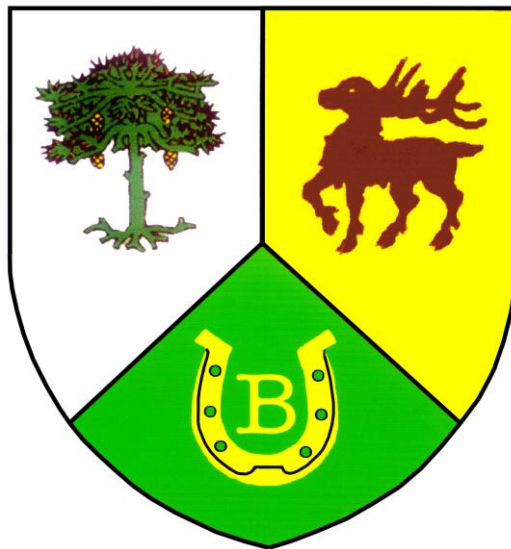


ZARZĄD GMINY BYTNICA

BYTNICA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XXXIX / 182 / 2002R.
RADY GMINY W BYTNICY W DNIU 10 PAŹDZIERNIKA 2002R

ZARZĄD GMINY BYTNICA

BYTNICA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

DOKUMENTY FORMALNO - PRAWNE

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

I WPROWADZENIE

- Charakterystyka studium 3
- Aspekty prawne 3
- Aspekty formalne 4

II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Wstęp 5
- Uwarunkowania zewnętrzne 5
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego 7
- Uwarunkowania prawnej ochrony środowiska przyrodniczego 16
- Uwarunkowania środowiska kulturowego 20
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne 33
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną 36
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze 45
- Uwarunkowania strukturalne 47
- Uwarunkowania formalno – prawne 49
- Część graficzna (rysunki obrazujące zasoby i uwarunkowania w skali 1: 25 000 szt. 6):

III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Cele przestrzenne 52
- Główne funkcje i cele funkcjonalne 53
- Infrastruktura techniczna 57
- Problematyka komunikacyjna 63
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego 66
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego 71
- Realizacja polityki przestrzennej 76
- Część graficzna (rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania gminy w skali 1: 10 000 szt. 1 oraz rysunki obrazujące kierunki zagospodarowania jednostek osadniczych w skali 1: 10 000 szt. 30

IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

- Uchwała Nr XXXIX / 182 / 2002 r Rady Gminy w Bytnicy z dnia 10 października 2002r w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica.
- Uchwała Nr XXV / 115 / 2001r Rady Gminy w Bytnicy z dnia 22 lutego 2001r w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica.
- Wnioski do studium szt. 14
- Opinie właściwych organów szt. 25

WPROWADZENIE

Charakterystyka studium Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Bytnica na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. Nr 14 z 2000 poz. 124 z późniejszymi zmianami/ stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywoływać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzenia i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalone przez Radę Gminy w Bytnicy stanowi zobowiązanie własne samorządu do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.

Zgromadzony materiał w studium może być wykorzystany również do promocji gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz do opracowania ofert inwestycyjnych.

Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej gminy Bytnica Rada Gminy w Bytnicy podjęła uchwałę nr XXV / 115 / 2001 z dnia 22 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica.

Zespół	Studium sporządził Zarząd Gminy Bytnica.
Autorski	Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo Produkcyjnemu „STUDIO ART” z Zielonej Góry. Zespół autorski: Projektanci: - arch. Julita Zdrzalik-Rogóż upr. 872/89, - arch. Bogdan Rogóż upr. 1085/90. Współpraca autorska: - mgr inż. Kinga Bułhak-Wołkowska, - mgr Jolanta Zdrzalik-Bułhak, - arch. Piotr Rogóż. Współpraca: - Aleksandra Martin.
Aspekty formalne	Dokument opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy, opracowania studialne będące w dyspozycji administracji i instytucji lokalnych oraz wojewódzkich w tym: - projekt zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, - strategię rozwoju województwa lubuskiego, - strategię proekologicznego rozwoju gminy Bytnica. Studium było konsultowane z radnymi samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP

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

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne Gmina usytuowana jest w centralnej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu krośnieńskiego, w pobliżu pogranicza polsko-niemieckiego.

Gmina Bytnica zajmuje obszar 209.3 km². Graniczy z gminami: od wchodu – Skąpe, od południa – Czerwieńsk, Krosno Odrzańskie, od zachodu – Maszewo, od północy Torzym, Łagów. Przebieg granicy administracyjnej gminy jest mocno zróżnicowany i sztuczny. W dużej części nie jest wynikiem naturalnych barier przestrzennych. Połączenia drogowe z przejściami granicznymi w Sękowicach i Słubicach oraz kolejowe ze Szczecinem i Wrocławiem podnosi atrakcyjność położenia gminy. Niewielka odległość od Berlińskiej aglomeracji pozwala planować rozwój usług turystycznych. Waler w postaci dobrej jakości połączenia kolejowego wraz z infrastrukturą na trasie Śląsk-porty będzie stanowić w przyszłości o rozwoju gospodarczym gminy.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze Na przestrzeni wieków Bytnica, jako miasto, a potem wieś, stanowiła centrum ekonomiczne i administracyjne otaczającego go obszaru. Funkcje te Bytnica utrzymała. Strefa oddziaływania wsi Bytnica nie

wykracza poza granice administracyjne gminy. Z racji pełnienia funkcji ośrodka gminnego swoją siedzibę mają tu instytucje administracyjne obsługujące jedynie mieszkańców gminy.

Uwarunkowania przyrodnicze Gmina położona jest w obrębie dużego elementu morfologicznego nazywanego Wysoczyzną Lubuską.

i kulturowe Warunki przyrodnicze nie stanowią naturalnych granic administracyjnych. Jedynym wyjątkiem jest odcinek wzdłuż rzeki Pliszka. Duże kompleksy leśne, przez które ona przebiega stanowią barierę dla powiązań zewnętrznych.

Zlokalizowane na terenie gminy dwa zbiorniki wód podziemnych wykraczają swoim zasięgiem poza granice administracyjne analizowanego obszaru.

Na terenie gminy duży obszar objęty jest Gryżyńskim Parkiem Krajobrazowym.

W najbliższym otoczeniu Bytnicy zachowało się wiele obiektów o dużej wartości kulturowej. Są one zlokalizowane w miastach takich jak: Krosno Odrzańskie, Sulechów, oraz na terenach wiejskich np. Łagów, Toporów.

Uwarunkowania techniczne Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- drogami kołowymi z Krosnem Odrzańskim,
- szlakiem kolejowym, o znaczeniu państwowym Wrocław-Szczecin,
- liniami elektroenergetycznymi o znaczeniu regionalnym: GPZ Bytnica – GPZ Dębrznica, GPZ Świebodzin – Elektrownia Dychów.
- liniami telekomunikacyjnymi (światłowodami) z Krosnem Odrzańskim.

Współpraca zagraniczna i krajowa Gmina Bytnica czynnie uczestniczy w pracach Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr, którego jest członkiem. Gryżyna była miejscem spotkań Konwentu Euroregionu o konferencji tematycznej. Władze samorządowe gminy Bytnica współpracują z zaprzyjaźniony-

mi gminami partnerskimi w zakresie nauki, kultury, sztuki, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki, gospodarki i handlu.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Położenie Według podziału fizyczno-geograficznego Polski /S. Żyndy/ teren gminy Bytnica położony jest w obrębie dwóch regionów:

- Wysoczyzny Lubuskiej,
- Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej.

Ta druga jednostka zajmuje niewielki skrajny południowo – wschodni fragment analizowanego terenu.

Rzeźba terenu Ukształtowanie terenu jest mało zróżnicowane. Prawie na całym obszarze gminy rozprzestrzeniają się różne poziomy terasowe Sandru Pliszki. Monotonie urozmaicają rynny polodowcowe, koryto rzeki Pliszki, pagórki kemowe, misy wytopiskowe, ostańce erozyjne.

Najczytelniejsze formy morfologiczne to rynny jeziorne:

- Rynna Bytnicka o długości 11.0 km, szerokości 250÷1000 m, głębokości 5÷40 m i nachyleniu stoków 4÷12 stopni, częściowo wypełniona jeziorami Kokno, Bytnickie i Głębokie,
- Rynna Gryżyńsko –Grabińska o długości 14.0 km, szerokości 150÷1300 m, głębokości 5÷35 m, nachyleniu stoków 12÷47 stopni, wypełniona licznymi jeziorami i stawami, przez które przepływa rzeka Gryżyński Potok.

Na północ i północny wschód od Bytnicy występują liczne pagórki kemowe o wysokości względnej do 15.0 m, o stokach opadających pod kątem 20 stopni. Na wschód od Dobrosułowa występują misy wytopiskowe słabo zaznaczone w rzeźbie terenu. Malownicze jest wąskie koryto rzeki Pliszki z wyraźnie zaznaczonymi krawędziami skarp.

Powierzchnie poszczególnych poziomów sandrowych generalnie opadają w kierunku południowym i południowo – zachodnim.

W zachodniej i południowej części gminy występuje nasyp kolejowy

jako forma entropogeniczna.

Budowa geologiczna

Głównym czynnikiem mającym wpływ na powstanie krajobrazu miał lądolód wraz z wodami roztopowymi. Nad osadami triasu i jury zalega kompleks osadów czwarto i trzeciorzędowych.

Trzeciorząd reprezentowany jest głównie przez osady mioceńskie wykształcone w formie piasków, mułków, ilów z pokładami węgla brunatnego i występuje na głębokości 41.0#300.0 m. Na powierzchni występują zgromadzone osady czwartorzędowe z okresu zlodowacenia, zdominowane są przez piaski i żwiry budujące poszczególne poziomy sandrowe. Są to najczęściej piaski drobne średniozagęszczone. W środkowej części gminy występują gliny zwałowe przewarstwione piaskami oraz utwory zastoiskowe zbudowane z pyłów, piasków i glin pylistych tworząc pagórki kemowe. W dnach rynien polodowcowych oraz rzek znajdują się pokłady torfów, kredy jezierniej, gyti, mułków oraz piasków o miąższości sięgającej kilku metrów.

Surowce mineralne

Na terenie gminy rozpoznane są następujące zasoby naturalne:

- złoża węgla brunatnego o niskiej wartości opałowej i dużym zasiarczeniu, zlokalizowane na całym analizowanym obszarze, nieeksploatowane,
- złoża torfu w rejonie Bytnicy, Kępin, w dolinie rzeki Pliszka, w zachodniej części gminy,
- na potrzeby lokalne dawniej wydobywano piasek, żwir i glinę zwałową, głównie w rejonie Dobrosułowa, Bytnicy, Budachowa, Drzewic, Gryżyny i Grabina,
- piaski i pospółki występują na obszarach sandrowych średnio przydatne dla celów budowlanych.

Gleby użytków rolnych

Gleby na terenie gminy należą do słabych i bardzo słabych.

Najlepsze gleby klasy III, brunatne właściwie wytworzone z pyłów ilastych podścielone glinami, żyzne zaliczone do kompleksu pszennego dobrego występują na północny – wschód od Bytnicy i na

południe od Dobrosułowa.

Gleby klasy III i IVa typu bielcowego i brunatnego wytworzone z piasków gliniastych podścielone glinami i piaskami kompleksu żytniego bardzo dobrego występują w większych kompleksach pomiędzy Budachowem a Dobrosułowem, na północ od Bytnicy, na północ od Gryżyny oraz w formie rozproszonej wokół Budachowa, Bytnicy, Strugi.

Na dużych obszarach gminy występują gleby bielcowe właściwe i brunatne wylugowane wytworzone z piasków słabogliniastych płytko podścielone piaskami luźnymi, klasy V i VI. Zasadnicze kompleksy znajdują na południe od Budachowa, na północ od Bytnicy, na północ i południe od Gryżyny i w rejonie Drzewic.

