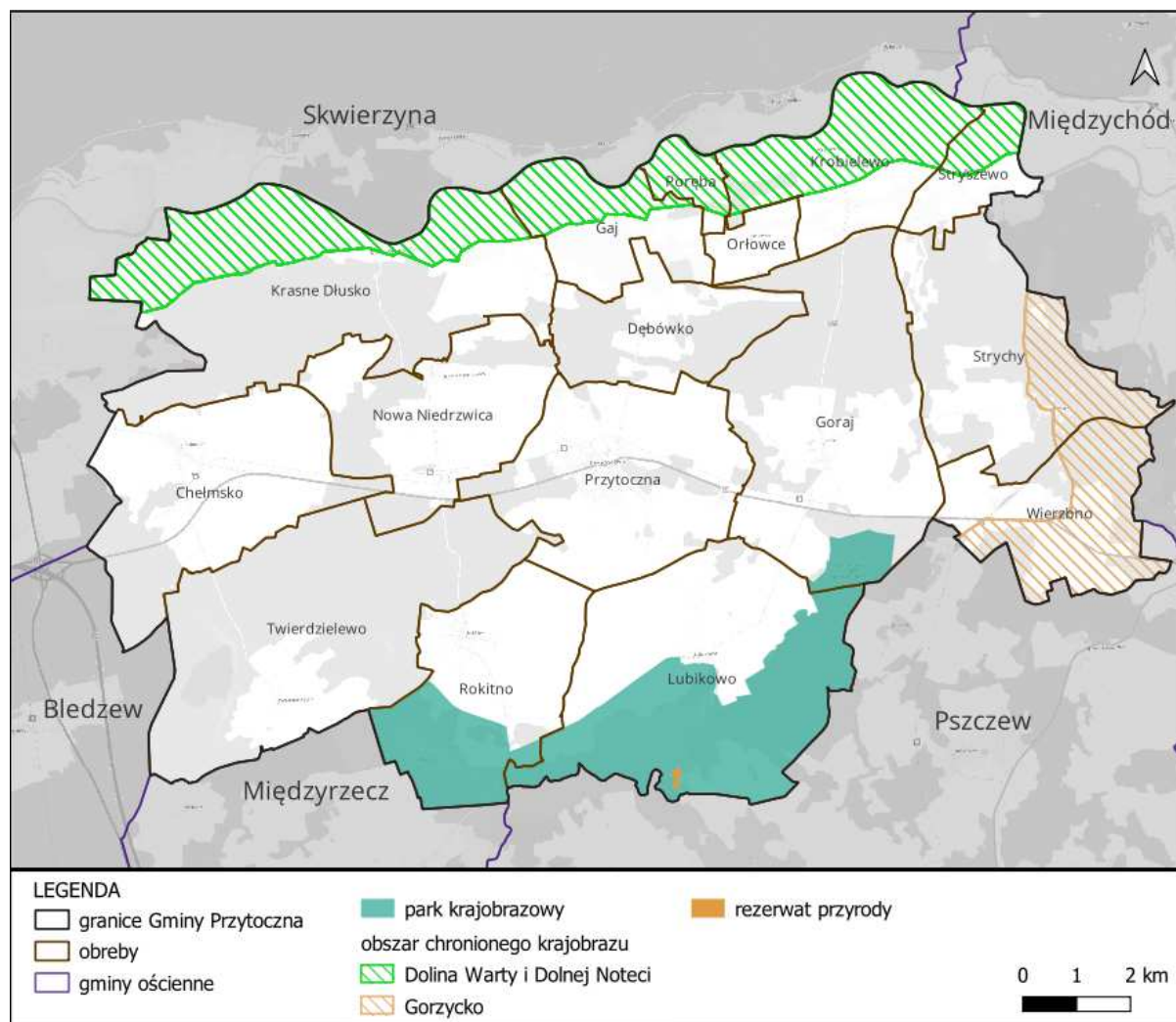
Rezerwat przyrody „Dąbrowa na wyspie” został ustanowiony przez Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 grudnia 1995 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1996 r. Nr 2, poz. 25). Rezerwat obejmuje powierzchnię 4,45 ha i całościowo położony jest w gminie Przytoczna. Wyspa na której znajduje się rezerwat jest położona w południowo - wschodniej części Jeziora Lubikowskiego, gdzie występuje wypłylenie akwenu. Wyspa leży jakby w zatoce jeziora. Po zachodniej stronie tej zatoki

uformował się półwysep niby garb wyniesiony wyraźnie ponad poziom wody, porośnięty borem sosnowym mieszanym.

#### Cel ochrony:

Celem ochrony jest zachowanie ze względu na szczególne wartości przyrodnicze i naukowe ekosystemu leśnego o cechach naturalnych wraz z charakterystycznymi gatunkami roślin i zwierząt, a także utrzymanie ciągłości spontanicznie zachodzących naturalnych procesów przyrodniczych na obszarze rezerwatu.

Ryc. 1. Park krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu i rezerwat przyrody na terenie gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

## Obszary Natura 2000

**Obszar Natura 2000 „Rynna jezior Obrzańskich” (PLH080002)**Opis obszaru i położenie w gminie:

Specjalny obszar ochrony siedlisk obszaru Rynna Jezior Obrzańskich (PLH080002) ustanowiony na podstawie Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C (2007) 5043) (2008/25/WE) (Dz. Urz. UE L 12 z 15.01.2008, str. 383). Obszar ten zajmuje powierzchnię 8504,22 ha w województwie lubuskim i 6801,51 ha w województwie wielkopolskim.

Obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” (PLH080002) obejmuje rozległe obniżenie terenu położone pomiędzy Wielkopolską a Ziemią Lubuską, zwane Bruzdą Zbąszyńską. Stanowi ono naturalną granicę oddzielającą Pojezierze Łagowskie od Pojezierza Poznańskiego. Ponad 30% powierzchni obszaru zajmują wody oraz związane z nimi siedliska, takie jak torfowiska, bagna, podmokłe łąki, szuwały oraz lasy łęgowe i bagienne. Charakterystyczną cechą obszaru jest złożony układ hydrograficzny. W południowej części rzeka Obrza wcina się w południkowo ułożoną rynnę jeziorną i przepływa przez szereg akwenów, w tym największe Jezioro Zbąszyńskie (742 ha). Otaczają je rozległe kompleksy bagienne i leśne. Północna część obszaru, położona poza doliną Obry, charakteryzuje się ciągiem jezior głębszych, o mniejszym stopniu eutrofizacji, w tym mezotroficznym. Lesistość terenu jest wysoka i wynosi około 45%, przy dominacji drzewostanów sosnowych. Obszar ma szczególne znaczenie dla ochrony naturalnych zbiorników wodnych (typy siedlisk 3140 i 3150), siedlisk torfowiskowych (7140), a także dla zachowania leśnych siedlisk łęgowych (91E0). Istotne są również stanowiska rzadkich gatunków płazów, takich jak kumak nizinny i traszka grzebieniasta (gatunki 1188 i 1166). Łącznie w granicach obszaru „Rynna Jezior Obrzańskich” stwierdzono 16 typów siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej oraz 11 gatunków zwierząt z załącznika II tej dyrektywy.

Gatunki z II Załącznika Rady 92/43/EWG, których występowanie stwierdzono w obszarze:

- ssaki: bóbr *Castor fiber*, wydra *Lutra lutra*, nocek duży (*Myotis myotis*)
- płazy i gady: kumak nizinny *Bombina bombina*, traszka grzebieniasta *Triturus cristatus*,
- ryby: różanka *Rhodeus sericeus amarus*, piskorz *Misgurnus fossilis*, koza *Cobitis taenia*,
- bezkręgowce: pachnica dębowa *Osmoderma eremita*, kozioróg dębosz *Cerambyx cerbo*, zalotka większa *Leucorrhinia pectoralis*,

Zagrożenia:

Zagrożeniami istniejącymi dla omawianego obszaru są: zanieczyszczenie wód powierzchniowych, nagromadzenie materii organicznej, wędkarstwo, sporty i różne formy czynnego wypoczynku, zaniechanie koszenia, zarzucanie pasterstwa, brak wypasu, ewolucja biocenotyczna, sukcesja, zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska.

Plan zadań ochronnych:

Obszar posiada plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 5 maja 2014 r., poz. 979).

**Obszar Natura 2000 “Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005)**Opis obszaru i położenie w gminie:

Specjalny obszar ochrony ptaków “Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005) ustanowiony na podstawie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obszar ten zajmuje powierzchnię 7996,8 ha w województwie lubuskim i 6796,5 ha w województwie wielkopolskim, w tym część położona w gminie Przytoczna 1316,3 ha.

Obszar obejmuje szerokie, południkowe obniżenie położone pomiędzy Pojezierzem Łagowskim, a Pojezierzem Poznańskim, w regionie Bruzdy Zbąszyńskiej. Ponad 30% powierzchni obszaru stanowią wody i powiązane z nimi siedliska takie jak: torfowiska, podmokłe łąki, bagna, szuwały oraz lasy łęgowe i bagienne. Rzeka Obra przepływa tu przez szereg jezior leżących w rynnach polodowcowej, z których największe to Jezioro Zbąszyńskie. Jeziora są płytkie, eutroficzne, otoczone rozległymi torfowiskami niskimi i przejściowymi wśród lasów łęgowych. Lesistość wynosi ok. 45% powierzchni obszaru, przeważają bory sosnowe. W ostoi występują też rozległe łąki i pastwiska. Ostoja ptaków o randze europejskiej PL069. Obszar ważny w szczególności dla ochrony łęgowej i przelotnej populacji 13 gatunków ptaków.

Zagrożenia:

Na obszarze odnotowuje się szereg zagrożeń wpływających na stan populacji ptaków wodno-błotnych. Jednym z istotnych problemów jest obniżenie zdolności reprodukcyjnej takich gatunków jak Perkoz dwuczuby, Bąk, Bączek czy Gęgawa, wynikające ze strat w łąkach spowodowanych drapieżnictwem norki amerykańskiej. Dodatkowym czynnikiem negatywnie oddziałującym na te gatunki a także na błotniaka stawowego jest intensyfikacja aktywności turystyczno-rekreacyjnej w obrębie jezior i ich otoczenia, prowadząca do płoszenia ptaków i zakłócania ich cyklu łęgowego. Kolejnym problemem jest niedobór odpowiednich miejsc gniazdowania. Dotyczy to w szczególności gatunków związanych z drzewostanami w pobliżu wód, m.in. gągoła, który wymaga starodrzewów powyżej 100 lat, bogatych w drzewa dziuplaste, położonych w strefie do 100 m od jeziora. Brak odpowiednich drzewostanów w tej samej strefie stanowi również ograniczenie dla innych gatunków

gniazdujących w pobliżu zbiorników wodnych. Jeszcze bardziej wymagający jest rybołów, który potrzebuje drzewostanów powyżej 150 lat zlokalizowanych nawet do 1000 m od jezior lub innych akwenów. Istotnym zagrożeniem dla ptaków jest również wzrost śmiertelności wynikający z lokalizacji zespołów siłowni wiatrowych na obszarze lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Dotyczy to zwłaszcza Błotniaka stawowego, Rybołowa, Kani czarnej oraz Gęgawy, które są szczególnie narażone na kolizje z turbinami wiatrowymi.

### **Obszar Natura 2000 “Puszcza Notecka” (PLB300015)**

#### Opis obszaru i położenie w gminie:

Specjalny obszar ochrony ptaków “**Puszcza Notecka**” (PLB300015) ustanowiony na podstawie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obszar ten zajmuje powierzchnię 42088,3 ha w województwie lubuskim i 136167,5 ha w województwie wielkopolskim, w tym część położona w gminie Przytoczna 1043,6 ha.

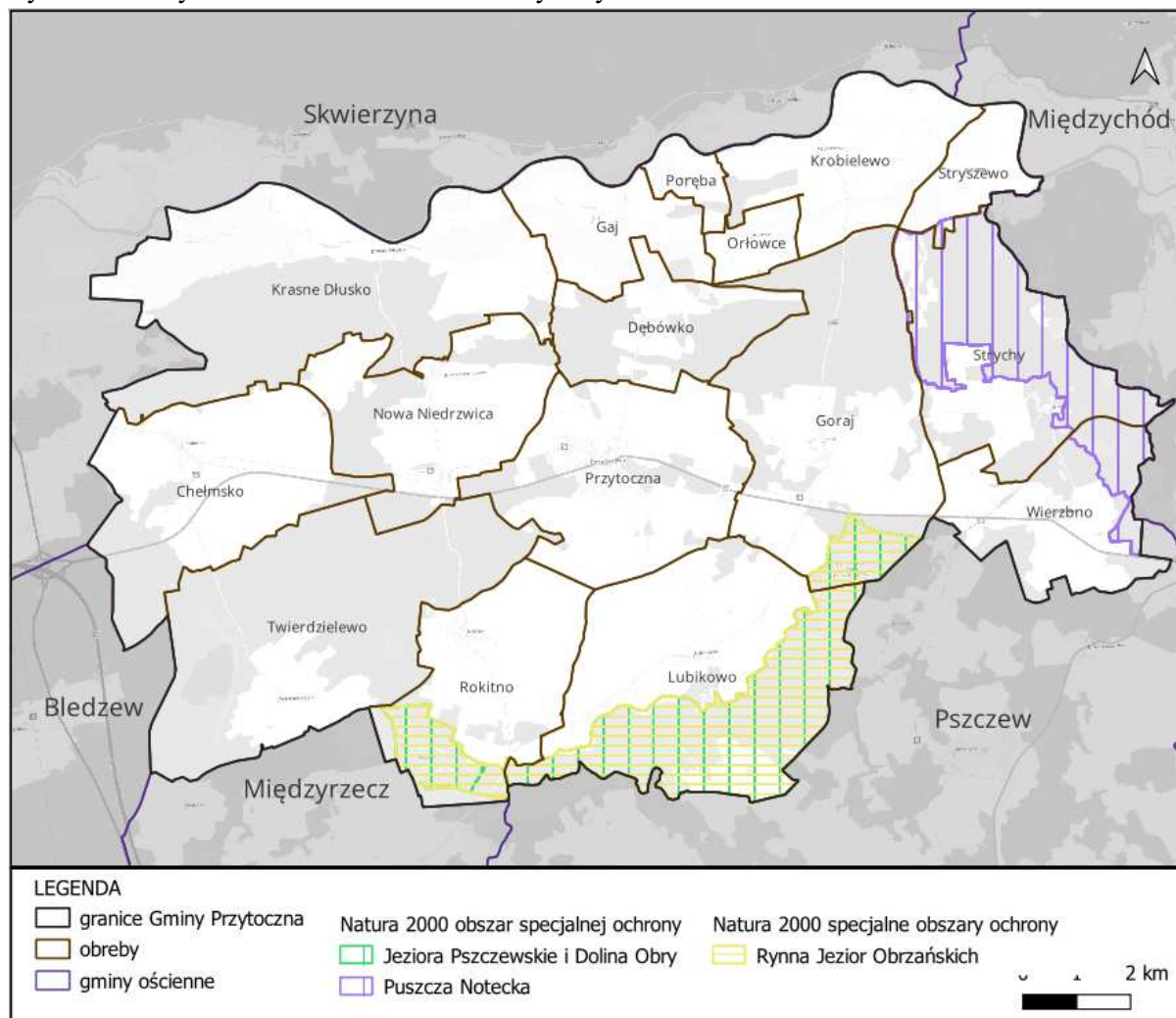
Obszar stanowi zwarty i jednolity kompleks leśny położony w międzyczeczu Noteci i Warty, będący częścią pradoliny Eberswaldzko-Toruńskiej. Jest to rozległa równina akumulacyjna, w dużym stopniu przekształcona przez procesy eoliczne, w wyniku których powstał największy w Polsce zespół wydm śródlądowych. Wydmy osiągają zazwyczaj 20-30 metrów wysokości, a maksymalnie do 98 m n.p.m. Pokrywa je głównie drzewostan sosnowy, założony po wielkiej klęsce w okresie międzywojennym, kiedy masowe pojawienie się szkodników owadzych doprowadziło do zniszczenia ówczesnych lasów. Puszcza Notecka jest obszarem o wyjątkowym znaczeniu dla awifauny. Stwierdzono tu co najmniej 30 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej oraz 7 gatunków znajdujących się w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. W okresie lęgowym teren ten zasiedla ponad 2% krajowej populacji bielika, kani czarnej i kani rudej, a także co najmniej 1% populacji takich gatunków jak: bąk, podgorzałka, puchacz, rybołów, trzmielojad, gągoł i nurogęś. Puszcza Notecka stanowi również jedyną w ostatnich latach stałą ostoję wilka w zachodniej Polsce, co dodatkowo podkreśla jej znaczenie przyrodnicze. Występuje tu także 9 gatunków storczyków, świadczących o wysokiej wartości florystycznej obszaru.

#### Zagrożenia:

Ostoja ptasia Puszcza Notecka narażona jest na kilka istotnych zagrożeń wpływających na populacje rzadkich gatunków. Najpoważniejsze to intensywna gospodarka leśna, która prowadzi do zaniku starych drzewostanów i miejsc gniazdowych bielika, kani czy puchacza. Duże ryzyko stanowią także częste pożary lasu - szczególnie groźne na suchych, piaszczystych wydmach - niszczące łągi i siedliska. Ptaki są również niepokojone przez turystów, quady i pojazdy terenowe, zwłaszcza w okresie lęgowym. Dodatkowo osuszanie mokradeł pogarsza

warunki życia gatunków wodno-błotnych, a kolizje z liniami energetycznymi i drogami zagrażają dużym ptakom drapieżnym.

Ryc. 2. Obszary Natura 2000 na terenie Gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

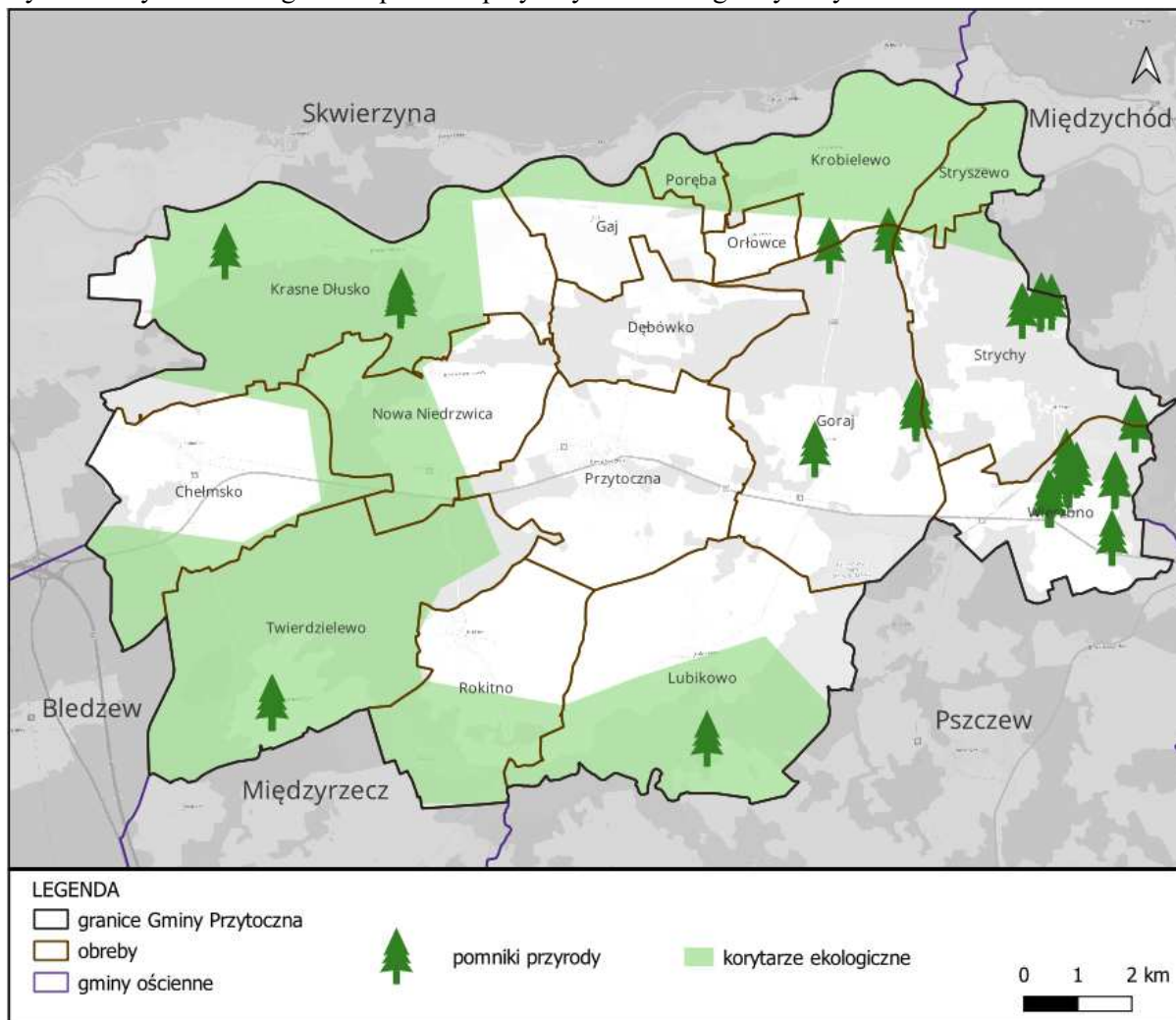
### Użytki ekologiczne

Dwa użytki ekologiczne: “Kępa Krasne Dłusko” o powierzchni 2,01 ha i “Kępa Nadwarciańska” o powierzchni 4,87 ha na terenie gminy zostały powołane rozporządzeniem nr 1 Wojewody Lubuskiego z dnia 13 stycznia 2004 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 3 poz. 68). Celem ochrony jest ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk.

### Pomniki przyrody

Aktualny wykaz 31 zatwierdzonych pomników przyrody zawiera m.in. opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Przytoczna.

Ryc. 3. Korytarze ekologiczne i pomniki przyrody na terenie gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

### 2.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na obszarze gminy Przytoczna zagrożenie powodziowe pochodzi głównie ze strony rzeki Warta. Na podstawie posiadanych danych ustalono, że północny fragment gminy, znajduje się:

- w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ww. ustawy, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ),

Dodatkowo analiza zasięgu tych obszarów, przeprowadzona na podstawie map zagrożenia powodziowego, pozwoliła na określenie charakteru i skali potencjalnych zagrożeń, z których wynika, że:

- wody wezbraniowe Warty rozlewają się głównie na tereny położone w dolinie rzecznej, obejmujące w szczególności łąki, pastwiska oraz grunty rolne,
- znaczna część obszarów zagrożonych powodzią pełni funkcję naturalnej retencji, sprzyjając rozpraszaniu fali wezbraniowej oraz obniżeniu jej kulminacji,
- lokalnie, w rejonach intensywnie użytkowanych rolniczo i objętych siecią rowów melioracyjnych, mogą występować okresowe podtopienia gruntów,
- tereny zwartej zabudowy w większości zlokalizowane są poza głównym obszarem zalewowym, co ogranicza potencjalne straty materialne w przypadku wystąpienia powodzi.

Wybór odpowiednich środków ochrony przed powodzią musi uwzględniać aspekty bezpieczeństwa, ochrony środowiska i gospodarcze, zawsze w nawiązaniu do specyficznych cech rzeki. Plan ochrony przeciwpowodziowej doliny rzecznej zawsze jest rozwiązaniem indywidualnym wieloaspektowym i przez to interdyscyplinarnym. Na terenie gminy Przytoczna ochronę przed powodzią prowadzi się z zastosowaniem środków o charakterze technicznym i nietechnicznym.

Na terenie gminy Przytoczna, w dolinie rzeki Warty, zlokalizowane są wały przeciwpowodziowe, których zadaniem jest ochrona terenów przyległych przed zalewem wodami wezbraniowymi. Dla tych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczono pasy ochronne o szerokości 50 m od stopy wału, w obrębie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego oraz właściwej eksploatacji i utrzymania urządzeń hydrotechnicznych.

Ochrona przeciwpowodziowa na terenie gminy Przytoczna prowadzona jest z zastosowaniem środków technicznych i nietechnicznych. Do środków technicznych zalicza się przede wszystkim utrzymanie i eksploatację wałów przeciwpowodziowych oraz urządzeń wodnych związanych z regulacją przepływu wód. Środki bierne mają na celu ograniczenie rozlewania się wód wezbraniowych poza obszary do tego przeznaczone.