Gleby mułowo – torfowe na piaskach luźnych, nadmiernie uwilgotnione, klasy V występują głównie na wschód od Dobrosułowa, w Rynnie Bytnickiej i Gryżyńsko – Grabińskiej oraz na południowy – zachód od Gryżyny. Przeważają średnie użytki zielone.

Gleby murszowo – mineralne i murszowate wytworzone z piasków luźnych oraz czarne ziemie zdegradowane, nadmiernie uwilgotnione, klasy VI zlokalizowane są wokół wsi Struga, w Rynnie Gryżyńsko Grabińskiej w rejonie wsi Grabin, Gryżyna, na północny – zachód od Bytnicy.

Udział klas bonitacyjnych w strukturze użytków rolnych wynosi:

- klasy III 128.0 ha tj. 4.0%,
- klasy IV 800.0 ha tj. 25.2%,
- klasy V-VI 2253.0 ha tj. 70.8%.

Obserwuje się stopniową degradację gleb. Część pól uprawnych leży odłogiem, porasta chwastami, spada ich wydajność. Nie wszystkie łąki są koszone, stosunki wodne ulegają pogorszeniu.

Wody powierzchniowe

Gmina położona jest w zlewni rzeki Odry i odwadniana jest przez rzeki Pliszka, Gryżyński Potok, Lińska Struga, Biela, Dobrosułka, Młyński Rów.

Sieć rzeczna jest uboga, pomimo iż system hydrograficzny jest rozległy a na nim występują liczne rowy i ciek. Pomiarami

hydrologicznymi objęta jest jedynie rzeka Pliszka o średniej wodzie rocznej 2.09 m³/sek., zlewnia rzeki wynosi 283 km².

W rejonie miejscowości Kijewo działała przepompownia, która przerzucała wody w ilości 0.6 m³/sek. do zlewni Lińskiej Strugi i dalej do jeziora Dobrosułowskiego jako zbiornika retencyjnego.

Rzeka Gryżyński Potok o zlewni wynoszącej 77.5 km² i długości 16.8 km, odwadnia rynną jeziorną o przebiegu południkowym uchodząc do Odry, przepływ wynosi 0.4 m³/sek.

Rzeka Biela o zlewni wynoszącej 71.6 km² odwadnia północną część rynny dobrosułowskiej i poprzez jezioro Głębokie kieruje się do Odry, przepływy średnie wieloletnie wynoszą 0.34 m³/sek. Stan czystości rzek prawi wszędzie mieści się w I klasie czystości wód.

Istotnym elementem hydrografii są jeziora. Największe jeziora wypełniają rynną bytnicką. Są to:

- jezioro Kokno /Kuchenne/ o pow. 33,4 ha, o głębokości, max 2.1m, eutroficzne w znacznej części zarośnięte roślinnością wodną, II klasa czystości wody,
- jezioro Bytnickie /Środkowe/ o pow. 53.4 ha, max głębokości 2.6m, eutroficzne zanieczyszczone ściekami z miejscowości Bytnica, II/III klasa czystości wody,
- jezioro Głębokie o pow. 74.3 ha, z wyspą o pow. 1.7 ha, max głębokości 2.6 m, eutroficzne, II klasa czystości wody.

W obrębie rynny gryżyńskiej znajdują się:

- jezioro Kałek /Wapienne/, o pow. 22.0 ha, maksymalnej głębokości 21.0m, woda I klasy czystości,
- jezioro Grabinek, o pow. 8.0 ha, max. głębokości 7.8 m, brak badań w zakresie klasy czystości wód,

Poza wymienionymi na terenie gminy występują:

- jezioro Ciche /Krysiecz/, o pow. 5.0 ha, max głębokości 3.0 m, woda I klasy czystości,
- jezioro Dobrosułowskie, o pow. ~ 51.5 ha, max. głębokości 2.5 m, woda I klasy czystości,

Na terenie gminy znajduje się 98 ha stawów rybnych zlokalizowanych w dolinie rzek Biela, Pliszka i Gryżyński Potok.

Wody podziemne

Poziom wody gruntowej na terenie gminy uzależniony jest od budowy geologicznej terenu. W większości są to piaszczyste osady sandrowe stanowiące kolektory wód podziemnych, o dobrych parametrach jakościowych, choć istnieje groźba przesiąków z powierzchni terenów z uwagi na brak warstwy izolacyjnej. Swobodne zwierciadło wody stabilizuje się na głębokości kilku metrów 2.0÷3.0m. Jedynie w rynnach polodowcowych zalega płytko i kontaktuje się z wodami powierzchniowymi.

Na terenie gminy występują fragmenty dwóch zbiorników wód podziemnych. Pierwszy oznaczony nr 148/ONO „Rynna Gryżyny” Główny Zbiornik Wód Podziemnych ustanowiony decyzją Ministra OSZNiL Nr KDH/013/5723/93 z dnia 6 lutego 1993r, jak zbiornik w utworach sandrowych rozciągający się na północ od Radnicy, Strugi, i na południe od Gryżyny i Pliszki

Drugi oznaczony nr 149/OWO jak to rozległy zbiornik śródglinowy obejmujący swym zasięgiem centralną część województwa na linii Zbąszynek – Słubice, w tym niewielki fragment gminy na północ od Gryżyny. Jest to obszar o Wysokiej Ochronie Wód.

Warunki klimatyczne

Obszar gminy, według podziału W. Okołowicza na regiony klimatyczne Polski, przynależy do Regionu Śląsko Wielkopolskiego.

Klimat gminy podobnie jak całej Wysoczyzny Lubuskiej cechują wpływy klimatu oceanicznego /atlantyckiego/, który powoduje, że masy powietrza wilgotno-morskiego i podzwrotnikowego napływają głównie z zachodu. Klimat gminy jest, więc stosunkowo łagodny. Średnie roczne amplitudy temperatury wahają się od 20 do 20,5 °C, średnia temperatura roku oscyluje pomiędzy 7.8 a 8,1 °C, roczne sumy opadów atmosferycznych wahają się pomiędzy 525 a 650 mm, okres wegetacyjny trwa 220÷225 dni.

Zima jest łagodna i krótka z nietrwałą szatą śnieżną, lato zaś wczesne i ciepłe. Sezon z temperaturami śnieżnymi wyższymi od 10 °C trwa tu około 150 dni. Na terenie gminy brak jest istotnych źródeł zanieczyszczenia atmosfery.

Można wyróżnić trzy typy klimatu lokalnego:

- obszary sandrowe charakteryzują się korzystnymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi oraz solarnymi o większych amplitudach dobowych temperatury powietrza,
- obszar wzgórz morenowych o korzystnych warunkach termiczno wilgotnościowych, dobrze przewietrzane i nasłonecznione z miejscami spływu chłodnego powietrza,
- tereny rynien jeziornych, dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych cechuje duża wilgotność, inwersyjność, zwiększona częstotliwość występowania mgieł i zastoisk zimnego powietrza.

Na obszarach kompleksów leśnych występuje topoklimat charakteryzujący się mniejszymi spadkami temperatury w nocy niż na powierzchniach sąsiednich.

Szata roślinna

Lasy na terenie gminy wchodzą w skład dużego kompleksu leśnego zwanego Puszcą Rzepińską. Położone są w III Krainie Przyrodniczej określonej mianem Wielkopolsko – Pomorskiej. Lasy pokrywają 76.6% powierzchni gminy. Pod względem siedliskowym są mało zróżnicowane. Największą procentowo powierzchnię zajmuje siedlisko boru świeżego tj. 66.7% terenów leśnych. W dalszej kolejności występuje bór mieszany świeży 26.6%, las mieszany świeży 2.9%, ols 1.2%, bór mieszany wilgotny 1.1%. Pozostałe siedliska reprezentowane są symbolicznie.

Bór świeży występuje na glebach bielcowych właściwych i średnio zbielicowanych, poziom wody gruntowej poza systemem korzeniowym, w drzewostanie przeważa sosna z nieznaczną domieszką brzozy i akacji, jakość drzewostanu średnia, podszyt składa się z borówek, wrzosów, widłorzębów. Największy udział tego typu siedliska występuje w północnej, wschodniej i południowej części gminy.

Bór mieszany świeży zajmuje gleby słabe i średnio zbielicowane, poziom wody gruntowej w zasięgu systemu korzeniowego drzew, przeważają drzewostany sosnowe dobrej jakości, w domieszcze świerk, dąb, buk, brzoza, akacja, topola, podszyty dość licznie. Ten typ siedliska dominuje między Gryżyną a Grabinem.

Las mieszany świeży występuje na glebach brunatnych zdegradowanych i brunatnych bielicowych, poziom wody gruntowej w zasięgu korzeni drzew, drzewostan zróżnicowany gatunkowo, przeważają sosny i dęby, podszyt bogaty. Siedlisko to występuje w zachodniej części gminy.

Ols występuje w obniżeniach terenu, na glebach torfowych gdzie poziom wody gruntowej jest wysoki, drzewostan tworzą olsza, brzoza.

Bór mieszany wilgotny występuje w obniżeniach terenu na glebach wilgotnych i mokrych, bielicowych. Drzewostan tworzą świerk, dąb, brzoza, olsza, topola, osika.

Warunki siedliskowe decydują o składzie gatunkowym drzewostanu. Zdecydowanie panującym gatunkiem jest sosna, która zajmuje 94.1% powierzchni leśnej. W dalszej kolejności jest brzoza 2.5%, olcha 1.5%, dąb 1.0%, świerk 0.4%, buk 0.3%.

Przeciętny wiek drzewostanów w gminie wynosi 47 lat. Najstarsze drzewostany występują w obrębie miejscowości Grabin, najmłodsze w obrębie miejscowości Gryżyna.

Do ciekawszych obiektów florystycznych należą aleje dębów szypułkowych w rejonie wsi Gryżyna, Budachów i Grabin, oraz parki w tych miejscowościach.

Na terenie gminy występują również rzadkie gatunki roślinności takie jak bluszcz pospolity, kruszyna pospolita, bagno zwyczajne, żurawina drobnolistna, rosiczka okrągłolistna, kroplik żółty, goździk siny. Zróżnicowana i bogata pod względem ilościowym jest roślinność jezior reprezentowana przez zbiorowiska roślinności wynurzonej i zanurzonej. Znaczne powierzchnie jezior zarośnięte są roślinnością wodną.

Fauna

Fauna na terenie gminy jest szczególnie bogata w gatunki ptaków i bezkręgowców. Największe zróżnicowanie awifaunistyczne występuje w dolinie rzeki Gryżyński Potok i w okolicy jezior bytnickich.

W lasach można spotkać:

- ssaki /sarny, jelenie, dziki, zające, lisy, wiewiórki, kuny, jeże,

borsuki/,

- ptaki /orzeł bielik, myszołowy, jastrzębie, kruki, dzięcioły, kukułki, gągoły/,
- gady, płazy /żmije, zaskrońce, jaszczurki/,

Na terenach śródpolnych występują:

- ssaki /zające, myszy, krety, nornice, lisy/,
- ptaki /skowronki, sikory, zięty, wrony, sroki, kawki/,
- owady i motyle stanowiące najliczniejszą grupę zwierząt,
- gady i płazy /traszki, żaby, żmije, jaszczurki/.

Fauna zbiorników wodnych i wód płynących reprezentowana jest między innymi przez:

- ryby / liny, szczupaki–jeziora Kokno i Bytnickie, sandacze–jezioro Głębokie, leszcze–jezioro Kałek, karasie–jezioro Augustynka/,
- płazy /żaby, ropuchy/,
- ptaki /pliszka górska, bociany, żurawie, perkozy, łyski, krzyżówki, gągoły, łabędzie/,
- ssaki /bobry, wydry/.