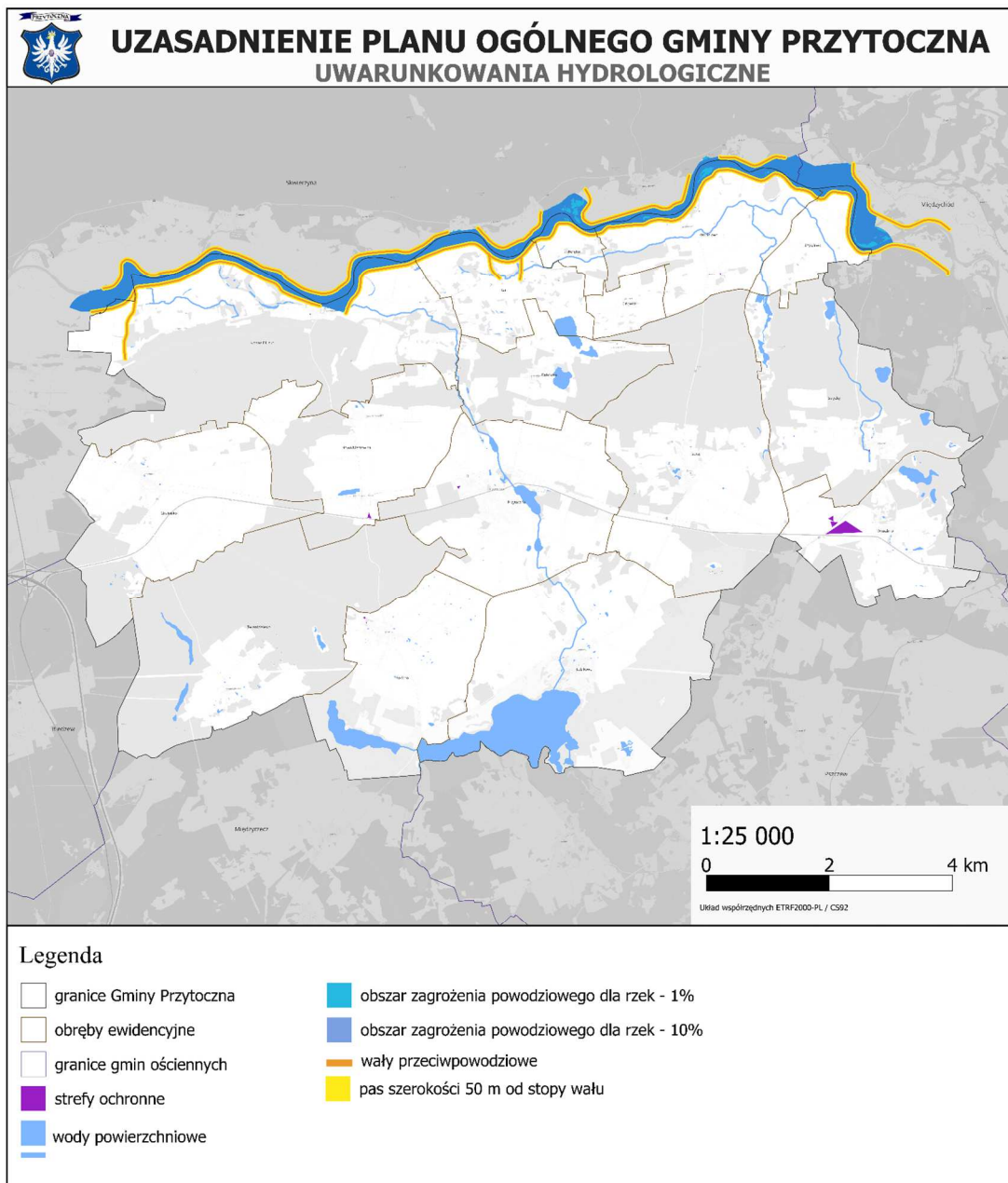
Uzupełnieniem działań technicznych są środki nietechniczne, obejmujące w szczególności zapisy dokumentów planistycznych ograniczające lokalizację nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w pasach ochronnych wałów, a także działania informacyjne i organizacyjne związane z zarządzaniem ryzykiem powodziowym.

#### **2.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH**

Są to grunty, które dla intensywnego użytkowania rolniczego zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych).

Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe

Ryc. 4. Uwarunkowania hydrologiczne na terenie Gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

## 2.5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na podstawie dostępnych danych geologicznych, informacji Państwowego Instytutu Geologicznego oraz przeglądów zagrożeń naturalnych stwierdza się, że na terenie Gminy Przytoczna nie występują osuwiska ani obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Gmina położona jest na obszarze nizin, pozbawionym stromych stoków sprzyjających powstawaniu tego typu zjawisk, dlatego ryzyko ich wystąpienia jest uznawane za bardzo niskie.

## 2.6. STREFY OCHRONNE UJEĆ WODY

W stosunku do ujęć wód podziemnych, należy uwzględnić sposób zagospodarowania właściwy dla zapewnienia odpowiedniej jakości wody. W przypadku stwierdzenia realnego negatywnego wpływu istniejącego lub projektowanego zagospodarowania i użytkowania terenu na ujęcia wody, postuluje się ustanowienie stref ochronnych istniejących ujęć wód bez przesądzania w planie ogólnym o ich zasięgu przestrzennym. Istniejące ujęcia wody posiadają zazwyczaj strefy ochrony bezpośredniej ograniczające się do działki ewidencyjnej na której są zlokalizowane.

## 2.7. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

### Udokumentowane złoża kopalin

Rejon gminy Przytoczna znajduje się w obrębie bloku Gorzowa Wlkp., jednostki geologicznej występującej pomiędzy niecką szczecińską a monokliną przedsudecką.

Tab.1. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin.

l.p.	nazwa	rodzaj surowca	pow [ha]	typ geologiczny	rok odkrycia	lokalizacja [gminy]
1.	Dębowiec II	piaski i żwiry	10,96	pokładowy	1994	Przytoczna
2.	Dębowiec III - pole E	piaski i żwiry	7,45	pokładowy	2009	Przytoczna
3.	Dębowiec III - pole W	piaski i żwiry	29,0	pokładowy	złożo rozpoznawane szczegółowo	Przytoczna
4.	Dębowiec IV	piaski i żwiry	105,07	pokładowy	2013	Przytoczna
5.	Goraj - pole E	piaski i żwiry	5,30	pokładowy	2006	Przytoczna

Źródło: opracowanie własne.

Na terenie Gminy Przytoczna położonych jest pięć udokumentowanych złóż piasku i żwiru. W rejonie wsi Dębówko położone są 3 złoża: „Dębowiec II”, „Dębowiec III - pole W” i „Dębowiec III - pole E”, utworzone w osadach wodnolodowcowych zlodowacenia Warty.

- „Dębowiec II” to złożo piasku i żwiru o powierzchni złoża 10,9627 ha wydobywanych od 1992 roku. Nadkład stanowi torf, gytia, piaski, złożo jest zawodnione. Kopalina może być używana do produkcji żwirów, mieszanek piaskowo-żwirowych i piasków płukanych dla budownictwa i drogownictwa. W nadkładzie złoża udokumentowano 443 tys. t piasków jako kopaliny towarzyszącej. Ze względu na znaczne zawartości pyłów oraz obecność substancji organicznej wymagają one uszlachetnienia. Metodami przeróbki są: sortowanie i separacja oraz kruszenie i mielenie. Złożo posiada pospolitą klasę klasyfikacji kopaliny.

- „Dębowiec III - pole E” to złożo piasku i żwiru o powierzchni złoża 13,5420 ha wydobywanych od 2011 roku, złożo jest częściowo zawodnione. Skały otaczające złożo to: gliny, ility, piaski (psamity) i torfy. Kopalina nadaje się do produkcji żwirów, mieszanek piaskowo-żwirowych i piasków płukanych dla budownictwa i drogownictwa. Wydobywana jest odkrywkowym sposobem eksploatacji złoża i ścianowym systemem eksploatacji. Metodami przeróbki są: sortowanie i separacja oraz kruszenie i mielenie. Złożo posiada pospolitą klasę klasyfikacji kopaliny.

- „Dębowiec III - pole W” udokumentowane w 2003 r. o powierzchni 29,6 ha, przy czym w części południowej, o powierzchni 20,4 ha występują piaski i żwir, a w części północnej, o powierzchni 9,2 ha - piaski. Zasoby piasków i żwirów w kategorii C1 wynoszą 2 674,5 tys. t, natomiast piasków 963,7 tys. t. Złożo nie jest zawodnione.

- „Dębowiec IV” to złożo piasku i żwiru o powierzchni złoża 105,0741 ha wydobywanych od 2011 roku, posiada pospolitą klasę klasyfikacji kopaliny. Metodami przeróbki są: sortowanie i separacja oraz kruszenie i mielenie. Wydobywana jest odkrywkowym sposobem eksploatacji złoża i zabierkowym systemem eksploatacji.

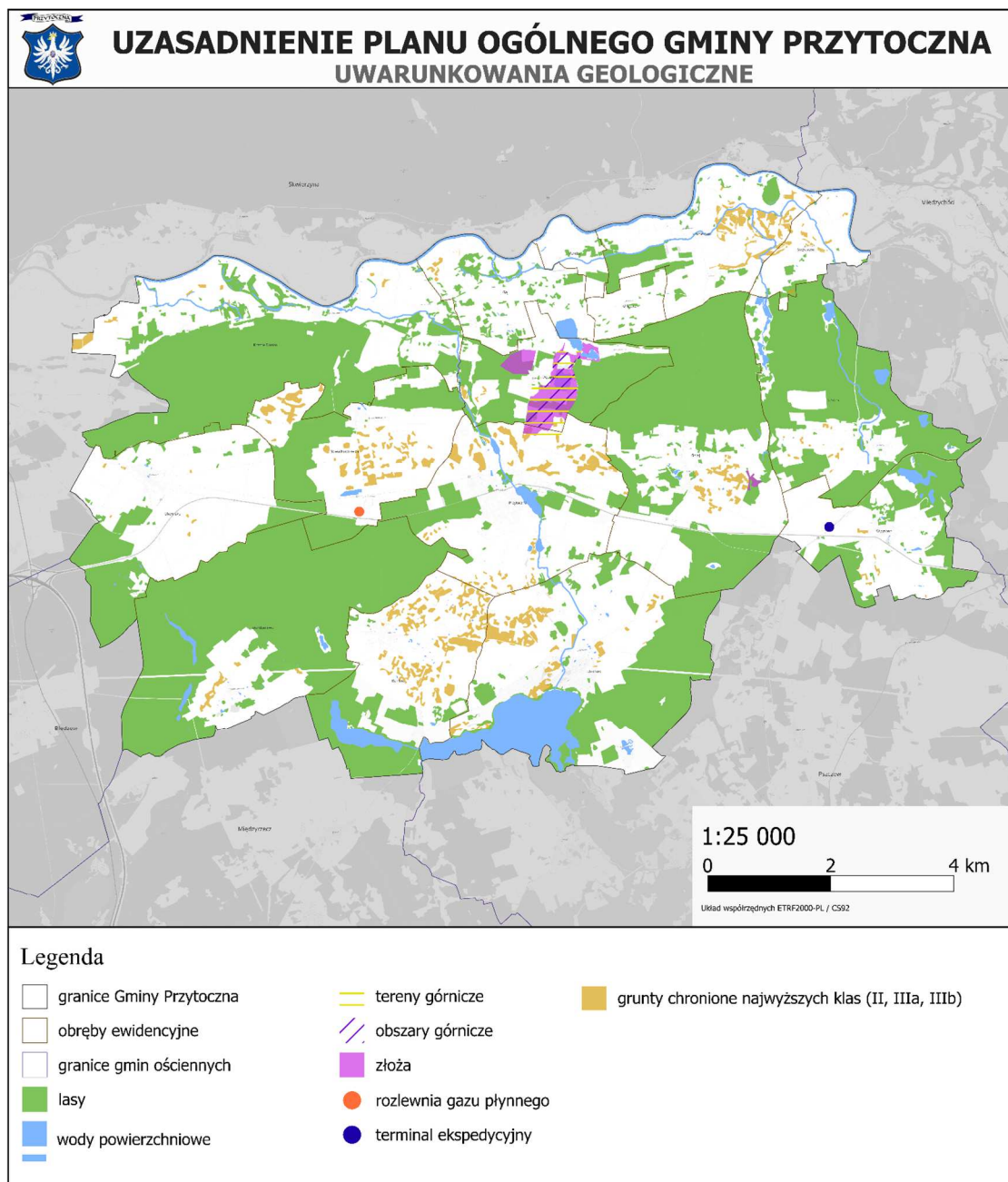
- „Goraj - pole E” to złożo udokumentowane w 2006 r. o powierzchni 5,30 ha. Jest ono częściowo zawodnione. Kopalina może być używana w budownictwie i drogownictwie. Metodami przeróbki są: sortowanie i separacja oraz kruszenie i mielenie. Złożo nie jest obecnie eksploatowane.

## **Obszary górnicze i tereny górnicze**

Ustanowienie obszarów górniczych i terenów górniczych wiąże się z planowaną działalnością górniczą. Zgodnie z definicją ustawową w obrębie obszaru górniczego dozwolone jest prowadzenie działalności w zakresie eksploatacji kopalin, podziemnego bezziornikowego magazynowania substancji czy podziemnego składowania odpadów. Z kolei teren górniczy stanowi przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego, w tym wystąpienia szkód górniczych. Podstawą wyznaczenia obszaru górniczego i terenu górniczego jest dokumentacja geologiczna oraz plan zagospodarowania złoża. Samo wyznaczenie granic następuje w decyzji koncesyjnej na prowadzenie działalności. W granicach gminy Przytoczna pozostaje jeden aktualny obszar górniczy i teren górniczy "Dębowiec IV-4" o powierzchni 799 057,99 m<sup>2</sup>, dokumentem wyznaczającym jest koncesja o sygnaturze DW.III.7422.10.2024 Marszałka Województwa Lubuskiego z 8.05.2012 r. i datą ważności do 7.05.2062 r. Obszar górniczy zlokalizowany jest na złożu "Dębowiec IV", gdzie kopalnią są piaski i żwiry.

Obszary górnicze i tereny górnicze zostały wyznaczone dla udokumentowanych złóż eksploatowanych przez Kruszywa SKSM S.A. W każdym przypadku ich granice są tożsame, co oznacza, że prowadzone prace eksploatacyjne nie oddziałują negatywnie na otoczenie. Wielkość przedmiotowych terenów górniczych i obszarów górniczych zależy wprost proporcjonalnie od wielkości złoża.

Ryc. 5. Uwarunkowania geologiczne na terenie Gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

**2.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI  
 ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Podstawą działań, przy tworzeniu i realizacji polityki przestrzennej, w zakresie ochrony zabytków jest gminna ewidencja zabytków. W gminie Przytoczna została ona przyjęta zarządzeniem Nr 36.2014 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 1 sierpnia 2014 r. w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytoczna.

<https://przytoczna.archiwum.bip.net.pl/?a=3162>

W gminnej ewidencji ujęte są 334 zabytki w formie: domów, budynków gospodarczych, szkół, układu ruralistycznego, stacji kolejowych, cmentarzy, stajni, parków czy alei przydrożnych.

## **2.9. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Tereny zamknięte to szczególnie rodzaj nieruchomości, wyznaczony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa oraz wskazany w drodze decyzji przez właściwe organy. Na terenie gminy Przytoczna nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne, natomiast w powiecie międzyrzeckim znajduje się 12 lokalizacji powyższych terenów, głównie położonych w miejscowościach Skwierzyna i Międzyrzecz.

Zgodnie z decyzją Nr 231/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 14 lipca 2016 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 15 lipca 2016 r., poz. 126), w gminie Przytoczna nie występują nieruchomości posiadające status terenów zamkniętych pozostające w zasobie Sił Zbrojnych RP oraz innych jednostek organizacyjnych realizujących zadania związane z obroną narodową.

## **2.10. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**

W granicach gminy Przytoczna nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanowione przez sejmik województwa lub radę powiatu.

## **2.11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na terenie gminy Przytoczna nie występują grunty wymagające rehabilitacji, nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji lub rehabilitacji w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

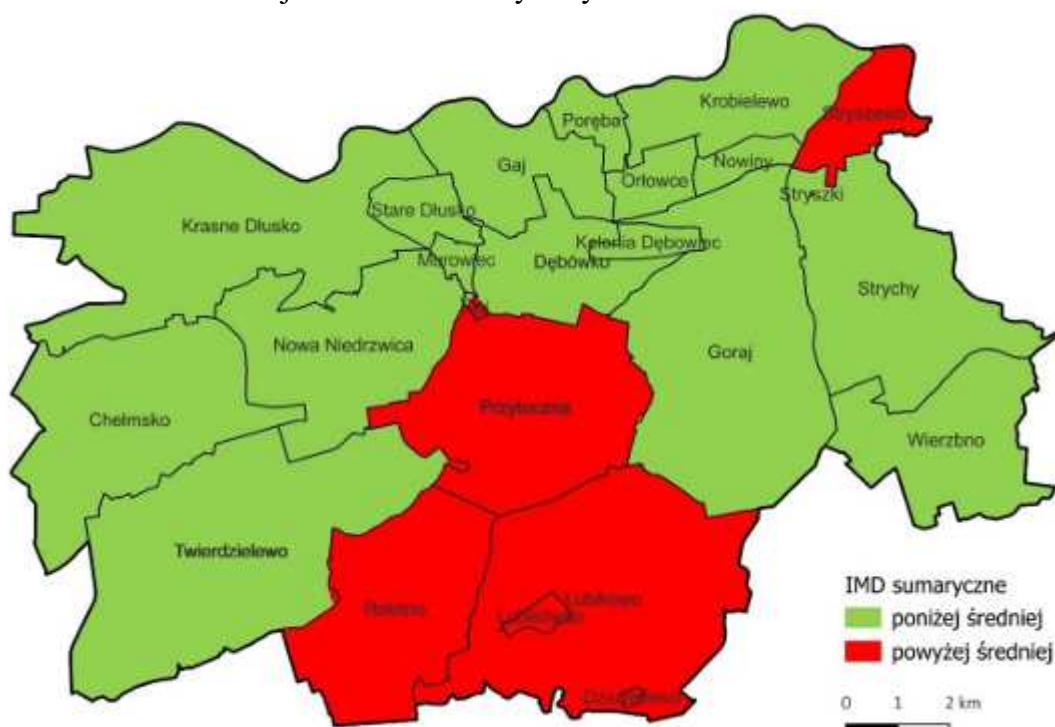
## 2.12. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gmina Przytoczna posiada Gminny Program Rewitalizacji na lata 2024-2030 uchwalony 27 marca 2025 r. uchwałą nr XV.108.2025 Rady Gminy Przytoczna w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Przytoczna na lata 2024-2030.

Obszar rewitalizacji na terenie gminy Przytoczna obejmuje następujące jednostki analityczne:

- część miejscowości Przytoczna,
- Lubikowo i Lubikowo II,
- Stryzewo,
- Rokitno.

Ryc. 6. Obszar rewitalizacji na terenie Gminy Przytoczna



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Gminy Przytoczna na lata 2024-2030.

## 2.13. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Ogólna powierzchnia gruntów rolnych w gminie Przytoczna wynosi 9644,77 ha. Ok. 5% powierzchni tego arealu zajęte jest przez grunty podlegające ochronie. Na terenie gminy Przytoczna dominującymi gruntami są użytki RV i RVI, które stanowią odpowiednio 30,75% i 24,88% udziału w powierzchni wszystkich gruntów rolnych.

Na grunty rolne chronione na terenie gminy składają się następujące kategorie: lasy i klas LsII o powierzchni 0,48 ha, ŁIII (30,64 ha), pastwiska klasy PsIII (18,35 ha), LsIII 4,67 ha oraz grunty orne klas RIIIa (45,83 ha) i RIIIb (448,13 ha). Natomiast bez względu na rodzaj użytku, grunty najwyższej, I klasy bonitacyjnej nie występują wcale.

O charakterze rolnictwa w latach 1945-90 w dużym stopniu decydowały zakładane w Polsce Państwowe Gospodarstwa Rolne, dysponujące względnie dużymi obszarami. Ten typ gospodarowania był szczególnie powszechny w zachodniej, północnej i północno-wschodniej Polsce, gdzie tzw. PGR-y tworzone głównie z poniemieckich majątków ziemskich. Funkcje, jakie pełniły, nie ograniczały się tylko do gospodarowania na roli, ale również do szeroko pojętego organizowania życia społeczności pracowników i ich rodzin. Nieefektywne zarządzanie w okresie przed 1991 r. stało się podstawową przyczyną niskiej konkurencyjności, doprowadzając ostatecznie do upadku ówczesnej polityki rolnej i w efekcie do zaprzestania działalności gospodarstw w tej formie. W ostatnich czasach systematycznie zmniejsza się ekonomiczne znaczenie rolnictwa i leśnictwa w rozwoju Gminy Przytoczna. Wpłynęła na to m.in. likwidacja PGR-ów, które na ziemiach zachodnich i północnych Polski były istotnym wytwórcą produkcji rolniczej. Z roku na rok spada odsetek mieszkańców, których jedynym źródłem dochodu jest działalności rolnicza.

Tab. 2. Struktura rodzajowa gruntów rolnych

status gruntów	użytek	klasa	powierzchnia [ha]	powierzchnia [ha]	udział w powierzchni ogólnej gruntów rolnych [%]
grunty rolne chronione	lasy	II	0,48	548,10 zł	5,68
		III	4,67		
	pastwiska	III	18,35		
	łąki	III	30,64		
	grunty orne	IIIA	45,83		
		IIIB	448,13		
grunty rolne niechronione	grunty orne	IVA	1638,23	9096,67	94,32
		IVB	1179,64		
		V	2310,93		
		VI	1990,33		
	lasy	IV	41,05		
		V	165,47		
		VI	184,8		
	łąki	IV	769,2		
		V	252,55		

		VI	54,77		
	pastwiska	IV	96,88		
		V	240,97		
		VI	171,85		
	SUMA		9644,77	9644,77	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu.

## Leśna przestrzeń produkcyjna

Gmina Przytoczna znajduje się w zasięgu dwóch nadleśnictw podległych Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie. Nadleśnictwo Międzyrzecz jak i Międzychód składają się z dwóch obrębów leśnych, a ich zasięg terytorialny określa Zarządzenie Nr 86 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie określenia zasięgu terytorialnego nadleśnictw nadzorowanych przez Regionalną Dyrekcję Lasów Państwowych w Szczecinie.

Ogólna powierzchnia Nadleśnictwa Międzyrzecz wynosi: 20522,57 ha w tym: obręb Międzyrzecz: 10796,52 ha, obręb Białe Łąki: 9726,05 ha. Gleby na terenie Nadleśnictwa Międzyrzecz są bardzo dobrze rozpoznane dzięki opracowaniu glebowo-siedliskowemu wykonanym przez Biuro Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej w Poznaniu. Współczesna powierzchniowa budowa geologiczna obszaru jest wynikiem procesów zachodzących podczas kolejnych zlodowaceń. W strukturze gleb dominują gleby rdzawe, które zajmują 73,6% powierzchni. Istotny udział mają także arenosole (8,1%) oraz gleby bielcowe (5,6%). Warunki klimatyczne sprzyjają rozwojowi roślinności leśnej, łagodne temperatury oraz wysoka wilgotność powietrza sprawiają, że szczególnie gatunki liściaste znajdują tu dobre warunki do wzrostu. Teren Nadleśnictwa charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią hydrograficzną oraz znacznymi zasobami wodnymi. Występują tu rzeki, jeziora, głównie przepływowe a także liczne oczka śródleśne, torfowiska, bagna i podmokłe obniżenia terenu. Najważniejsze ciekły wpływające na lokalne stosunki wodne to:

- Warta - wyznaczająca północną granicę Nadleśnictwa (ok. 10 km),
- Obra - przepływająca na długości ok. 50 km,
- Struga Jeziorna - ok. 15 km,
- Paklica - ok. 6,5 km,

Znaczącą rolę pełnią również liczne mniejsze ciekły oraz zbiorniki wodne. Łącznie blisko 1000 ha powierzchni zajmują wody stojące i przepływowe, w tym przede wszystkim jeziora (ok. 850 ha), a także stawy i niewielkie oczka wodne.

Nadleśnictwo Międzychód zajmuje powierzchnię 24,7 tys. ha, z czego 23,9 tys. ha stanowią lasy. W strukturze siedlisk wyraźnie dominują siedliska borowe, obejmujące ponad 81,4% powierzchni leśnej, a podstawowym gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Nadleśnictwo położone jest w południowo-wschodniej części Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie i obejmuje południowo-zachodnią część Puszczy Noteckiej oraz kompleksy leśne położone na południe od rzeki Warty. W jego skład wchodzi dwa obręby leśne: Międzychód i Gorzyń. Obręb Międzychód zajmuje powierzchnię 17 215,95 ha i obejmuje leśnictwa: Sowia Góra, Kraniec, Leszczyń, Kamień, Mokrzec, Przedlesie, Żmijowiec,

Krobielewko oraz Nadziejewki. Z kolei obręb Gorzyń o powierzchni 7 524,34 ha obejmuje leśnictwa: Kolno, Muchocin, Goraj, Gorzyń oraz Lubikowo. Na terenie nadleśnictwa występuje wiele form ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, rezerваты przyrody, użytki ekologiczne, obszary chronionego krajobrazu, liczne pomniki przyrody oraz Pszczewski Park Krajobrazowy. Zlokalizowane są tu także stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin oraz zwierząt. Obszar Puszczy Noteckiej zajmuje 17 215,95 ha, co stanowi 69,58% powierzchni Nadleśnictwa Międzychód. Puszcza Notecka, położona w Pradolinie Toruńsko-Eberswaldzkiej, jest jednym z największych zwartych kompleksów leśnych w Polsce. Charakteryzuje się rozległymi borami sosnowymi, urozmaiconymi śródleśnymi jeziorami, bagienkami i torfowiskami, będącymi siedliskiem wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt. Tereny Nadleśnictwa Międzychód są również atrakcyjnym obszarem wypoczynkowym. Sprzyjają temu czyste wody jezior Pojezierza Międzychodzko-Sierakowskiego, liczne ośrodki rekreacyjne, łowiska ryb oraz bogactwo płodów runa leśnego.