Spśród gatunków ptaków występujących w północnej części gminy wzdłuż rzeki Pliszka na szczególną uwagę zasługuje pliszka górska i zimorodek. Na terenach bagiennych i stawach spotkać można rzadkie ptaki jak orzeł bielik, łabędź niemy, perkoz rdzawy, cyraneczka, oraz ptaki zagrożone wyginięciem jak kania rdzawa, bocian czarny, żurawie.

Wśród ryb gatunki chronione jak pstrąg potokowy, minóg strumieniowy, koza, śliz, piekielnica, które można spotkać w rzece Pliszka. W wodach Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego występują gatunki chronione ssaków jak bobry i wydry.

Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyodrębnić cztery obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

- korzystne bez ograniczeń,
- korzystne z ograniczeniami,
- mało korzystne,

- niekorzystne.

Warunki korzystne, bez ograniczeń cechują się występowaniem piasków drobno i średnioziarnistych, lokalnie z przewarstwieniami materiału grubszego, na głębokości kilku metrów podścielone osadami spoistymi. Woda gruntowa na głębokości większej niż 3.0 mppt. Takie warunki występują w formie kompleksów na rozległych powierzchniach sandrowych w rejonie wsi: Dobrosułów, Grabin, Pliszka, Kępiny, Drzewica, na północny wschód od wsi Gryżyna, na południe i północ od wsi Struga, przy południowo zachodniej granicy gminy, w południowej części wsi Budachów, na zachód od wsi Budachów, na wschód od wsi Dobrosułów.

Warunki korzystne, z ograniczeniami występują na obszarach zbudowanych z gruntów spoistych wykształconych jako gliny piaszczyste, piaski gliniaste, pyły i pyły piaszczyste, oraz z osadów piaszczystych jako piaski średnio i drobnoziarniste. Woda gruntowa na głębokości od 2.0 do 3.0 m ppt.. Grunty nośne z tendencją do zmian parametrów geotechnicznych pod wpływem nawilgocenia i stanu wody gruntowej. Takie warunki występują głównie w rejonie wsi: Smolary Bytnickie, Głębokie, Gryżyna, w północnej części Budachowa, w centralnej części Bytnicy, na północ od Budachowa, na zachód od Bytnicy.

Warunki mało korzystne to wynik podłoża w postaci piasków drobnoziarnistych w stanie średniozagęszczonym o niewielkiej miąższości, w obrębie dolin rzecznych i w rynnach jeziornych. Woda gruntowa występuje na głębokości 1.0 m ppt. i płycej. Grunty nośne, lecz płytko występująca woda gruntowa eliminuje praktycznie zabudowę w tej strefie. Są to niewielkie obszary na południe od wsi Grabin i na wschód od wsi Struga.

Niekorzystne warunki budowlane to wynik podłoża w postaci torfów niekiedy podścielonych gytą wapienną, o zmiennej miąższości od 0.2 do kilku metrów. Woda gruntowa występuje na głębokości do 1.0 m ppt. Grunty nie nośne, wykluczone z zabudowy. Takie obszary występują głównie wzdłuż rzek Pliszka, Biela, Gryżyński Potok, na północ od drogi Dobrosułów-Kępiny, oraz na północ od wsi

Dobrosułów.

UWARUNKOWANIA PRAWNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Prawna ochrona środowiska	Obszarom i obiektom o dużych walorach przyrodniczo–krajobrazowych musi odpowiadać równie wysoki stopień ich ochrony. Stosowane są następujące prawne formy ochrony przyrody: - ochrona obszarowa, - ochrona gatunkowa, - ochrona indywidualna. Powierzchnia obszarów prawnie chronionych na terenie gminy Bytnica wynosi 4817.8ha tj. 23.0% powierzchni ogólnej gminy.
Rezerwaty przyrody	Na terenie gminy Bytnica brak jest ustanowionych prawnie rezerwatów przyrody.
Parki krajobrazowe	Parki krajobrazowe to przestrzenie wydzielone obszary poddane ochronie ze względu na nieprzeciętne właściwości naturalne środowiska przyrodniczego oraz wysokie walory historyczne i kulturowe. Celem ich utworzenia jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnienie tych wartości poprzez racjonalne gospodarowanie. W celu ochrony walorów przyrodniczych utworzono na terenie gmin: Bytnica, Krosno Odrzańskie, Czerwieńsk, Skąpe i Łagów Rozporządzeniem nr 4 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 15 kwietnia 1996r Gryżyński Park Krajobrazowy. Powierzchnia Parku wynosi 2755 ha a otuliny 20412,5 ha. Na terenie gminy Bytnica powierzchnia GPK wynosi 2115 ha, otuliny 4970.0ha. Głównie są to tereny zalesione z licznie występującymi zbiornikami wodnymi. Na terenie Parku znajdują się miejscowości: Gryżyna i Grabin Ochronie poddane zostały tereny polodowcowej rynny rzeki Gryżyński Potok o znacznych walorach krajobrazowych i przyrodniczych nieznacznie zmienionych gospodarką człowieka. Podstawowymi walorami tego terenu są: - atrakcyjnie zróżnicowana rzeźba terenu,

- bogata hydrografia / źródła, jeziora, stawy/,
- zróżnicowane typy krajobrazu,
- bogata szata roślinna i fauna,
- małe zainwestowanie.

Nie jest jeszcze sporządzony plan ochrony Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego.

Obszary chronionego krajobrazu

Obszary chronionego krajobrazu obejmują wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów. Mają duże znaczenie ekologiczne i estetyczne. Pełnią rolę otulinową i łącznikową dla parków krajobrazowych, stanowiąc element wiążący sieć obszarów chronionych w jednolity i ciągły system.

Służą rekreacji we wszystkich ich formach i rolnictwu ekologicznemu. Mają mało zniszczone lub zniekształcone środowisko przyrodnicze, zachowujące zdolność równowagi biologicznej.

Na terenie gminy wyznaczono obszary chronionego krajobrazu Rozporządzeniem Wojewody Zielonogórskiego nr 6 z 10.07.1996 r. obejmując obszary na północ od miejscowości Dobrosułów i na południe od miejscowości Bytnica.

Łączna powierzchnia objęta obszarem chronionego krajobrazu wynosi 2696.4ha.

Działalność gospodarcza na tym obszarze podlega ograniczeniom polegającym głównie na zakazie lokowania obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego i stosowania niszczących form użytkowania przyrody.

Pomniki przyrody

Formą ochrony cennych obiektów przyrodniczych jest ich uznanie jako pomniki przyrody.

W większości przypadków są to osobliwości dendrologiczne, drzewa rzadkich w Polsce gatunków, drzewa występujące na granicach zasięgów lub poza granicami swoich naturalnych zasięgów.

Istotą tej formy ochrony jest prawna opieka nad obiektami przyrodniczymi poprzez zakaz ich niszczenia, usuwania, uszkodzania.

Na terenie gminy znajdują się pomniki przyrody typu punktowego posiadające następujące numery w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody byłego województwa Zielonogórskiego:

- nr 58 – dąb szypułkowy, wysokość~25m, wiek~400lat - Kępiny przy drodze leśnej do Dobrosułowa, uschnięty,
- nr 67– dąb szypułkowy, wysokość~25m, wiek~500lat – oddział leśny 195I,
- nr 244 – dwa buki, wysokość~25 m, wiek~350lat – Budachów /park/,
- nr 245–cztery dęby szypułkowe, wiek~350lat-Budachów /park/,
- nr 488 – aleja dębowa, 57 dębów, wysokość~15#20m, wiek~25#300lat – Budachów /droga gminna/,
- nr 545 – aleja dębów szypułkowych, 111 szt., wysokość~20#23m, wiek~120lat – wzdłuż linii oddziałowych leśnych 344 i 343,
- 546 - aleja dębów szypułkowych, 188 szt., wysokość~ 25m, wiek~150lat – wzdłuż linii oddziałowych leśnych 311, 329, 330,
- 547 – dwie lipy szerokolistne, wysokość~15m, wiek~150lat – Budachów /obok przystanku autobusowego/,
- 852 – aleja dębów szypułkowych, 300 szt., wysokość ~ 20m, wiek~150lat - przy drodze gruntowej z Gryżyny do Kosobudza,
- 853 - aleja dębów szypułkowych, 170 szt., wysokość ~ 20m, wiek~150lat – na skraju lasu.

**Zespoły
przyrodniczo
krajobrazowe**

Na terenie gminy Bytnica brak jest ustanowionych prawnie zespołów przyrodniczo – krajobrazowych tj. terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i kulturowych.

**Użytki
ekologiczne**

Użytki ekologiczne to zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów siedliskowych takich jak: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska i wydmy, płaty nieużytkowanej

roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce.

Rozporządzeniem nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002r uznano jako użytki ekologiczne na terenie gminy Bytnica tereny pod nazwą:

- „Pod Orłem” - obszar o powierzchni 3.58 ha w rejonie wsi Struga, wpisany do rejestru pod nr 39,
- „Gryżyński Wąwóz” - obszar o powierzchni 3.66 ha w rejonie wsi Gryżyna, wpisany do rejestru pod nr 40,
- „Gryżyńskie Szuwary” – obszar o powierzchni 32,86 ha, w rejonie wsi Gryżyna, wpisany do rejestru pod nr 41,
- „Bagno Żurawinowe” – obszar o powierzchni 2.81 ha w rejonie wsi Grabin, wpisany do rejestru pod nr 42,
- „Ratnowskie Bagno”, - obszar o powierzchni 13.26 ha w rejonie wsi Dobrosułów, wpisany do rejestru pod nr 43,
- „Żurawie Bagno” – obszar o powierzchni 6.93 ha w rejonie wsi Dobrosułów, wpisany do rejestru pod nr 44,

Lasy ochronne

Regulacja związana z uznaniem za ochronne lasów stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie PGL Lasy Państwowe została ustalona Zarządzeniami Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa:

- nr 152 z 13.09.1996 r. dotyczących Nadleśnictwa Bytnica,
- nr 151 z 13.09.1996r. dotyczących Nadleśnictwa Krosno Odrzańskie,

Uznano za ochronne:

- lasy wodochronne o łącznej powierzchni ~1686.0 ha w rejonie miejscowości Grabin, Gryżyna, Budachów,
- lasy wodochronne stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej o łącznej powierzchni 45.0 ha w rejonie miejscowości Budachów i Grabin,
- lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej o łącznej powierzchni 27.0 ha w rejonie miejscowości Budachów i Grabin,
- lasy obronne o powierzchni ~8.0ha.

Na terenie gminy lasy ochronne zajmują łącznie ~1766.0 ha.

Parki

Parki mają dużą wartość przyrodniczą w wyniku szczególnych ukształtowań ekosystemów, bogactwa rodzaju i gatunków roślin często oryginalnych drzew tzw. okazów. Podlegają wzmożonej ochronie razem z otoczeniem z tytułu ochrony dóbr kulturowych.

Parki występują w następujących miejscowościach:

- Gryżyna – park podworski o pow. ~8.0ha, właściwie utworzony i zagospodarowany w skład, którego wchodzi również drzewa pomnikowe, drzewa często spotykane: dęby, klony, wiązy oraz nieliczne obcego pochodzenia jak płatan klonolistny, magnolia japońska, cyprysik błotny, tuja.
- Budachów – park podworski o powierzchni ~5.36 ha, zaniedbany, występuje 27 gatunków drzew najliczniej dęby, grochodrzewa, klony, buki, wiązy, założenia przestrzenne zatarte.
- Grabin – park podworski o powierzchni ~10.4 ha, położony nad stromym zboczem i stawem, posiadający urozmaicony drzewostan,
- Bytnica – park podworski o powierzchni ~0.7 ha, z mało zróżnicowanym drzewostanem.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny

Pierwsze nieliczne rozproszone ślady osadnictwa na terenach obecnej gminy Bytnica związane są z kulturą łużycką. Był to obszar o słabym zaludnieniu, tereny te były raczej miejscami krótkotrwałych pobytów wędrownych. Później tereny te podlegały różnym wpływom. Ślady osadnictwa słowiańskiego występują po VII w.n.e. Był to obszar pogranicza, o który przez wieki toczyły się walki. Historycznie powiązany był z Ziemią Krośnieńską.