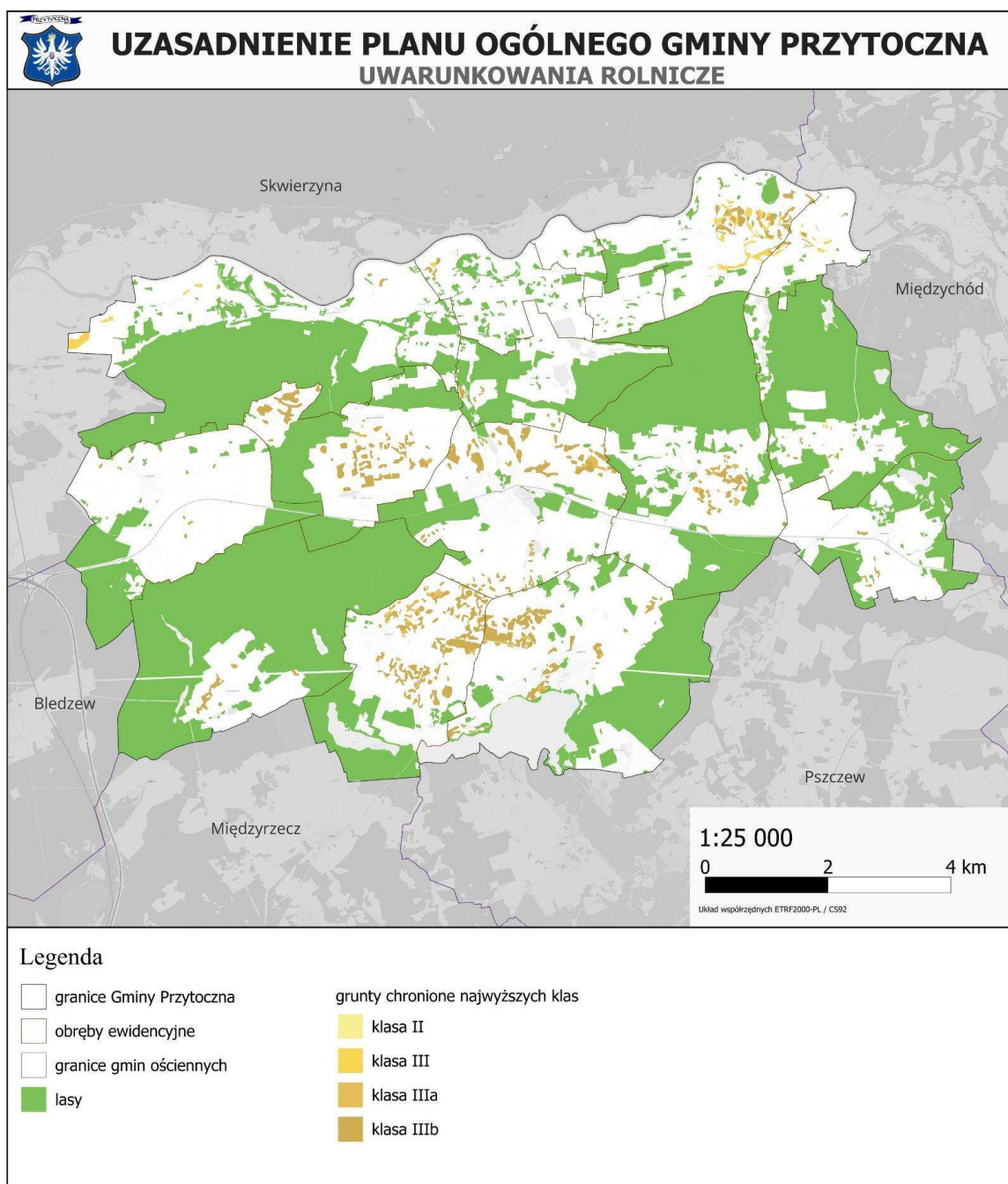
Tab.3. Zasięg terytorialny poszczególnych nadleśnictw.

nadleśnictwo	powierzchnia na podstawie obliczeń geometrycznych [km <sup>2</sup> ]	udział w powierzchni gminy [%]	obręb ewidencyjny
Międzyrzecz	96,61	52,3	Krasne Dłusko, Chełmsko, Nowa Niedzwica, Twierdzielewo, Rokitno oraz część: Lubikowo, Przytoczna, Dębówko, Gaj
Międzychód	88,21	47,7	Poręba, Orłowce, Krobielewo, Stryszewo, Goraj, Strychy, Wierzbno, oraz część: Lubikowo, Przytoczna, Dębówko, Gaj

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych nadleśnictw: Międzyrzecz i Międzychód.

Plan ogólny gminy Przytoczna, wskazując strefy planistyczne, zachowuje część peryferyjnie położonych terenów rolniczych, w szczególności gruntów wchodzących w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) skoncentrowaną głównie w miejscowości Rokitno. Pozostała część lasów znajduje się w strefie otwartej (SO).

Ryc. 7. Uwarunkowania rolnicze na terenie Gminy Przytoczna



Źródło: Opracowanie własne.

## 2.14. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Wśród obiektów, których funkcjonowanie związane jest z potencjalnym zagrożeniem dla ludzi i środowiska są zakłady zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR i ZZR). Na terenie gminy Przytoczna

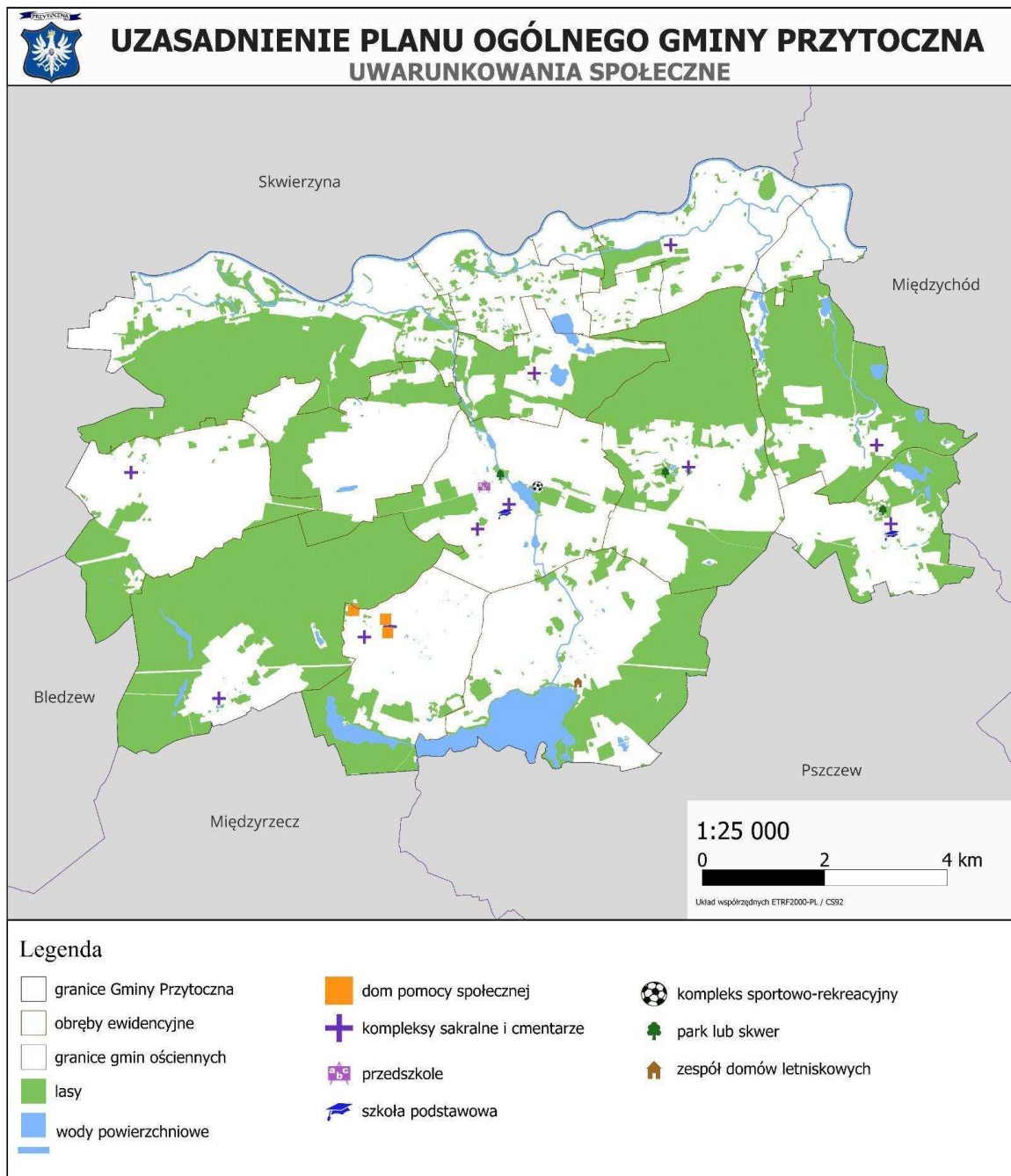
występują dwa zakłady o zwiększonym wystąpieniu awarii przemysłowej: AmeriGas Polska Sp. z o. o. Rozlewnia Gazu Płynnego Nowa Niedrzwica, która prowadzi działalność gospodarczą w branży LPG poprzez import, magazynowanie, rozlewanie, dystrybucję oraz sprzedaż gazu płynnego oraz ORLEN S. A. Oddział PGNIG S. A. w Zielonej Górze Terminal Ekspedycyjny Wierzbnó, gdzie zaliczenie do kategorii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii nastąpiło z uwagi na występowanie na obiekcie substancji niebezpiecznej - ropy naftowej w ilości przekraczającej wartość progową określoną w odpowiednim rozporządzeniu.

Przy projektowaniu przeznaczenia terenów w sąsiedztwie istniejących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, należy uwzględnić obowiązujące zakazy i ograniczenia w tym zakresie, z zachowaniem bezpiecznej odległości pomiędzy istniejącą a planowaną zabudową.

## **2.15. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU**

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zostało przedstawione na rycinach nr 8, 9 10. Ich lokalizacja ma wpływ na charakter stref planistycznych w których są umiejscowione a także na rodzaj stref planistycznych w sąsiedztwie. Założenia planu ogólnego pozwalają na lokalizację nowych obiektów infrastruktury transportowej i technicznej na terenie całej gminy Przytoczna natomiast infrastruktura społeczna może być realizowana w strefach wielofunkcyjnych (SW, SJ, SZ) oraz strefach usług, gospodarczej, handlu wielkopowierzchniowego, infrastruktury oraz częściowo w strefie zieleni i rekreacji.

Ryc. 8. Uwarunkowania społeczne na terenie gminy Przytoczna.