Po X w.n.e. historie tych ziem dokumentują źródła archeologiczne oraz przekazy pisemne. Z 1308 roku pochodzi wzmianka o istnieniu

wsi Bytnica. Miejscowości Drzewica /1308 r./, Budachów /1304 r./, Grabin /1308 r./, Struga /1308 r./, Dobrosułów /1293 r./, Głębokie /1308 r./, Gryżyna /1409 r./, posiadają metrykę średniowieczną i rozplanowanie przestrzenne typowe dla tamtego okresu.

W końcu XII w. i początku XIII w. następuje ekspansja feudałów niemieckich z Brandenburgii na ziemie zaodrzańskie. Obszar obecnej gminy tak jak całe tereny brandenburskie poddane zostały procesowi reformacyjnemu /luteranizm/. Obok wsi Bytnica w XVI w. powstaje Nowa Bytnica która otrzymuje prawa miejskie. O mieście wspomina się w dokumentach z 1550r, 1564r, 1575r. Była to jednak lokacja nieudana. Bytnica nie rozwinęła się w ośrodek miejski i utraciła prawa miejskie, uległa zniszczeniu w okresie wojny trzydziestoletniej 1618 – 1648r. Po roku 1742 omawiany teren wszedł w skład Królestwa Pruskiego. Daje się zauważyć intensywny rozwój kolonizacji tych ziem. Po 1815 r. rozpoczął się kryzys gospodarczy związany z okresem napoleońskim.

Odrodzenie gospodarcze i społeczne nastąpiło około połowy XIX w. Między innymi pobudowano folwarki, linię kolejową Czerwieńsk – Rzepin ze stacjami kolejowymi w Bytnicy, Budachowie, Pliszcze, rozwinęto drobne przetwórstwo rolnicze. Na początku XX w. tempo ożywienia gospodarczego zmalało.

W 1945 r. Bytnicę zaszerogowano do rzędu gmin, w 1955 r. zostaje gromadą w ramach powiatu krośnieńskiego. W 1973 r. nastąpiły kolejne zmiany w podziale administracyjnym polegające na likwidacji powiatu. Bytnica zostaje siedzibą gminy .

Zasoby środowiska kulturowego

Zakres rozpoznania zasobów dokonano pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki. Założono, że dogłębna ocena może być przeprowadzona jedynie w ramach specjalistycznych studiów historyczno-urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich.

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

- ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków

- o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych ewidencją zabytków, tj. zasobów nie objętych ochroną prawną, a wymagających ochrony ze względu na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- zasobów innych posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- atrakcyjność i krajobraz gminy.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy świadczące o tożsamości gminy i miasta, do których zaliczyć należy:

- założenia urbanistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- zachowana zieleń urządzona,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne.

Obiekty
wpisane
do rejestru

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

- Bytnica:
- dwór, nr rejestru 730,,
 - kościół p.w. św. Piotra i Pawła, nr rejestru 728,
 - plebania, nr rejestru 729,
- Budachów:
- kuźnia, nr rejestru 727,
 - dom winiarski, nr rejestru 463 /przeniesiony do Ochli/
 - park, nr rejestru 2926,
- Grabin:
- dwór Żychlińskich, nr rejestru 2124,
 - kościół filialny p.w. św. Jana Chrzciciela, nr rejestru 2123,
 - park dworski, nr rejestru 3235,

- Gryżyna: - pałac, nr rejestru 3018,
- park pałacowy wraz z kaplicą-mauzoleum, nr rejestru 3219,
Drzewica: - stanowisko archeologiczne nr 6, nr rejestru 597,

Zasoby objęte ewidencją Zasoby objęte ewidencją na terenie gminy to:

- Bytnica: - domy nr 5, 7, 9, 11, 16, 18, 21, 24, 27, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 47, 52,
- budynki gospodarcze przy domach nr 3, 10, 20, 24, 25, 32, 47÷ 49,
- stodoły przy domach nr 13, 18, 21, 39,
- układ przestrzenny /ulicówka/,
Budachów: - układ przestrzenny /owalnica/,
Dobrosutów - układ przestrzenny /ulicowo-placowy/,
Drzewica: - układ przestrzenny /ulicówka/,
Garbowo: - folwark,
Głębokie: - układ przestrzenny /rzędówka/,
Grabin: - układ przestrzenny /owalnica, układ zwarty/
Gryżyna: - domy nr 2a, 3, 5, 9, 21, 24, 24aI, 24aII, 25, 26, 29, 31, 32, 33a, 36, 40,
- budynki gospodarcze przy domu nr 5, 8, 12, 14, 15, 17, 21, 24, 26, 29, 30, 32, 33a, 34, 35, 40, dwa bez numeru,
- stodoły przy domach nr 6, 13, 18, 18, 21, 26, 28, 30,
- mauzoleum,
- pałac,
- park krajobrazowy,
- układ przestrzenny /wielodrożnica/
Kępiny: - osada folwarczna
Łasiczyn: - folwark,
Pliszka: - osada w typie małej ulicówki
Przewodowo: - osada folwarczna

- Smolary - osada leśna
- Bytnickie:
- Struga: - układ przestrzenny /owalnica/

Stanowiska archeologiczne Na terenie gminy rozpoznane są następujące obszary skupisk archeologicznych:

- Dobrosułów - 2 stanowiska – ślad osadniczy /późne średniowiecze/
- 2 stanowiska – osada /późne średniowiecze/,
- stanowisko – ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /kultura łużycka/, ślad osadniczy /późne średniowiecze -nowożytność/,
- stanowisko – ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /okres wpływów rzymskich/, osada /późne średniowiecze/, cmentarzysko,
- Gryżyna - 3 stanowiska śladów osadniczych /późne średniowiecze – nowożytność/,
- Budachów - stanowisko – cmentarzysko /okres wpływów rzymskich/, cmentarzysko /epoka brązu/,
- stanowisko – cmentarzysko /epoka brązu/,
- stanowisko – cmentarzysko / ? /,
- stanowisko – cmentarzysko / ? /,
- stanowisko – ślad osadniczy /pradzieje/, punkt osadniczy / późne średniowiecze – nowożytność/,
- stanowisko – ślad osadniczy /późne średniowiecze- nowożytność/,
- stanowisko – punkt osadniczy /późne średniowiecze, nowożytność/,
- stanowisko – ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko – ślad osadniczy /kultura łużycka/, punkt osadniczy /późne średniowiecze- nowożytność/,
- stanowisko – moneta /okres wpływów rzymskich/,
- Bytnica - 2 stanowiska - punkt osadniczy /późne średniowie - cze – nowożytność/,

- 2 stanowiska - ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /późne średniowiecze – nowożytność/,
- stanowisko – osada /epoka kamienia/,
- stanowisko – osada / ? /, osada /epoka brązu/,
- stanowisko - ślad osadniczy /wczesne średniowiecze/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko - ślad osadniczy /pradzieje, późne średniowiecze/,
- stanowisko – ślad osadniczy /kultura łużycka/, punkt osadniczy /wczesne średniowiecze/, ślad osadniczy /kultura łużycka/,
- stanowisko – osada /kultura łużycka/, osada /okres wpływów rzymskich/,
- stanowisko – osada /kultura łużycka/,
- stanowisko - ślad osadniczy /wczesne średniowiecze/, ślad osadniczy /późne średniowiecze – nowożytność/,
- stanowisko - osada /okres wpływów rzymskich/, punkt osadniczy /okres wpływów rzymskich/, ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /późne średniowiecze - nowożytność/,
- stanowisko – osada /okres wpływów rzymskich/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- 2 stanowiska – cmentarzysko /epoka brązu/,
- Głębokie - stanowisko – punkt osadniczy /epoka kamienia/,
- 2 stanowiska – punkt osadniczy /późne średniowiecze, nowożytność/,
- stanowisko – punkt osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko – punkt osadniczy /epoka kamienia/, punkt osadniczy /epoka brązu/, osada /kultura łużycka/,
- Grabín - 3 stanowiska - ślad osadniczy /epoka kamienia/,
- stanowisko - ślad osadniczy /epoka kamienia, późne średniowiecze /,

- 4 stanowiska - ślad osadniczy /pradzieje, późne średniowiecze /,
- stanowisko - ślad osadniczy /epoka kamienia, pradzieje, późne średniowiecze /,
- stanowisko - osada /holsztyńska, późne średniowiecze/,
- stanowisko - dwa ślady osadnicze /epoka brązu, pradzieje/, punkt osadniczy / późne średniowiecze/,
- stanowisko - ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /wczesne średniowiecze/, osada /późne średniowiecze/,
- stanowisko - ślad osadniczy /pradzieje/, osada /późne średniowiecze - nowożytność/,
- Drzewica - stanowisko - ślad osadniczy /okres wpływów rzymskich/, punkt osadniczy /okres wpływów rzymskich/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko – osada /okres wpływów rzymskich/, punkt osadniczy /okres wpływów rzymskich/,
- stanowisko – osada /okres wpływów rzymskich/, punkt osadniczy /wczesne średniowiecze/, osada /okres wpływów rzymskich/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko – osada /okres wpływów rzymskich/, ślad osadniczy /epoka kamienia/, punkt osadniczy /okres halsztecki/, punkt osadniczy /okres lateński/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko – osada /epoka kamienia/, osada /epoka brązu/, punkt osadniczy /wczesne średniowiecze/, punkt osadniczy /pradzieje/, punkt osadniczy /kultura łużycka/, punkt osadniczy /wczesne średniowiecze/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- stanowisko – osada /epoka brązu /, osada /okres halsztecki/, osada /okres wpływów rzymskich/, osada /okres lateński/, osada /wczesne średniowiecze/, ślad

- osadniczy /kultura łużycka/, ślad osadniczy / późne średniowiecze - nowożytność/,
- stanowisko – ślad osadniczy /epoka kamienia/, punkt osadniczy /pradzieje/, punkt osadniczy /okres halsztecki/, punkt osadniczy /okres lateński/, punkt osadniczy /późne średniowiecze - nowożytność/,
- stanowisko – punkt osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /kultura łużycka/, ślad osadniczy /wczesne średniowiecze/, ślad osadniczy /późne średniowiecze - nowożytność/,
- stanowisko – ślad osadniczy /późne średniowiecze - nowożytność/,
- stanowisko – osada /okres halsztecki/, cmentarzysko / kultura łużycka/,

Gmina Bytnica nie jest szczególnie nasycona rozpoznanymi stanowiskami archeologicznymi. Głównie zlokalizowane są one liniowo pomiędzy wsiami Budachów – Drzewice – Bytnica, oraz a fragmentarycznie w rejonie wsi Grabin, Dobrosułów, Głębokie.

Nie można wykluczyć, że osadnictwo na terenie obecnej gminy występowało skąpo w dużym rozrzedzeniu. Obecna sieć osadnicza zapewne stanowi odbicie odleglejszej przeszłości. Stanowiska archeologiczne świadczą o osadnictwie głównie ludności kultury łużyckiej, z epoki brązu i okresu halsztackiego, latanskiego i rzymskiego oraz wczesnego średniowiecza.

Najdogodniejszym miejscem dla rozwoju osadnictwa był przesmyk pomiędzy jeziorami Kokno i Bytnickie co wiąże się z dużym prawdopodobieństwem powstania w średniowieczu dwóch osad Bytnicy Starej i Bytnicy Nowej. Stanowiska archeologiczne dokumentują, że teren ten był penetrowany w okresie starożytnym przez grupy łowiecko – rybackie.

Na półwyspie jeziora Głębokie prawdopodobnie istniała osada obronna ludności kultury łużyckiej, ten sam teren był penetrowany w okresie średniowiecza. Ślady osadnictwa z epoki kamienia, brązu i okresu wczesnego średniowiecza występują w rejonie wsi Grabin.

Rozplanowanie przestrzenne Na terenie gminy występuje zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych wsi. Wśród występujących układów należy wyróżnić:

a) owalnica:

- Budachów /XIIIw., rozbudowa planu XIX i XXw., obecnie wielodrożnica/,
- Grabin /XIII w., rozbudowa planu XIX i XXw., pierwotny plan częściowo zatarty, obecnie wielodrożnica/,
- Struga /1308r, XIIIw./, zachowany historyczny plan,

b) ulicowo-placowy:

- Dobrosułów /XIIIw., rozbudowa planu XIX i XX w., obecnie wielodrożnica/,

c) ulicówka:

- Bytnica /XIVw., powiększona o nową część z placem XVI w., rozwój w XIX i XXw./,
- Drzewica /XIIIw., dawny plan dobrze zachowany/,

d) plan nieokreślony:

- Pliszka /XVI w./,
- Smolary Bytnickie /XIXw., osada leśna/,

e) wielodrożnica:

- Gryżyna /XVw./,

f) rzędówka:

- Głębokie /XIIIw., nieznaczna rozbudowa planu w XIXw.- zachowane historyczne rozplanowanie/,
- Przewodowo /XIXw. osada folwarczna/,

g) obudowa dziedzińca:

- Grabowo /XIXw., czteroboczny dziedziniec/,
- Łasiczyn /XIXw., plan prostokątny/,

h) osada folwarczna:

- Kępiny /pocz. XIX w. /,

Unikalnością planu przestrzennego wyróżniają się wsie Bytnica, Grabin, Gryżyna wzbogacone walorami krajobrazowymi. Wśród założeń przestrzennych wsi przeważa typ owalnica /trzy miejscowości/.

Zagrożeniem dla historycznych założeń urbanistycznych jest realizacja nowej zabudowy w sposób przypadkowy bez określonych zasad i uwzględnienia wytycznych konserwatorskich. W przypadku wsi Grabin, Dobrosułów, Struga założenia przestrzenne zostały częściowo zmienione.

**Obiekty
i założenia
sakralne**

Obiekty i założenia sakralne na terenie gminy reprezentowane są przez:

a) kościół parafialny:

- Bytnica /z 1745-1750r/,

b) kościoły filialne:

- Budachow /z 1782-1784/,
- Dobrosułów /z 1880-1881/,
- Grabin /z1776r/,

c) plebanie:

- Bytnica /z kon. XVIIIw./,
- Budachów /pocz. XXw./,

Wszystkie obiekty znajdują się w dobrym stanie technicznym i są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem za wyjątkiem plebani w Budachowie, która została zaadaptowana na przedszkole. Wyróżniają się swoją architekturą kościół w Bytnicy w stylu barokowym i bogato rzeźbionym motywem roślinnym ołtarza, kościół w konstrukcji szachulcowej w Grabinie, kościół eklektyczny w Dobrosuławie oraz barokowa plebania w Bytnicy.

**Obiekty
rezydencjo -
nalne**

Obiekty rezydencjonalne reprezentowane są przez:

a) pałace:

- Bytnica /z XVIIIw., przebudowany w 1800r/ w stylu klasycystycznym,
- Gryżyna /z XVII-XVIII w., przebudowany w 1820r/ w stylu klasycystycznym,

b) dwór:

- Grabin /z poł. XVIIIw./, obiekt w stylu barokowym,

Wszystkie obiekty znajdują się w dobrym stanie technicznym,

wymagają przeprowadzenia dalszych prac renowacyjnych. Pałac w Bytnicy pełni funkcje szkoły a obiekty w Gryżynie i Grabinie zostały adoptowane na hotele.

Założenia folwarczne

Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne:

- Bytnica /z pocz. XXw., rozbudowany po 1945/,
- Budachów /z poł. XIX i 1 ćw. XXw./,
- Grabin /z kon. XIX w., częściowo rozebrany po 1945r/,
- Łasiczyn /z XXw., czworoboczny dziedziniec zabudowany z trzech stron/,
- Garbowo /z XIXw., zabudowany wokół czworobocznego dziedzińca/.

Zabudowania są zazwyczaj z kamienia i cegły, pokryte są dachami dwuspadowymi z dachówki ceramicznej. Poważnym zagrożeniem jest zły stan techniczny wielu obiektów folwarcznych oraz brak użytkowników /Budachów, Grabin, Garbowo, Łasiczyn/. Ich układy są częściowo zniekształcone poprzez rozbiórkę budynków /Grabin, Łasiczyn, Garbowo/.

Zabudowa mieszkaniowa

W sposobie zabudowy mieszkaniowej można wyróżnić następujące formy:

a) zabudowa zwarta miejska i zagrodowa kalenicowa:

- Bytnica /z ok. poł. XIXw., 1 ćw. XXw./,

b) zabudowa kalenicowa i szczytowa:

- Budachów /z 1 ćw. XXw./,
- Dobrosułów /z 2 poł XIXw., 1 ćw. XX w./,
- Drzewica /z koń. XIXw., 1 ćw. XX w./,

c) zabudowa zwarta z przewagą szczytowej:

- Struga /z poł. XIX w./,

d) zabudowa zwarta głównie kalenicowa:

- Głębokie /z koń. XIXw., 1 ćw. XX w./,

e) zabudowa zwarta:

- Grabin /z kon. XIXw., pocz. XXw./,

f) zabudowa wokół dziedzińca:

- Garbowo /z XIXw., XXw./, stan b. dobry,
- Łasiczyn /z 2 poł XIX w./, plan zachowany,

g) zabudowa rozluźniona:

- Gryżyna /z 2 poł. XIXw., 1 ćw. XXw./,
- Pliszka /z 2 poł. XIXw., pocz. XXw./,
- Przewodowo /z pocz. XXw./,
- Smolary Bytnickie /z 2 poł. XIXw., pocz. XXw./,

Znaczna część domów jest z cegły, pokryta dachówką, posiadająca dachy dwuspadowe, niekiedy częściowo otynkowane /opaski wokół drzwi i okien/. Stodoły i obiekty gospodarcze głównie są o murowanej i drewnianej konstrukcji.

Stan techniczny zabudowy jest zróżnicowany od bardzo dobrego we wsiach Dobrosułów, Grabin, Gryżyna, Pliszka, do średniego w pozostałych miejscowościach za wyjątkiem Garbowa gdzie obiekty są opuszczone i zdewastowane. Nowa zabudowa mieszkalna wielorodzinna i jednorodzinna na wsiach to przeniesienie wzoru miejskiego w postaci zabudowań w kształcie „pudełka” o płaskim dachu, pozbawionym indywidualnych cech w sposób oczywisty pogarszających efekty zespołów osadniczych.

Obiekty i urządzenia techniczne

Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej są reprezentowane przez:

a) trafostacje:

- Bytnica /z 1921r, stan dobry/,
- Budachów /z 1 ćw. XXw., stan dobry/,

b) gorzelnie:

- Bytnica /z pocz. XXw., stan średni/,
- Budachów /z pocz. XX w., opuszczona/,

c) kuźnia:

- Budachów /z 2 poł. XIXw., stan dość dobry/.

Obiekty użyteczności publicznej

Wśród obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy wyróżnić należy:

a) dworce kolejowe:

- Budachów /z kon. XIX w., stan dobry/,
- Bytnica / z kon. XIXw., stan dobry/,
- Pliszka / z kon. XIXw., stan dobry/,

Obiekty pełnią nadal swoją pierwotną funkcję.

b) szkoły:

- Budachów /z pocz. XXw., stan dobry/,
- Dobrosułów /z pocz. XXw., stan dobry/,

Obiekty przestały pełnić swą pierwotną funkcję.

c) remizy strażackie:

- Budachów /z 1921r, stan dobry/,
- Dobrosułów /z XIX/XXw., stan dobry/,

d) dom ludowy:

- Dobrosułów /z 1925r, stan dość dobry/,
- Drzewica /z kon. XIXw., stan dość dobry/,

Cmentarze

Założenia cmentarne o wartościach historycznych występują w następujących miejscowościach:

- Bytnica: - cmentarz wiejski z 2 poł. XIX w., zlikwidowany po 1945, zachowany drzewostan,
- cmentarz przykościelny z XVIII w., nieczynny
- Budachów: - cmentarz przykościelny z XVIIIw., zlikwidowany,
- cmentarz wiejski z XVIIIw., zlikwidowany,
- cmentarz w lesie z 2 poł. XIXw., nieczynny,
- Dobrosułów - cmentarz, wiejski z 2 poł XIX w nieużytkowany, zachowany drzewostan,
- cmentarz przykościelny z 2 poł XVIIIw., nieczynny,
- Drzewica: - cmentarz parafialny z XIXw., nieczynny po 1945 r.
- Grabin - cmentarz przykościelny z 2 poł XIXw, zlikwidowany, teren nieuporządkowany,
- Gryżyna: - cmentarz wiejski z 2 poł XIXw., użytkowany, wtórne pochówki,
- Pliszka: - cmentarz parafialny z XIXw., nieczynny,
- Struga: - cmentarz ewangelicki XIXw., zlikwidowany,

Smolary

Bytnickie: - cmentarz leśny, zlikwidowany,

Ich stan zachowania jest zróżnicowany.

Założenia parkowe

Na terenie gminy wyróżnić należy następujące założenia parkowe:

- Bytnica /z pocz. XIXw./,
- Budachów /z kon. XIX w./,
- Grabin /z kon. XVIII w./,
- Gryżyna /z 1 poł. XIX w./,

Park w Budachowie jest zapuszczony, a układ przestrzenny zatarty.

Wyjątkiem są częściowo utrzymane parki w Bytnicy, Gryżynie i Grabinie.

Inne

a) kolumna:

- Dobrosułów /z XIX w. figura zniszczona po 1945r/,

b) aleje:

- Budachów /z XIXw., aleja dębowa i kasztanowa, zachowana/,
- Dobrosułów /z XIXw., aleja trzyczęściowa, stan dobry/,
- Grabin /z XIXw., aleje dębowe, stan dobry/,
- Struga /z XIXw., aleja kasztanowa, stan dobry/.

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne

Aktualny stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych.

Strefy usługowe

Jedynie na terenie miejscowości Bytnica wykształciły się strefy skoncentrowanej lokalizacji usług podstawowych. Tę rolę spełnia rynek dawnego miasta i tereny w pobliżu Urzędu Gminy.

W pozostałych wsiach gminy Bytnica nie wykształcił się obszar koncentracji usług. Są one w większości przypadków rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach /szkoły, handel, boiska sportowe itp./.

Obiekty usługowe usytuowane są na wydzielonych działkach lub wbudowane w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy

głównych ciągach komunikacyjnych.

Ograniczona koncentracja usług ma miejsce w przypadku wsi Budachów, Dobrosułów, Gryżyna, Grabin, Struga. Dla mieszkańców wsi Głębokie, Smolary Bytnickie, Łasiczyn, Przewodowo, Kępiny, Pliszka, Szklarka dużym utrudnieniem jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsca zamieszkania. Program usług jest skromny i w ograniczonym zakresie zaspakaja lokalne potrzeby mieszkańców.

Strefy

mieszkalnictwa

Na terenach wiejskich dominuje zabudowa jednorodzinna, która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakteryzuje się ona siedliskami zagospodarowanymi budynkami 1÷2 kondygnacyjnymi, zwieńczonymi spadzistymi ceramicznymi dachami, dużymi obiektami gospodarczymi na zapleczu siedlisk oraz ogródkami. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych, stawów i dróg lokalnych. Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują w miejscowościach Bytnica, Budachów. Zespoły budownictwa wielorodzinnego zlokalizowane są w Bytnicy i Budachowie na obrzeżach tych wsi. Architektura nowego budownictwa rażąco odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi. Są to obiekty o płaskich dachach i zunifikowanym wystroju architektonicznym. Architektura tych zespołów nie podnosi estetyki wsi

Strefy

wytwórczości

W Bytnicy, zakłady produkcyjne, składy i magazyny ulokowały się w północno - wschodniej części wsi. Obiekty i urządzenia, choć znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie stanowią większego źródła uciążliwości dla mieszkańców. Sposób zagospodarowania tych terenów cechuje chaos przestrzenny i różnorodność mało ciekawej architektury.