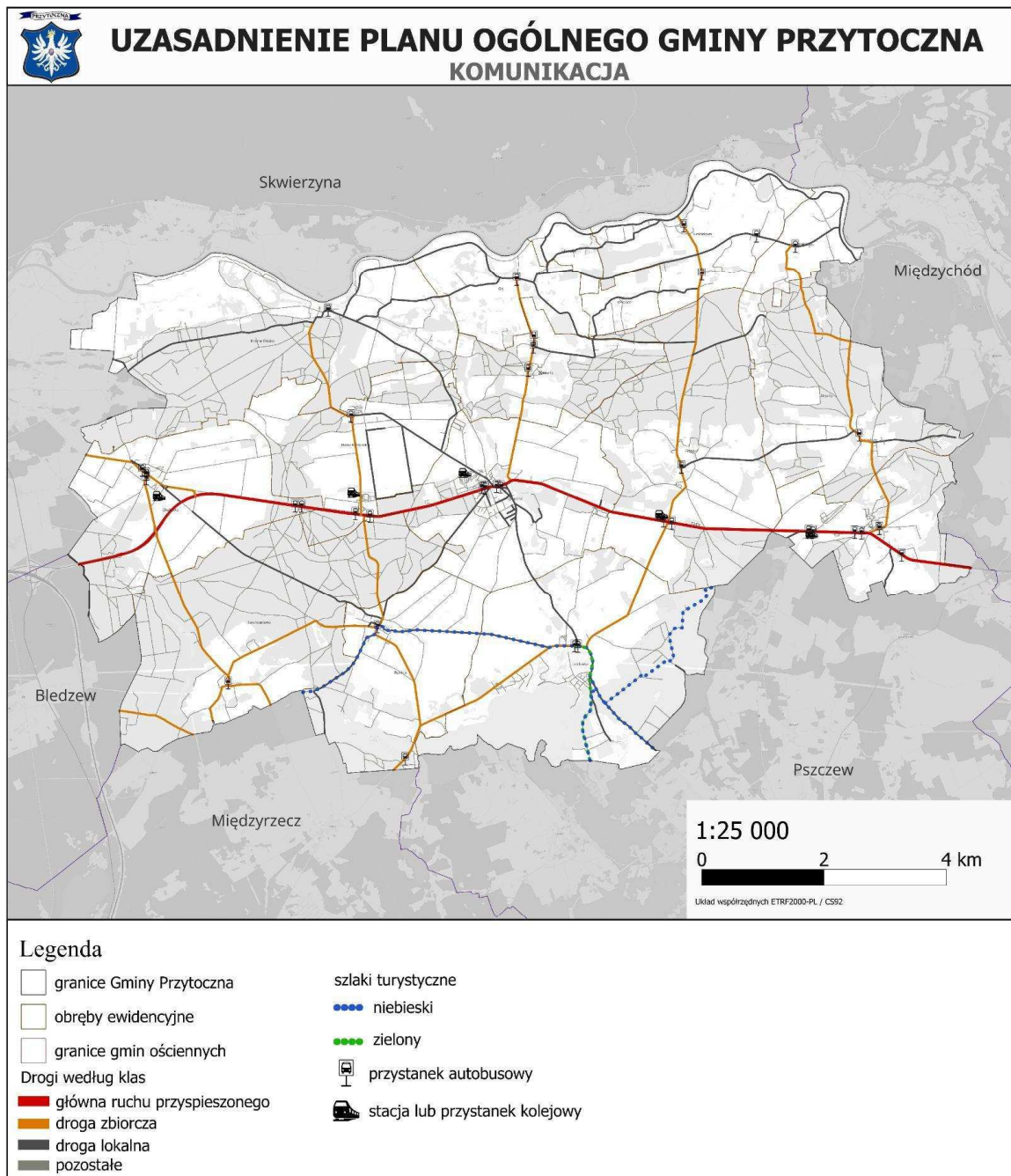
Źródło: Opracowanie własne.

Ryc. 9. Uwarunkowania techniczne na terenie gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

Ryc. 10. Komunikacja na terenie gminy Przytoczna.



Źródło: Opracowanie własne.

## 2.16. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W 2024 r. w województwie lubuskim został przeprowadzony audyt krajobrazowy zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130). Zgodnie z tym dla Wójta gminy Przytoczna przedstawiono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego dla:

- **zespołu folwarcznego i parku we wsi Goraj (ID 234)**

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

1. Zalecana rekompozycja założenia parkowego,
2. Ochrona i odtwarzanie alei drzew,
3. Ochrona przed zabudową i zarastaniem punktów eksponowanych w krajobrazie, w szczególności szczytów wzniesień,

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

1. Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ochrony parku pałacowego wraz z jego rewaloryzacją,
2. Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ochrony zabytkowych obiektów należących do zespołu dworsko-pałacowego,
3. Zaleca się nie wprowadzanie nowej zabudowy,
4. Zaleca się wprowadzanie elementów małej architektury i ogrodzeń w nawiązaniu do istniejących elementów zespołu parkowo-pałacowego,

- **miejsowość Przytoczna (ID 874)**

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

Zaleca się unikania lub podjęcia działań na rzecz eliminacji dominat wysokościowych konkurujących z wieżą kościoła Trójcy Świętej.

Utrzymanie ciągłości ekologicznej doliny Męcinki.

Ochrona elementów kompozycyjnych zespołu dworsko - parkowego oraz jego rewaloryzacja.

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

1. Zaleca się utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych.
2. Zaleca się utrzymanie funkcji rolniczej w granicach krajobrazu.
3. Ochrona terenów wokół jeziora Przytoczno pod względem przestrzennym zapewnienie dostępu, ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza, z zastrzeżeniem, że ograniczenie zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w

tym w szczególności związanych z lokalizacją budynków użyteczności publicznej oraz obiektów architektury turystyczno - rekreacyjnej.

4. Zaleca się objęcie ochroną zabytkowych obiektów, m.in.: aleja lipowa z XIX w., budynku młyna z pocz. XX w., miejsca po dawnym cmentarzu ewangelickim (obecnie park) oraz nieobjętego obecnie ochroną budynku dawnego dworca PKP.
5. Zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach niezabudowanych.
6. Zaleca się wprowadzanie nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, zgodnie z charakterem zabudowy sąsiadującej, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych - neutralnych. Zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę.
7. Zaleca się wykonywanie termoizolacji budynków z uwzględnieniem równowagi pomiędzy zachowaniem ich historycznej struktury i charakteru, a podniesieniem ich efektywności energetycznej.

- **Obszar wiejski Szarcz - Wierzbno (ID 1469)**

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

1. Przywrócenie lub utrzymanie ekstensywnego użytkowania kośnego, kośno pastwiskowego lub pastwiskowego łąk.
2. Zachowanie lub odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
3. Tworzenie lub odtwarzanie pasów roślinności buforowej (barier biogeochemicznych) wzdłuż cieków, rowów melioracyjnych oraz wokół śródpolnych oczek wodnych i mokradł.
4. Propagowanie działań na rzecz ochrony wód powierzchniowych, w tym m.in. prowadzenia gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód, w szczególności ograniczeniem nawożenia i zachowaniem nienawożonych, pozostawionych bez użytkowania lub zagospodarowanych jako użytki zielone stref buforowych przy ciekach czy zbiornikach wodnych.
5. Edukacja w zakresie stosowania dobrej praktyki rolniczej.
6. Ochrona dawnych cmentarzy ewangelickich w Brzeźnie i Wierzbnie poprzez pielęgnację istniejącego tam drzewostanu i uczytelnienie w krajobrazie.
7. Promowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.
8. Maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych.
9. Nieprzekształcanie trwałych użytków zielonych na grunty orne oraz tereny pod zabudowę.
10. Zaleca się ograniczenie lokalizowania farm fotowoltaicznych, tworzących bariery ekologiczne i degradujących walory widokowe krajobrazu.
11. Rekomenduje się powiększenie obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” o obszar parku dworskiego w Wierzbnie.

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

1. Zaleca się ograniczenie możliwości wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej do obszaru zwartej zabudowy miejscowości.
2. Zaleca się wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej w gminnych dokumentach planistycznych w szczególności układu ruralistycznego wsi Wierzbno i zespołu dworsko-folwarcznego w tej wsi.
3. Zaleca się wprowadzanie nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru sąsiedniej zabudowy, z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych - neutralnych.
4. Zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych i otwartych.
5. Zaleca się zachowanie zadrzewień śródpolnych.
6. Zaleca się objęcie ochroną alei przydrożnych drzew.
7. Zaleca się wprowadzanie zabudowy w odległości ok. 100 m od linii brzegu jezior.
8. W obrębie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego zagospodarowanie zgodnie z planem ochrony parku i istniejącymi MPZP.
9. Maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych.
10. Niedopuszczanie do zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne oraz przekształcania na tereny pod zabudowę.
11. Utrzymanie trwałych użytków zielonych poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe.
12. Zachowanie lub odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
13. Tworzenie lub odtwarzanie stref buforowych wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków oraz wokół śródpolnych oczek wodnych i mokradeł.
14. Zaleca się ograniczenie lokalizowania farm fotowoltaicznych.
15. Zaleca się wykonywanie termoizolacji budynków z uwzględnieniem równowagi pomiędzy zachowaniem ich historycznej struktury i charakteru, a podniesieniem ich efektywności energetycznej.

- ***Dolina Warty (ID 1481)***

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania:

1. Zaleca się dążenie do zachowania naturalnego charakteru rzeki Warty i pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych, w tym w granicach miasta Gorzowa Wlkp.
2. Utrzymanie lub przywrócenie gospodarki rolnej, głównie kośnej i pastwiskowej, w tym eliminacja trzcinowisk; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych, w tym w granicach miasta Gorzowa Wlkp.
3. Propagowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.

4. Zatrzymanie powiększania i zmniejszanie na wybranych obszarach powierzchni łożowisk.
5. Zachowanie przekrojów kanałów i starorzeczy oraz ich zdolności retencyjnych.
6. Kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół mokradeł i wzdłuż cieków; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych, w tym w granicach miasta Gorzowa Wlkp.
7. Ochrona zadrzewień przydrożnych i nadwodnych.
8. Ochrona ciągłości strefy buforowej, w szczególności w zakresie nielegalnie wznoszonych kładek wędkarskich.
9. Ochrona nabrzeży przed zanieczyszczeniem odpadami.
10. Propagowanie działań na rzecz ochrony wód powierzchniowych, w tym m.in. prowadzenia gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód, w szczególności ograniczeniem nawożenia i zachowaniem nienawożonych, pozostawionych bez użytkowania lub zagospodarowanych jako użytki zielone stref buforowych wzdłuż cieków.

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

1. Zaleca się dążenie do zachowania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych, w tym w granicach miasta Gorzowa Wlkp.
2. Zaleca się dążenie do zachowania naturalnego charakteru rzeki i pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych, w tym w granicach miasta Gorzowa Wlkp.
3. Zaleca się niedopuszczanie do przekształcania trwałych użytków zielonych w rozumieniu przepisów odrębnych (z zakresu ochrony przyrody), wprowadzania zabudowy lub zagospodarowania na inne cele, z zastrzeżeniem, że zalecenie nie dotyczy lokalizacji obiektów: usług turystyki, usług sportu i rekreacji i przemysłu portowego, a także usług i infrastruktury uzupełniającej oraz innych inwestycji celu publicznego obsługujących m.in. przyległe tereny osadnicze i przyrzeczne.
4. Zaleca się objęcie ochroną zabytkowych obiektów, m.in.: mosty kolejowe nad rzeką Wartą w Świerkocinie, Skwierzynie.
5. Zaleca się objęcie ochroną obiektów ujętych w rejestrze zabytków: grodziska średniowiecznego w Santoku.
6. Zaleca się utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych na terenach wiejskich.
7. Kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół mokradeł i wzdłuż cieków.
8. Ochrona zadrzewień przydrożnych i nadwodnych.

## **2.17. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM**

Uwarunkowania ekofizjograficzne określają przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym terenów funkcji użytkowych oraz terenów otwartych. Konieczna jest ocena przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i zagospodarowania. Ostatnim elementem formułowania uwarunkowań ekofizjograficznych jest określenie ograniczeń rozwoju wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

### **Przydatność terenów dla rozwoju funkcji użytkowych**

Przydatność, ograniczenia i uwarunkowania środowiska dla rozwoju różnych form użytkowania i zagospodarowania obszaru gminy Przytoczna określono na podstawie analizy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego, diagnozy jakości oraz sposobów ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych. Waloryzacja terenów umożliwiła wydzielenie stref ekofizjograficznych predysponowanych do rozwoju określonych funkcji użytkowych. Funkcje przyrodnicze zostały omówione we wcześniejszych częściach opracowania.

Obszar gminy Przytoczna charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem warunków środowiskowych, które w istotny sposób determinują możliwości rozwoju gospodarczego i przestrzennego. Do głównych elementów sprzyjających rozwojowi funkcji gospodarczych i osadniczych należą:

- wysoki udział terenów leśnych oraz obecność cennych przyrodniczo dolin rzecznych i jezior, sprzyjających rozwojowi funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych,
- występowanie rozległych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym gleb III i IV klasy bonitacyjnej,
- korzystne położenie komunikacyjne, w szczególności bliskość Gorzowa Wielkopolskiego oraz dostępność drogi krajowej nr 24 i drogi ekspresowej S3, sprzyjające lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowych,
- istniejący system osadniczy, umożliwiający koncentrację zabudowy w zwartych układach przestrzennych wsi.

W celu zachowania potencjału przyrodniczego gminy oraz ograniczenia konfliktów przestrzennych przyjęto zasadę koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz ograniczania zabudowy rozproszonej. Rozwój nowych funkcji inwestycyjnych powinien być podporządkowany zasadzie zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem odporności środowiska oraz konieczności ochrony obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo. Szczególne znaczenie dla dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego gminy ma również uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz uwzględnianie uwarunkowań kulturowych i krajobrazowych.