Na terenie gminy w miejscowościach: Bytnica, Budachów, Grabowo istnieją zespoły dawnych gospodarstw wielkotowarowych i hodowlanych. Zajmują one duże obszary, ich zabudowa w większości

przypadków znajduje się w złym i średnim stanie technicznym. Część z nich stanowi wartość historyczną i objęta jest ochrona konserwatorska. Na terenie miejscowości Bytnica funkcjonuje zakład związany z przetwórstwem drewna /uciążliwy dla otoczenia/. W Strudze, Grabinie i Pliszce prowadzona jest działalność w zakresie hodowli ryb.

Strefy rekreacyjne

Duży udział powierzchni zieleni nie urządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenie Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego w rejonie Gryżyny i Grabina oraz wzdłuż doliny rzeki Pliszki. Strefy rekreacyjne wyznaczone są wzdłuż północnego brzegu jeziora Kałek w Gryżynie.

Zieleń urządzona w Bytnicy to park przy szkole oraz tereny zieleni publicznej o niewielkich powierzchniach, swobodnie zlokalizowane, bez wzajemnych powiązań w formie ciągów ekologicznych. Park jest dobrze utrzymany i stanowi strefę rekreacyjną.

Na terenie gminy zieleń urządzoną reprezentują parki podworskie w miejscowościach: Gryżyna, Bytnica, Budachów, Grabin. Parki te zatraciły swój pierwotny charakter, są zdewastowane, wymagają uporządkowania i właściwej opieki.

Obiekty i urządzenia sportowe to głównie boiska i place sportowe w Bytnicy, Budachowie, Dobrosławowie, Grabinie, Strudze nie posiadające zaplecza socjalnego. Tereny usług turystycznych w gminie są rozproszone wzdłuż jezior, zajmują niewielkie powierzchnie a ich stan techniczny jest bardzo zróżnicowany.

Strefy usług komunalnych

Na terenie gminy ujęcia wody znajdują się w większości przypadków w pobliżu zabudowy i mają zachowane bezpośrednie strefy ochronne i nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu. Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku oczyszczalni ścieków w Bytnicy.

Dawne wiejskie wysypiska śmieci w Bytnicy, Budachowie, Strudze, Dobrosławowie, Gryżynie, Grabinie, Drzewicy zlokalizowane były poza

terenami zainwestowanymi, nie spełniały warunków stawianych tego typu obiektom.

Czynne cmentarze w Bytnicy, Budachowie, Dobroszowie i Gryżynie znajdują się w pobliżu terenów zainwestowanych, ale nie ograniczają możliwości rozwoju wsi.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy istnieje 5 ujęć wiejskich, oraz 3 ujęcia należące do Nadleśnictwa Bytnica, natomiast sieć wodociągową posiada 8 miejscowości. Część ludności gminy zaopatruje się w wodę z indywidualnych studni kopanych. Wydajność poszczególnych studni waha się od 1 - 6 m³/d.

Ujęcia wiejskie znajdujące się na terenie gminy:

- Bytnica:

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest we wschodniej części miejscowości. Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone /st.3 i st.4/ oraz stacja uzdatniania wody. Studnia st.4 jest ujęciem zasadniczym a studnia st.3 ujęciem awaryjnym.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą

$Q = 40 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 1.9 \text{ m}$ i $R = 130 \text{ m}$

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, jest to pas terenu wygradzony siatką i oznakowany. Teren ujęcia jest ogrodzony i użytkowany zgodnie z obowiązującymi zasadami.

- Głębokie:

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w zachodniej części miejscowości w obrębie nieużytku leśnego. W odległości ok. 100m od ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody. Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone /nr1 i nr1z/. Studnia nr1z jest ujęciem zasadniczym a studnia nr1 ujęciem awaryjnym.

Udokumentowane zasoby eksploatacyjne wynoszą

$Q_{\text{exp}} = 6.0 \text{ m}^3/\text{h}$, $S = 1.9 \text{ m}$, $R = 37.2$

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej terenu stacji wodociągowej, jest to pas terenu wygradzony siatką i oznakowany.

Teren ujęcia jest ogrodzony i użytkowany zgodnie z obowiązującymi zasadami. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

Wyznaczono również strefę ochrony bezpośredniej st1z, jest to pas terenu o promieniu 8m wokół studni wygradzony siatką i oznakowany.

- Grabin

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w południowo zachodniej części miejscowości. W odległości ok. 100m od ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody. Ujęcie stanowi 1 studnia wiercona SW1, oraz stacja uzdatniania wody.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą

$Q = 18\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 0.8\text{m}$.

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, jest to pas terenu o szerokości 10m wygradzony siatką i oznakowany. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

- Budachów:

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest we wschodniej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody. Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone /S1 i S2/, oraz stacja uzdatniania wody. Studnie pracują naprzemiennie.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą

$Q = 69\text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji dla studni S1 $s = 7.5\text{m}$, $R = 270\text{m}$, dla studni S2 $s = 6.0\text{m}$,

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, jest to pas terenu wygradzony siatką i oznakowany. Teren ujęcia jest ogrodzony i użytkowany zgodnie z obowiązującymi zasadami. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona.

- Dobrosułów

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w południowo wschodniej części miejscowości. Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone /nr1 i nr2/, oraz stacja uzdatniania wody. Studnia nr1 jest ujęciem zasadniczym a studnia nr2 ujęciem awaryjnym.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą

$Q = 15\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 1.8\text{m}$, $R = 116\text{m}$.

Komentarz [M1]:

Wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, jest to pas terenu wygradzony siatką i oznakowany. Teren ujęcia jest ogrodzony i użytkowany zgodnie z obowiązującymi zasadami.

We wszystkich ujęciach wiejskich po uzdatnieniu woda spełnia warunki określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 4 maja 1990r w sprawie warunków, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze (DZ. U. Nr 35, poz. 205)

Ujęcia zakładowe znajdujące się na terenie gminy:

- Gryżyna
- Smolary Bytnickie,
- Bytnica-Nadleśnictwo

Na terenie gminy występuje jeden wodociąg grupowy, 4 wodociągi zbiorowe oraz 2 wodociągi zakładowe.

Wodociągi grupowe należące do Urzędu Gminy w Bytnicy:

- Budachów - Drzewica

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego w miejscowości Budachów przy drodze Budachów-Drzewica. Sieć wodociągowa dostarcza wodę do dwóch miejscowości i wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur PCW w zakresie średnic Ø90-160mm. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 1.50 do 1.70 m.

Wodociągi zbiorowe należące do Urzędu Gminy w Bytnicy:

- Bytnica

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna.

- Grabin

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć pierścieniowo- rozgałęźna głównie z rur PCV w zakresie średnic Ø90-110mm.

- Głębokie

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć pierścieniowo-rozgałęźna

głównie z rur PCV o średnicy Ø80 mm.

- Dobrosłów

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć pierścieniowo- rozgałęźna w zakresie średnic Ø200-90mm.

We wszystkich miejscowościach na sieciach wodociągowych w celu zapewnienia odpowiednich warunków przeciw pożarowych zainstalowano hydranty i zdroje. Trasy większości wiejskich sieci wodociągowych przebiegają wzdłuż istniejących dróg.

Wodociągi zakładowe:

- Gryżyna,
- Smolary Bytnickie.

Pozostałe miejscowości nie posiadają własnych wodociągów, mieszkańcy zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych. Oprócz wyżej wymienionych ujęć, na terenie gminy znajduje się szereg studni nie powiązanych ze zorganizowanym systemem ujmowania i dostarczania wody. Studnie te mogą służyć jako ujęcia rezerwowe, w razie awarii wodociągów.

Gospodarka ściekami

Na terenie gminy dobiega końca budowa systemu kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków w Bytnicy. W pozostałych miejscowościach brak jest, zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków obsługujących zespoły jednostek osadniczych. We wszystkich miejscowościach gminy ścieki odprowadzane są do najbliższych cieków bez oczyszczania, bądź gromadzone w bezodpływowych zbiornikach, a następnie wywożone na oczyszczalnię w Krośnie Odrzańskim. Ścieki deszczowe z istniejących dróg w przeważającej części odprowadzane są powierzchniowo do najbliższych cieków. W miejscowości Głębokie wybudowano odcinek kanalizacji sanitarnej, która obecnie jest nieczynna z racji braku na tym terenie oczyszczalni ścieków.

W miejscowości Bytnica wybudowana jest oczyszczalnia ścieków

typu BIOVAC, o przepustowości $Q_{\text{śred}} = 258.5 \text{ m}^3/\text{d}$. Założono strefę ochrony sanitarnej o szerokości ok. 300m wokół ogrodzenia. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rz. Biela. Obecnie na terenie wsi trwa budowa grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Bytnica istnieje 6 wiejskich punktów składowania odpadów komunalnych. W przeważającej jednak części odpady wywożone są poza teren gminy i składowane na wysypisku w m. Łochowice na terenie gminy Krosno Odrzańskie. Wszystkie działające obecnie punkty składowania odpadów komunalnych ulegną likwidacji, zlokalizowane są one w miejscowościach:

- Dobrosułów-w północnej części wsi,
- Budachów-w zachodniej części wsi,
- Grabin-w zachodniej części wsi,
- Struga-w północno-zachodniej części wsi,
- Bytnica-na wschód od wsi,
- Gryżyna –na północ od wsi.
- Drzewica-w zachodniej części wsi,

Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Obecnie na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe gospodarstwa rolne, z których, zasilane w ciepło były własne obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. W chwili obecnej większość tych kotłowni nie jest użytkowana, o ich stanie technicznym brak konkretnych informacji. Pozostali mieszkańcy posiadają ogrzewanie z własnych lokalnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Przez teren gminy nie przebiega żaden odcinek gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Żadna miejscowość gminy nie posiada gazu ziemnego, odbiorcy korzystają jedynie z gazu bezprzewodowego propan-butan. Obszar gminy objęty jest gazyfikacją bezprzewodową.

Zaopatrzenie w energię

Przez gminę przebiegają napowietrzne linie energetyczne typu 110 kV relacji:

elektryczna

- GPZ Bytnica - Elektrownia Dychów,
- GPZ Bytnica – GPZ Dębrznica,

Gmina Bytnica zaopatrywana jest w energię elektryczną o napięciu 15 kV liniami wyprowadzonymi z GPZ Bytnica. Miejscowości położone na krańcu gminy (Gryżyna, Pliszka) zasilane są siecią SN 15 kV z terenów gmin sąsiednich.

Rozsył energii elektrycznej odbywa się napowietrznymi liniami SN 15 kV. Ciągi główne przesyłu energii elektrycznej wykonane są liniami SN 15 kV o przekrojach AFL-70 mm² i AFL – 50 mm². Odgałęzienia zasilające stacje w terenie wykonane są liniami AFL – 35 mm² i AFL – 25 mm²

Dystrybucja energii elektrycznej do odbiorców odbywa się ze stacji transformatorowych SN 15/0.4 kV typu wieżowego i słupowego, siecią rozdzielczą nn – 0.4 kV w przeważającej mierze napowietrzną.

Telekomunikacja

Abonenci z terenu gminy obsługiwani są z centrali telefonicznej w Bytnicy, która współpracuje z centralą nadrzędną w Krośnie Odrzańskim.

Liczba abonentów telefonicznych w 2001 r. wynosiła 560 abonentów, co daje wskaźnik 197.6 liczby telefonów na 1000 mieszkańców.

Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane są w rejonie wsi Bytnica.