### **Tereny osadnicze i przydatne do pełnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej**

Głównymi kryteriami branymi pod uwagę przy określaniu przydatności terenów pod zabudowę w obrębie analizowanego obszaru są warunki litologiczne oraz poziom wód gruntowych, w szczególności wyeliminowano obszary:

- występowania gruntów organicznych, głównie torfowisk;
- płytkiego zalegania wód gruntowych (powyżej 2 m p. p. t);
- zalewane w czasie powodzi przez rzeki i cieki, głównie w bezpośrednim sąsiedztwie Warty.

Za obszary o korzystnych warunkach pod zabudowę uznaje się obszary występujące w centralnej i południowej części gminy na obszarach ponaddoliny, o niewielkich spadkach, których podłoże budują grunty nośne, a poziom wód gruntowych znajduje się na głębokości poniżej 2 m p.p.t.

Tereny o mało korzystnych warunkach pod zabudowę to strefy przydolinne o bardziej stromych skłonach wzniesień i mniej korzystnych warunkach gruntowo - wodnych.

Tereny o niekorzystnych warunkach pod zabudowę to obszary gdzie występuje płaskie dno rozległych obniżen dolinnych, gdzie zwierciadło wód gruntowych występuje do 2 m p.p.t. w madach lub gruntach organicznych przykrytych cienką warstwą piasków. Tereny te zlokalizowane są głównie w obrębie cieków wodnych na terenie gminy, w tym głównie Warty.

### **Tereny przemysłowe i wskazane do pełnienia funkcji produkcyjnych**

Rozwój terenów przemysłowych i produkcyjno-usługowych w gminie Przytoczna powinien odbywać się zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych. Realizacja funkcji produkcyjnych nie może odbywać się kosztem obszarów mieszkaniowych, rekreacyjnych ani cennych przyrodniczo, a potencjalnie uciążliwe przedsięwzięcia powinny być lokalizowane w sposób minimalizujący konflikty przestrzenne i środowiskowe.

Nowe inwestycje należy w pierwszej kolejności sytuować w wyznaczonych strefach produkcyjno-usługowych, w szczególności na obszarze miejscowości Przytoczna, która ze względu na dogodne położenie komunikacyjne, bliskość Gorzowa Wielkopolskiego oraz dostęp do drogi krajowej nr 24 i drogi ekspresowej S3 stanowi główny obszar koncentracji rozwoju gospodarczego gminy. Koncentracja terenów inwestycyjnych sprzyja ochronie pozostałych obszarów gminy oraz zapewnia spójność funkcjonalno-przestrzenną zagospodarowania.

### **Tereny predestynowane do pełnienia funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej**

Gmina Przytoczna posiada korzystne walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz klimatyczne, które stwarzają dogodne warunki do rozwoju funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej i turystycznej. Do obszarów szczególnie predestynowanych do pełnienia tych

funkcji zalicza się tereny położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych oraz jezior, które cechują się wysoką atrakcyjnością krajobrazową i przyrodniczą.

Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej powinien być jednak dostosowany do odporności biologicznej środowiska, co uzasadnia objęcie tych obszarów ograniczeniami w zakresie zabudowy. W celu zachowania istniejącego potencjału przyrodniczego oraz ograniczenia presji inwestycyjnej wskazane jest koncentrowanie zabudowy w obrębie zwartych układów osadniczych wsi oraz ograniczanie zabudowy rozproszonej. Istotnym warunkiem dalszego rozwoju funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej jest również uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej.

### **Wskazania dla kształtowania terenów otwartych**

Mając na względzie aktualny sposób użytkowania terenów gminy Przytoczna, w tym znaczący udział terenów leśnych oraz rozległych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przy jednocześnie niewielkim udziale terenów zurbanizowanych, można uznać, że zachowana jest właściwa proporcja udziału terenów otwartych w strukturze przestrzennej gminy. Tereny te pełnią istotną rolę zarówno przyrodniczą, jak i krajobrazową oraz gospodarczą, stanowiąc podstawę funkcjonowania rolnictwa i zachowania ładu przestrzennego.

Kształtowanie terenów otwartych na obszarze gminy Przytoczna powinno koncentrować się przede wszystkim na ich utrzymaniu i ochronie, w szczególności poprzez zachowanie ciągłości przestrzennej otwartych kompleksów rolnych oraz ograniczanie ich fragmentacji. Dla pełnienia funkcji rolniczej - obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej - predysponowane są tereny obejmujące grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej, które ze względu na wysoką wartość użytkową, zwłaszcza w przypadku gleb klasy III, powinny być w możliwie największym stopniu wyłączone z zabudowy. Dopuszcza się jedynie lokalizację zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną, w tym zabudowy zagrodowej oraz dużych gospodarstw specjalistycznych.

System terenów otwartych powinien być traktowany jako istotny element strukturotwórczy przestrzeni gminy i konsekwentnie uwzględniany w dokumentach planistycznych. Powinien on obejmować przede wszystkim obszary niezabudowane i nieprzeznaczone pod inwestycje kubaturowe, pełniące funkcje rolnicze, przyrodnicze i krajobrazowe. Szczególnie cenne kompleksy glebowe występują w rejonie miejscowości Chełmsko, Nowa Niedzwica, Rokitno oraz Przytoczna.

### **Ograniczenia rozwoju wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska**

W procesie planistycznym oraz inwestycyjnym, należy uwzględnić następujące ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz stosować następujące działania i środki:

- chronić walory naturalne środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem krajobrazu;

- rozwijać jednostki osadnicze w oparciu o istniejący system osadniczy i ograniczać zabudowę rozproszoną;
- zapewnić w zabudowie spójność krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.

Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania ekosystemów leśnych, w zakresie leśnictwa i zadrzewień winno się:

- ograniczać do niezbędnego minimum zmianę przeznaczenia leśnego na nieleśne;
- dążyć do uzyskania drzewostanu zgodnego z siedliskiem;
- zwiększyć lesistość terenu poprzez zalesianie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa oraz nieużytków;
- rozbudować sieć zadrzewień szpalerowych oraz śródpolnych na terenach o mniejszej lesistości.

### ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE PRZYTOCZNA

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest zgodnie ze wzorem określonym w § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758):

$$ZAP = M_{20} - PUM_{20} / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

$PUM_{20}$  - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

#### 1. Prognozowana liczba mieszkańców $M_{20}$

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Przytoczna w 2044 r. wynosić będzie 4066 osób. Podążając za wytycznymi z rozporządzenia wskazaną wartość należy powiększyć o 5%, co przekłada się na następujący wynik (zaokrąglony do pełnych wartości):

$$M_{20} = 4270 \text{ os.}$$

#### 2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi $PUM_{20}$

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (data ostatniej aktualizacji danych 23.06.2025 - stan na 17.01.2026 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Przytoczna wynosi 154 042 m<sup>2</sup>.

$$PUM_{20} = 154\,042 \text{ m}^2$$

### 3. Prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P<sub>20</sub>

Przy obliczeniu prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca (P<sub>20</sub>) można postawić się jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10} \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z dostępnymi najnowszymi danymi pochodzącymi z GUS (stan na 17.01.2026 r.) przyjęto dla gminy Przytoczna następujące wskaźniki:

$$P_0 = 29,25 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 23,53 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 21,88 \text{ m}^2$$

Tym samym dla gminy Przytoczna współczynnik P<sub>20</sub> wynosić będzie:

$$P_{20} = 3 \times 29,25 - 2 \times 23,53 = 40,69 \text{ m}^2 / \text{os.} \text{ lub } P_{20} = 2 \times 29,25 - 21,88 = 38,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

W przypadku, gdy wartość P<sub>20</sub> jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m<sup>2</sup> jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

### 4. Obliczeniowe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytoczna

$$ZAP = 4\,270 \text{ os.} - \frac{154\,042 \text{ m}^2}{40,69 \text{ m}^2 / \text{os.}} = 485 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytoczna wynosi 485 os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M <sub>20</sub>	5 858	osób
PUM <sub>20</sub>	180 563	m <sup>2</sup>
P <sub>0</sub>	29,25	m <sup>2</sup>
P <sub>-10</sub>	23,53	m <sup>2</sup>
P <sub>-20</sub>	21,88	m <sup>2</sup>
P <sub>20</sub>	40,69 / 38,5	m <sup>2</sup> /os.
P <sub>20</sub> do obliczeń	40,69	m <sup>2</sup> /os.
ZAP	485	osób

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

#### CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Zgodnie z art. 13d ust 2<sup>1</sup> w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Minimalna chłonność w gminie Przytoczna wynosi:

$$1000 \text{ osób} * 70\% = \mathbf{700 \text{ osób}} \text{ lub } 700 * 40 = \mathbf{28\ 000 \text{ m}^2}$$

Maksymalna chłonność w gminie Przytoczna wynosi:

$$1000 \text{ osób} * 130\% = \mathbf{1300 \text{ osób}} \text{ lub } 1300 * 40 = \mathbf{52000 \text{ m}^2}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy<sup>2</sup>, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z

<sup>1</sup> o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)

<sup>2</sup> o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)

możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Tab.4. Zestawienie danych dotyczących luk w zabudowie w wybranych strefach.

strefa	Powierzchnia całkowita strefy (m <sup>2</sup> )	<b>LUKI W ZABUDOWIE</b> Powierzchnia części działek, w danej strefie, bez budynków mieszkalnych (m <sup>2</sup> )
<b>SW</b>	366 578	182 1634
<b>SJ</b>	2 946 440	1 622 343
<b>SZ</b>	551 598	187 317

Źródło: opracowanie własne

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW)**

W ramach profilu podstawowego możliwa jest realizacja teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego można zrealizować: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Założenia do wyliczeń realnej powierzchni możliwej do lokalizacji zabudowy wielorodzinnej:

- Bufor 20 m od innych budynków (nowe budynki wielorodzinne są lokalizowane w odległości min. 20 m od istniejących)
- Wykluczenie obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych
- Likwidacja pojedynczych stref o pow. jednostkowej mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> które służą jako funkcjonalne uzupełnienie istniejącej zabudowy lub na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich.

Powierzchnia tak wyznaczonych luk w zabudowie wynosi: 182 164 m<sup>2</sup>

Ze względu na możliwość realizacji w ramach strefy innych funkcji niż mieszkaniowa (infrastruktura, komunikacja piesza i samochodowa, parkingi, zabudowa usługowa czy zieleni urządzona) przyjmuje się iż 55% strefy realnie zostanie przeznaczona na funkcji mieszkalne czyli  $182164 \cdot 0,55 = 100190 \text{ m}^2$

Powierzchni użytkowa mieszkań (PUM)

Założenia:

- Powierzchnia zabudowy na potrzeby funkcji mieszkaniowej wynosi 25%
- Średnia ilość kondygnacji wynosi 4
- Jedna kondygnacja zostanie przeznaczona na usługi i/lub garaże
- Powierzchnia użytkowa mieszkania (PUM) przypadająca na 1 osobę wynosi 40m<sup>2</sup>

- Różnica w powierzchni zabudowy a powierzchni użytkowej mieszkań w budynku wielorodzinnym wynosi około 30% (przestrzenie wspólne, konstrukcja)

$$PUM = (100190 * 0,25 * 3 * 0,7) = 52600 \text{ m}^2$$

Chłonność strefy SW wynosi  $52600/40 = 1315$  osób

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną (SJ)**

W ramach profilu podstawowego możliwa jest realizacja teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego można zrealizować: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Założenia:

- Średnia wielkość działki w strefie wynosi  $1200 \text{ m}^2$
- Średnia liczba osób zamieszkujących jeden budynek w zabudowie jednorodzinnej wynosi 3 (2,99 średnia dla Polski)
- parametr intensywności nie ma wpływu na liczbę mieszkańców w jednym budynku jednorodzinnym ze względu na możliwość realizacji funkcji innych niż mieszkaniowa (a zwłaszcza komunikacji, usług oraz infrastruktury technicznej) na cele mieszkaniowe realnie przeznaczone będzie około 40 % całej wyznaczonej powierzchni czyli  $648\,938 \text{ m}^2$

Przy uwzględnieniu założeń chłonność strefy SJ wynosi **1623 osób** ( $648\,938 / 1200 * 3$ )

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)**

W ramach profilu podstawowego można realizować: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego można zrealizować: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zabudowa zagrodowa cechuje większą powierzchnią działek w porównaniu z zabudową jednorodzinną. Z analizy luk w zabudowie, biorąc pod uwagę tereny niezabudowane w strefie SZ oraz funkcje dodatkowe można oszacować że na terenie gminy możliwa jest lokalizacja 63 nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej (przyjmując średnią wielkość działki w zabudowie zagrodowej  $3000 \text{ m}^2$ ), co oznacza chłonność strefy na poziomie **189 osób**.