Ponadto funkcjonują systemy radiotelefonicznej łączności niepublicznej /PKP, Lasy Państwowe, wojsko/. Przez teren gminy przebiegają światłowodowe linie kablowe relacji Łochowice – Struga – Bytnica – Drzewica – Budachów stanowiące część infrastruktury telekomunikacyjnej TP S.A.

W gminie działają Urzędy Pocztowe w Bytnicy i Budachowie.

Cmentarze

Na terenie gminy użytkowane są cmentarze w Bytnicy, Budachowie, Dobrosułowie i Gryżynie.

Ich powierzchnie zabezpieczają docelowe potrzeby. W przypadku Budachowa wyznaczono rezerwę pod rozbudowę. Cmentarze są właściwie utrzymane i zadbane oraz ogrodzone. Kaplice cmentarną posiada jedynie cmentarz w Bytnicy.

Układ komunikacyjny System komunikacyjny gminy tworzą sieć dróg kołowych, kolejowych i pieszych

Komunikacja kołowa Przez teren gminy przebiega droga o znaczeniu wojewódzkim oznaczona nr 138 relacji Torzym-droga krajowa nr 29 na odcinku długości 3.8 km, przebiegająca pomiędzy Pliszka a przystankiem kolejowym Pliszka. Utrzymana jest w średnim stanie technicznym, skrzyżowania z innymi drogami kołowymi i linią kolejową Czerwieńsk – Rzepin są jednopoziomowe, jezdnia posiada nawierzchnię asfaltową. Obserwuje się na niej niewielkie obciążenie ruchem ciężarowym i osobowym.

.Funkcjonują drogi o znaczeniu powiatowym w relacjach:

- nr 1339 Krosno Odrzańskie - Bytnica,
- nr 49106 Bytnica – Węgrzynice,
- nr 49144 Bytnica – Trzebiechów,
- nr 49115 Bytnica – Podla Góra,
- nr 49140 Grabin – Szklarka Radnicka,
- nr 1338 droga Krosno Odrzańskie, Cybinka- Budachów,
- nr 49142 Budachów - Kosobudz,

Łączna ich długość wynosi 47.2 km w tym drogi o nawierzchni twardej 40.8 km, drogi o nawierzchni gruntowej 6.4 km. Nie wszystkie posiadają wymagane parametry techniczne.

Układ dróg kołowych uzupełniają drogi gminne w relacji:

- 4906001 – Dobrosułów – Pliszka,
- 4906002 – Gądków Wielki – Pliszka,
- nr 4906003 – od drogi Dobrosułów – Gryżyna do drogi pow. nr 105
- nr 4906004 – Dobrosułów – Gryżyna,
- nr 4906005 – Gryżyna – Kosobudz,
- nr 4906006 – Kosobudz – Bytnica,

nr 4906007 – Kalinowo – Błonie do drogi pow. nr 106,
nr 4906008 – Laski do drogi pow. nr 106,
nr 4906009 – Struga – Budachów – Kępiny – Dobrosułów,
nr 4906010 – Struga – Drzewica,
nr 4906011 – Bytnica – Dobrosułów,
nr 4906012 – Zawisze – Gryżyna,
nr 4906013 – Grabin – Sycowice,
nr 4906014 – Struga – Czetowice,
nr 4906015 – Bytnica – Głębokie – Radnica,
nr 4906016 – od drogi pow. nr 105 – Owczę Główny – Łasiczyn –
do drogi pow. nr 105
nr 4906017 – Bytnica – Budachów,
nr 4906018 – Bytnica – Drzewica,
nr 4906019 – Drzewica – Dobrosułów,
nr 4906020 – Drzewica – Budachów,
nr 4906021 – Kępiny – Pliszka,
nr 4906022 – od drogi pow. nr 106 do stacji PKP Bytnica,
nr 4906023 – Bytnica – Ustronie,
nr 4906024 – Kosobudz – Bytnica,
nr 4906025 – Głębokie do drogi pow. nr 106.

Łączna długość dróg gminnych wynosi 98.1 km w tym
o nawierzchni twardej 7.0 km, o nawierzchni gruntowej 91.1 km.

Potrzeby techniczne użytkowników dróg kołowych zaspakajane są
przez infrastrukturę reprezentowaną przez :

- przystanki autobusowe w Bytnicy, Budachowie, Dobrosułowie,
Drzewicy, Strudze, Gryżynie, Grabinie, Pliszce.
- stację paliw w Bytnicy.

Komunikacja kolejowa

Sieć komunikacji kolejowej stanowi linia nr 273 o znaczeniu
państwowym relacji Wrocław-Szczecin.

Linia kolejowa o znaczeniu państwowym posiada charakter krajowy
Śląsk - Świnoujście, na której przewozi się dużo ładunków i z której
korzystają duże grupy pasażerów. Szlak ten jest zelektryfikowany,
dwutorowy wymaga modernizacji pozwalającej na zwiększoną

szybkość pociągów. Jego długość wynosi 19.7km.

W Bytnicy i Budachowie znajdują się przystanki kolejowe posiadające bocznice. Nie posiada ich przystanek w Pliszce, stacja w Bytnicy jest aktualnie nieczynna. Obiekty utrzymane są w średnim stanie technicznym, wymagają modernizacji.

Komunikacja piesza

Na terenie gminy wytyczono trzy szlaki piesze:

- pierwszy to trasa o znaczeniu regionalnym, która rozpoczyna się w Niesulicach nad jeziorem Niesłysz, przebiega przez Gryżynę, Grabin, Szklarkę i kończy się w Radnicy. Szlak wybitnie nadaje się na kilkudniową wędrówkę,
- godny polecenia jest malowniczy i zróżnicowany krajobrazowo szlak pieszy biegnący lasami od Krosna poprzez Bielów, Strugę, obok jeziora Głębokiego do Szklarki Radnickiej,
- bardzo atrakcyjny jest szlak pieszy który prowadzi od Strugi poprzez Łochowice, Czetowice do Strugi.

Wyznaczona jest ścieżka przyrodnicza o długości 7.5 km służąca poznawaniu walorów Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego dla osób pragnących obcować z przyrodą. Jej przebieg rozpoczyna się w Gryżynie nad jeziorem Kałek, dalej wzdłuż rzeki Gryżyński Potok, wokół stawu Bartno, wschodniego brzegu jeziora Kałek do Gryżyny. W wersji krótszej omija staw Bartno.

Komunikacja rowerowa

Szlaki rowerowe na terenie gminy nie są urządzone i oznakowane. Atrakcyjny jest przejazd trasą od Pliszki poprzez Dobrosułów, Bytnicę, Gryżynę do Grabina.

Komunikacja konna

Aktualnie na terenie gminy brak jest oznakowanych i urządzonych ścieżek konnych.

Trasy na których odbywają się przejażdżki konne wycieczkowe przebiegają z Gryżyny do Morska poprzez Grabin, Łochowice, oraz z Grabina do Łochowic poprzez jezioro Głębokie i miejscowość Strugę.

Komunikacja lotnicza Na północ od Dobrosułowa wytyczone jest lotnisko polowe dla samolotów uczestniczących w akcjach przeciwpożarowych lasów.

Komunikacja specjalna Przez teren gminy przebiegają trasy przemieszczania się wojskowych samochodów transportowych:

- Kijewo, drogami na północ od Dobrosułowa, Kępin w kierunku na Skórzyn i poligon wodny w Osiecznicy,
- stacja kolejowa Budachów, drogami w kierunku Skórzyna,
- stacja kolejowa Budachów, drogami na wschód od Strugi w kierunku na Bielów,
- stacja kolejowa Bytnica, drogami w kierunku na jezioro Ciche i dalej na plac ćwiczeń „Morsko”.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO GOSPODARCZE

Demografia Zmiany wielkości liczby ludności gminy Bytnica w ubiegłych latach kształtowały się w sposób następujący:

- 1978 r. - 2694 osób,
- 1987 r. - 2763 osób,
- 2000 r. - 2826 osób,

Na przestrzeni lat 1978 - 2000 liczba ludności gminy nieznacznie się zwiększyła, co świadczy o ustabilizowanej sytuacji demograficznej. W 1998 r do gminy Bytnica została włączona osada Szklarka licząca 82 mieszkańców

Gęstość zaludnienia na 1 km² aktualnie wynosi 13.0 osób i jest dużo niższa od średniej wojewódzkiej terenów wiejskich, która wynosi 27 osób/km².

Najwięcej osób /wg stanu na koniec 2000r./ zamieszkuje w sołectwach, Bytnica /1163/, następnie kolejno w Budachowie /729/, Dobrosuławie /360/, Drzewicy /132/, Grabinie /202/, Gryżynie /123/, Strudze /117/.

Wg stanu z 1987 r w poszczególnych wsiach zamieszkiwało osób: Bytnica /640/, Budachów /708/, Dobrosułów /342/, Drzewica /147/,

Grabiny /113/, Gryżyna /139/, Struga /103/. W przysiółkach zamieszkiwało 571 osób

Zmiany są niewielkie, przyrost naturalny równoważony jest zgonami, a ruchy migracyjne nie są duże.

Infrastruktura społeczna

Na poziom standardu życia mieszkańców duży wpływ ma sytuacja w zakresie infrastruktury społecznej.

Oświata.

Obecnie na terenie gminy funkcjonują:

- Gimnazjum w Bytnicy /6 oddziałów, uczęszcza 101 uczniów/,
- szkoły podstawowe w:
 - a) Bytnicy /6 oddziałów, uczęszcza 167 uczniów/,
 - b) Budachowie /6 oddziałów, uczęszcza 88 uczniów/,
- przedszkola w:
 - a) Bytnicy /2 oddziały, uczęszcza 40 dzieci/,
 - b) Budachowie /2 oddziały, uczęszcza 35 dzieci/.

Do szkół podstawowych uczęszcza 225 uczniów, do przedszkoli 75 dzieci. Dla porównania w 1990 r. placówki te zapewniały miejsca dla odpowiednio 441 uczniów i 113 dzieci. Likwidacji uległa szkoła w Dobroszowie pobudowano nową szkołę w Budachowie. Obiekty aktualnie funkcjonujące znajdują się w średnim stanie technicznym. Celowe jest wyznaczenie lokalizacji pod nową szkołę w Bytnicy.

Zdrowie

Do czasu przekształceń wywołanych reformą opieki zdrowotnej na terenie gminy działały /wg stanu z 1990r./ ośrodek zdrowia w Bytnicy /4 gabinety/ i punkt felczerski w Dobroszowie. W wyniku przeprowadzonej reformy działają:

- w Bytnicy praktykę lekarza rodzinnego prowadzą lekarze dysponujący 4 gabinetami,
- w Dobroszowie w punkcie felczerskim dyżury pełni felczer.

Obiekty znajdują się w dobrym stanie technicznym.

Kultura

Kulturę w gminie reprezentują:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Bytnicy z filią w Budachowie

- świetlice wiejskie w: Bytnicy, Grabinie, Drzewicach, Dobroszowie, Budachowie

Wymienione placówki funkcjonowały również w 1990 r. Zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy. W większości przypadków obiekty utrzymane są w dobrym stanie technicznym.

Sport i wypoczynek

Na terenie gminy zlokalizowane są boiska sportowe w Bytnicy, Budachowie, Dobroszowie, Grabinie. Obiekty zabezpieczają w minimalnym stopniu potrzeby. Wyróżnia się boisko w Budachowie.

Działają dwa kluby sportowe, tj. "Drzewiarz" w Bytnicy i "Spartak" w Budachowie. Brak jest rozbudowanej bazy sportów wodnych /kąpieliska, przystanie/.

Baza noclegowa

- Pensjonat „Dalia” – Grabin
- Ośrodek turystyczno – wypoczynkowy i kolonijny „Dora” – nad jeziorem Gryżyńskim,
- Pensjonat „Lech” – Gryżyna,
- Schronisko Młodzieżowe – Bytnica,
- Kwatery myśliwskie w Smolarach Bytnickich i Gryżynie
- Pole namiotowe w Strudze nad Niemką.