## Podsumowanie

Strefy planistyczne (SW, SJ, SZ), wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w **obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, **obszarach uzupełnienia zabudowy** oraz **obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej**, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

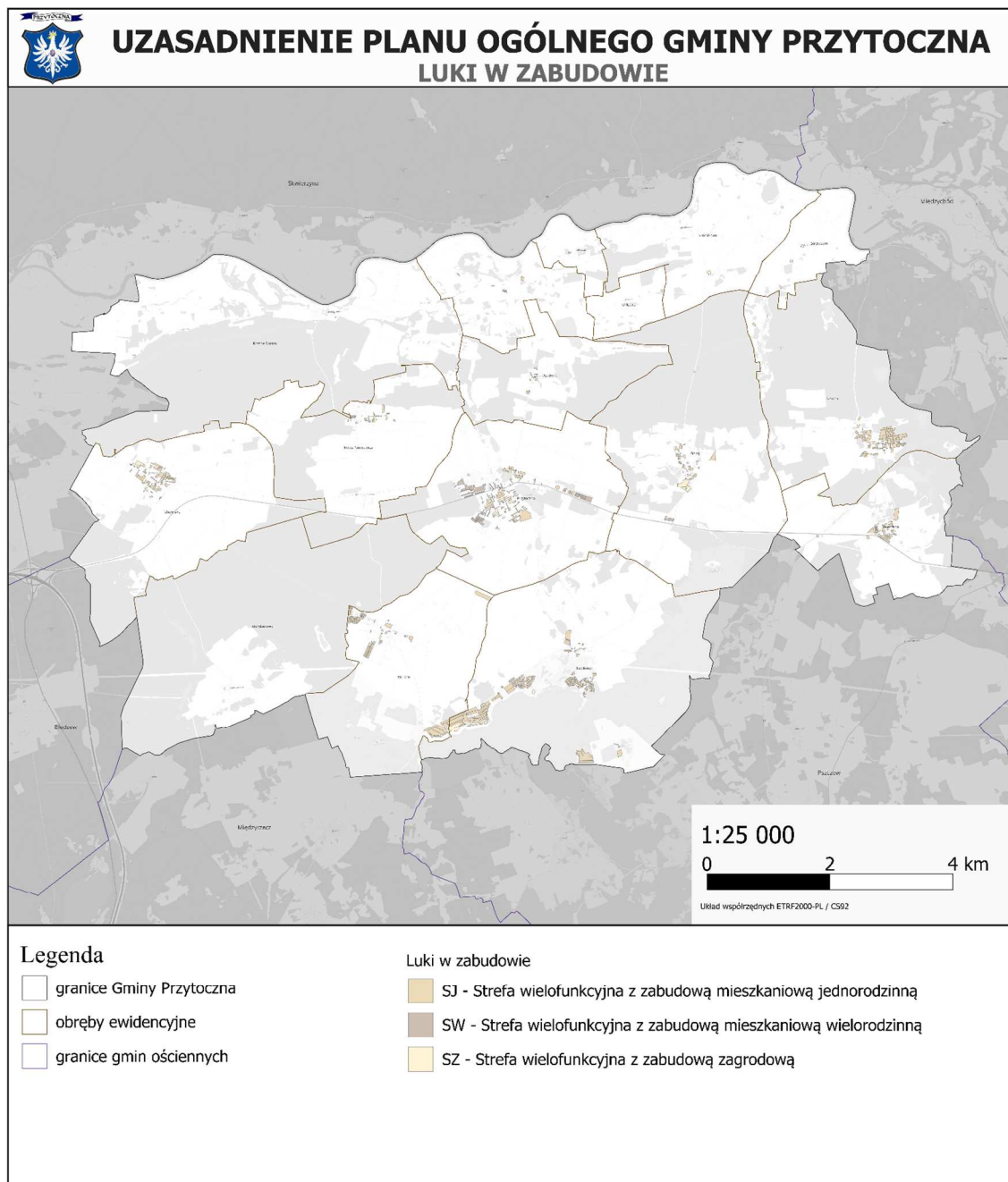
W strefach planistycznych (SW, SJ, SZ), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych (SW, SJ, SZ), na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Suma chłonności zabudowy w trzech strefach umożliwiających zabudowę mieszkalną wynosi 3127 osób (1315+1623+189) co stanowi **241 %** zapotrzebowania.

Oznacza to iż w gminie Przytoczna strefy SW, SJ i SZ mogą być wyznaczane wyłącznie w **obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** w których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, **obszarach uzupełnienia zabudowy** oraz **obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej**, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Ryc. 11. Chłonność oraz luki w zabudowie



Źródło: Opracowanie własne.

**PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH**

W planie ogólnym gminy obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 1 pkt 1 lit. a), zgodnie z którym „w planie ogólnym wyznacza się strefy planistyczne”. Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią - wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, a tym samym zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu czy konfliktom przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Przytoczna strefy planistyczne zostały ustalone w oparciu o uwarunkowania rozwoju, istniejące zagospodarowanie terenów oraz dotychczasową politykę przestrzenną, a także aktualne potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Przytoczna ustalone zostały następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 4) strefa usługowa (SU),
- 5) strefa gospodarcza (SP),
- 6) strefa produkcji rolniczej (SR),
- 7) strefa infrastrukturalna (SI),
- 8) strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 9) strefa cmentarzy (SC),
- 10) strefa górnictwa (SG),
- 11) strefa otwarta (SO),
- 12) strefa komunikacyjna (SK).

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową, o których mowa w pkt 1-3 zostały wyznaczone z uwzględnieniem przepisów art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2578 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych uwzględnia wymogi określone w art. 13e. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy**

Gmina Przytoczna posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a decyzje o warunkach zabudowy stanowią jedno z narzędzi lokalizacji nowej zabudowy.

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (dalej: decyzje WZ) wprowadzone przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r. nakładają znaczne obostrzenia w zakresie terenów. Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym gminy. Zgodnie z art. 13m. ust. 1 ograniczenie to wynika z „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i przestrzennych racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów i rozpraszaniu zabudowy”. Ustawodawca jasno wskazuje, że nadrzędnym celem tych zmian jest ochrona gruntów rolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania decyzji WZ, a tym samym kontynuacji procesów inwestycyjnych dla terenów już zagospodarowanych i terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Niewyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy byłoby jednoznaczne z brakiem możliwości wydawania przez gminę decyzji WZ. Jednocześnie należy podkreślić, iż wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwia intensyfikację istniejącej zabudowy i pomaga w zachowaniu spójności urbanistycznej, eliminując niepotrzebne luki w zabudowie i ograniczając rozprzestrzenianie się nowej zabudowy na tereny niezurbanizowane.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

Art. 1 ust. 4 stanowi, że obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z podaną metodyką można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Gmina może zatem ograniczyć obszar uzupełnienia zabudowy, a nawet we wskazanych przypadkach powinna to zrobić, przyjmując zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, że podstawą kształtowania polityki Wyznaczony przestrzennej jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. W planie ogólnym Gminy Przytoczna obszar uzupełnienia zabudowy jest wynikiem kompromisu pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi w złożonych wnioskach oraz potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 335 ha (Pu). Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 723 ha (Pb).

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia (Pp), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$Pp = 25\% \times (Pb - Pu)$$

$$P_p = 25 \% \times (723 \text{ ha} - 335 \text{ ha}) = 25\% \times 388 \text{ ha} = 97 \text{ ha}$$

Oznacza to iż całkowita powierzchnia OUZ na terenie gminy Przytoczna nie może przekroczyć 432 ha (OUZ max = Pu+Pp)

Należy jednocześnie pamiętać iż na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

### **Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych**

Podstawową przyczyną ustalenia standardów są wymogi art. 13 e. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-77;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 28.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8-109, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11-1310, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

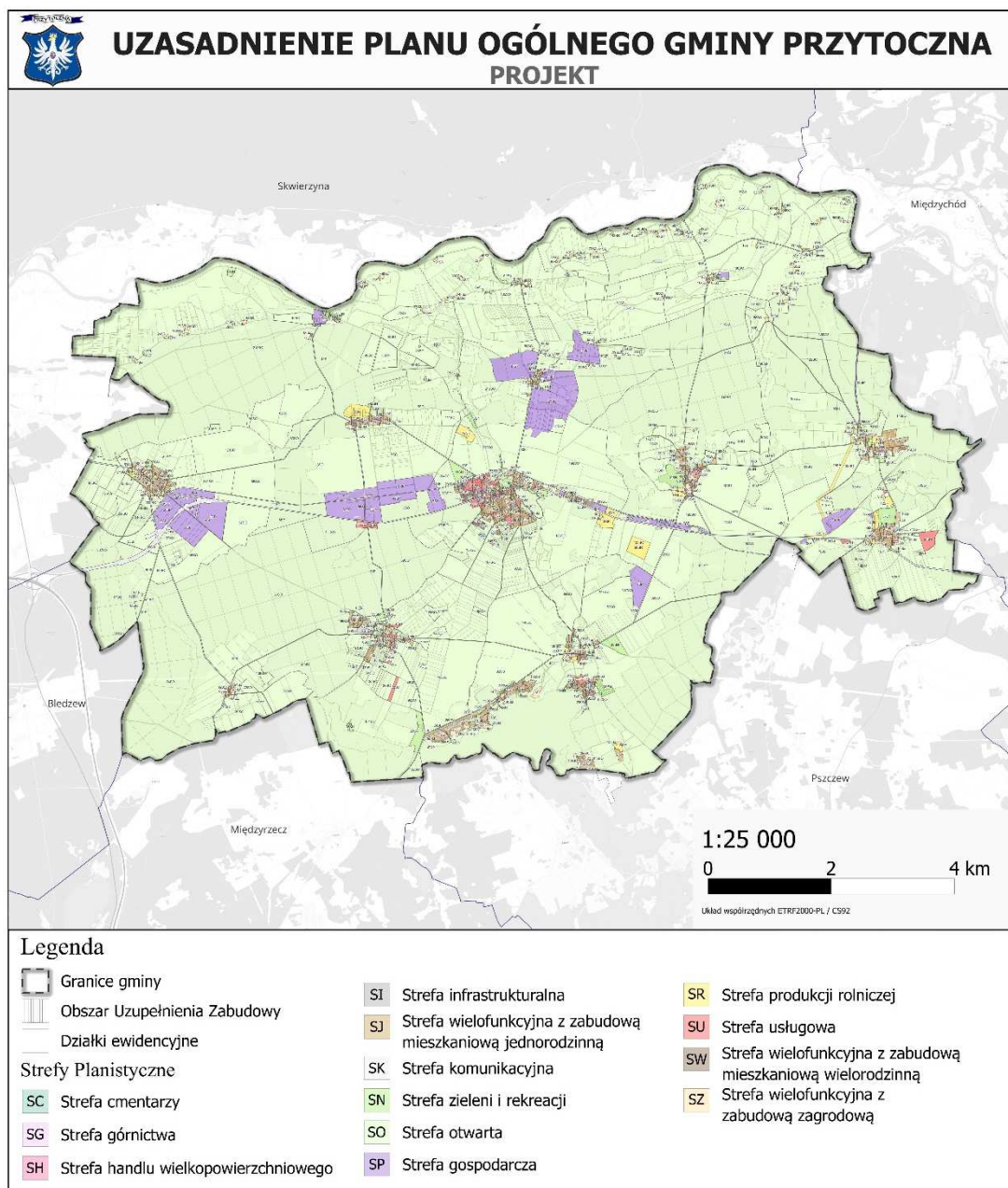
Na terenie gminy Przytoczna nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

### **Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy**

Reprezentacją sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy a także założeń polityki przestrzennej oraz złożonych wniosków jest projekt planu ogólnego w formie elektronicznej zawierający tabele atrybutów opisujące strefy planistyczne na które rozłącznie został przydzielony obszar gminy Przytoczna.

Plik GML zawierający projekt planu ogólnego w tym dane przestrzenne wraz z parametrami charakteryzującymi poszczególne strefy jest dostępny na stronie [bip.przytoczna.pl](http://bip.przytoczna.pl) oraz możliwy do wyświetlenia w przeglądarce danych planistycznych pod adresem: [ps://aplikacje.gov.pl/app/gov\\_xml\\_validator/](https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/)

Ryc. 12. Plan ogólny - rysunek poglądowy.



Źródło: opracowanie własne