Agroturystyka

- Ośrodek Rekreacji Konnej „Rancho Gryżyna” – Gryżyna 22 Henryk Kasowski,
- Bytnica – Tadeusz Antczak

Łączna liczba miejsc noclegowych w gminie wynosi 340 osób.

Straż pożarna

Działają OSP w Bytnicy, Dobroszowie, Gryżynie i Budachowie.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie
gruntami

Według stanu na koniec 2000 r. powierzchnia gminy wynosiła 20933 ha. W strukturze gruntów dominuje sektor gospodarki reprezentowany przez Skarb Państwa, który gospodaruje na 18881

ha, co stanowi 90,2% całości terenów. Państwowe Gospodarstwa Leśne dysponują 17027 ha w tym 15815 ha użytków leśnych i 571 ha użytków rolnych. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa użytkuje 1379ha w tym 848 ha użytków rolnych i 116 ha użytków leśnych oraz 346 ha wód powierzchniowych.

Grunty własności komunalnej obejmują 136 ha, co stanowi 0.65% całości terenów w tym 83 ha to tereny zabudowane i zurbanizowane, oraz użytki rolne 50 ha. Głównie występują we wsiach w postaci rozproszonych.

Osoby fizyczne gospodarują na 1860 ha, co stanowi 8.9% całości terenów w tym użytki rolne zajmują 1673 ha, użytki leśne 66 ha, tereny zabudowane 77 ha, wody 26 ha, nieużytki 18 ha.

Struktura gospodarstw rolnych wg stanu na 18.04.2002r przedstawia się następująco:

- do 2,0 ha 104 gospodarstwa,
- 2,01÷5,0 ha 51 gospodarstw,
- 5,01÷7,0 ha 7 gospodarstw,
- 7,01÷12,0 ha 8 gospodarstw,
- 12,01÷15,0 ha 5 gospodarstw,
- powyżej 15,01 ha 30 gospodarstw.

Ogółem w gminie jest 205 indywidualnych gospodarstw rolnych.

Aktualnie dominuje trend przejmowania gruntów gospodarki społecznej przez osoby fizyczne.

Użytkowanie gruntów

Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy wg stanu na koniec 2000 r. przedstawiała się następująco:

- użytki rolne 3181 ha, co stanowi 15.2 % powierzchni gminy,
- użytki leśne 16043 ha, co stanowi 76.6 % powierzchni gminy,
- grunty zabudowane i zurbanizowane 979 ha, co stanowi 4.7 % powierzchni gminy.

Użytki rolne wykorzystywane są jako:

- grunty orne - 2230 ha,
- sady - 3 ha,

- łąki - 621 ha,
- pastwiska - 327 ha.

Użytki leśne wykorzystywane są jako:

- lasy i grunty leśne - 15979 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione - 64 ha.

Grunty zabudowane i zurbanizowane wykorzystywane są jako:

- tereny mieszkalne - 118 ha,
- tereny komunikacji - 979 ha w tym drogi 681 ha,
- użytki kopalne - 9 ha,
- tereny wypoczynkowe - 23 ha,
- tereny przemysłowe - 14 ha,

Nieużytki - 170 ha,

Użytki ekologiczne – 29 ha,

Tereny pozostałe - 177 ha.

UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

Organizacja gminy

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 209.33 km².

Siedzibą organów gminy jest Bytnica. W skład gminy wchodzić wsie:

- Bytnica tworząca sołectwo wraz osadami Grabowo i Głębokie oraz leśniczówka Smolary Bytnickie,
- Budachów tworzący sołectwo wraz z gajówką Łasiczyn i kolonią Przewodowo,
- Dobrosułów tworzący sołectwo wraz z osadami Kępiny i Pliszka,
- Drzewica jako sołectwo,
- Grabin tworzący sołectwo wraz z osadą Szklarka,
- Gryżyna jako sołectwo,
- Struga jako sołectwo.

Organami gminy są:

- Rada Gminy w Bytnicy jako organ uchwałodawczy,
- Zarząd Gminy Bytnica jako organ wykonawczy Rady Gminy w Bytnicy.

Gmina Bytnica funkcjonuje w ramach powiatu krośnieńskiego w woj.

lubuskim.

Plany miejscowe

Istotnymi materiałami wyjściowymi do stworzenia studium są aktualnie obowiązujące plany miejscowe:

- 1) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Bytnicy nr V/17/90 z dnia 7 września 1990 r ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Zielonogórskiego nr 11 poz. 200 z 1990r.
- 2) Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica uchwalone uchwałą Rady Gminy w Bytnicy nr XXII/91/93 z dnia 21 czerwca 1993 ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Woj. Zielonogórskiego nr poz. z 1993r.
- 3) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego wieś Głębokie zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Bytnicy nr IV/16/94 z dnia 8 grudnia 1994 r ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Zielonogórskiego nr 17 poz. 135 z dnia 16.12.1994r.
- 4) Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica zatwierdzone uchwałą Rady Gminy w Bytnicy nr XXIX/156/98 z dnia 28 kwietnia 1998 ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Woj. Zielonogórskiego nr 9 poz. 8.1 z dnia 16 czerwca 1998r.

Podstawowym dokumentem planistycznym, którego ustalenia dotyczą terenu całej gminy jest miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Bytnica, który został 3-krotnie zmieniony bądź uszczegóławiany przez sporządzenie planów dla wybranych obszarów.

Plany, które zostały uchwalone przed 1994 r. według wówczas obowiązujących zasad, przestaną obowiązywać od 2003 r., co jest wymogiem aktualnego stanu prawnego.

Zasadniczą ich wadą jest fakt, iż ustalenia planu nie w pełni szanują prawa właścicieli gruntów, co powoduje, że przy rozstrzygnięciach spraw w trybie decyzji administracyjnych pojawiają się na tym tle

zasadne zarzuty wnioskodawców.

Gmina nie posiada planów miejscowych dla najatrakcyjniejszych terenów oraz obszarów konfliktowych i spodziewanych lokalizacji większych inwestycji.

**Programy
i studia**

Dla rozpoznania uwarunkowań związanych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy istotną rolę odrywają również opracowane programy, studia, itp. dokumentacje:

- strategia proekologicznego rozwoju gm. Bytnica z 2001 r,
- powszechna inwentaryzacja przyrodnicza gminy Bytnica z 1991 r.
- inwentaryzacja źródeł zanieczyszczeń w Gryżyńskim Parku Krajobrazowym z 1997r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

- poprawa funkcjonalno – przestrzennej struktury w tym podniesienia ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania oraz wzmocnienie powiązań z regionem, krajem i zagranicą,
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego oraz jego racjonalnego kształtowania,
- stworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i życia na wysokim poziomie, w tym poprawę standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku,
- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- wypracowanie docelowej wizji przestrzennej,
- wdrożenie polityki przestrzennej poprzez koordynację planowania miejscowego, ustalenia narzędzi pozwalających na wdrożenie tej polityki.

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to jest tworzenie tak zwanej wizji ich rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia. Określona polityka przestrzenna jest przełożeniem wizji rozwojowej, zawartej w kierunku rozwoju przestrzennego, na język konkretnych działań, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Jest działalnością zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości.

GLÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne

Aby gmina Bytnica rozwijała się w sposób właściwy należy wykorzystać zasoby poprzez:

- rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego,
- wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym, zwierzęcym i rybnym,
- wzrost aktywności działalności leśnej w ramach działań związanych z przetwórstwem naturalnych zasobów,
- rozwinięcie turystycznych walorów terenów, uwzględniając duży procent zalesienia i atrakcyjność miejsc,
- stworzenie miejsc wymiany towarów i ewentualnie usług w powiązaniu ze szlakami komunikacji kolejowej i kołowej,
- wykorzystania położenia gminy w pobliżu granicy państwowej.

Obszary strategiczne

Wyznacza się obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju gminy oraz zaspokojenia potrzeb jego mieszkańców.

Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:

- rozwój usług ponad podstawowych: w Bytnicy i Budachowie,
- rozwój wytwórczości w: Budachowie w rejonie przystanku kolejowego,
- rozwój wytwórczości w dawnych zakładach rolnych gospodarki wielkotowarowej po ich przekształceniu własnościowym,
- rozwój mieszkalnictwa w: Bytnicy i Budachowie,
- rozwój rekreacji w rejonie wsi: Bytnica, Gryżyna, Głębokie,
- rozwój komunikacji pieszej, rowerowej, konnej na terenach atrakcyjnych krajobrazowo,
- potrzeby gospodarki komunalnej / ujęcia wody, oczyszczalnia, ścieków, główne punkty zasilania w energię elektryczną/,
- potrzeby kształtowania krajobrazu /zagospodarowanie Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz

projektowanego Parku Krajobrazowego „Dolna Pliszka”/.

**Strefy
polityki
przestrzennej**

Do realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju gminy, przy występujących określonych uwarunkowań tego rodzaju, wydzielono strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów,
- uwarunkowań rozwoju,
- zapotrzebowania na określone typy użytkowania terenów,
- enklaw osadnictwa wiejskiego, obejmujących tereny zainwestowania wszystkich wsi, osad i tereny przewidziane do ewentualnej zabudowy,
- terenów rolniczych, otaczających obszary zainwestowane.

Strefy zróżnicowanych polityk przestrzennych ustalono dla:

- obszarów osadniczo - rolniczych,
- kompleksów leśnych.

W granicach tych stref wydzielono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i użytkowania, w tym:

- mieszkalnictwa,
- usług,
- wytwórczości,
- rekreacji, ciągów ekologicznych i rolnicze.

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

**Strefa
osadniczo
rolnicza**

Strefa osadniczo – rolnicza obejmuje wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami rolniczymi i zielenią nie stanowiącą dużych kompleksów. Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania, polegające na:

- w zakresie osadnictwa, porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych

uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej.

- usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej, konnej i pieszej,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę, usługi publiczne i mieszkalnictwo samorządowe,
- intensyfikacji rozwoju gminy poprzez wyznaczenie terenów pod strefy wytwórczości i mieszkalnictwa,
- określeniu kierunków i zasad zagospodarowaniu terenu z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych,
- prowadzeniu gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi przeciwdziałającej erozji gleb i obejmującej rekultywację terenów zniszczonych, w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych,
- ochronie istniejących ciągów ekologicznych, przecinających te strefy główne w postaci dolin wzdłuż cieków wodnych /z zachowaniem terenów zadrzewionych/.

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej terenów przy przystanku kolejowym w Budachowie i Bytnicy,
- istniejącego osadnictwa wiejskiego usług działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym doliny

rzek Pliszka, Gryżyński Potok, Biela,

- chronione, określone w dalszej części studium,
- eksploatacji zasobów lokalnych złóż kopalin,
- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie wsi Gryżyna, Grabin, Bytnica.

Strefa kompleksów leśnych

Strefa kompleksów leśnych obejmuje znaczne obszary wraz ciekami wodnymi i polami śródleśnymi.

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej,

Zasady polityki przestrzennej obejmują między innymi zachowanie istniejących lasów ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony jako lasów:

- wodochronnych,
- wodochronnych stanowiących ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej,
- jako ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej,
- obronnych,
- użytków ekologicznych.

Ponadto należy stopniowo zmieniać strukturę gatunkową lasów w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska do funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność poznawczą lasów, zmniejszyć zagrożenie ze strony szkodników. W stosunku do tej strefy nie wyznaczono obszarów polityki przestrzennej lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano obszary wymagające podjęcia określonych działań. Konieczne jest współdziałanie z właścicielami lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów dla celów turystyki i rekreacji.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne Gmina Bytnica w dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to rozbudowy kanalizacji na terenie m. Bytnica. W przyszłości po uzyskaniu odpowiednich środków, nastąpi w wielu innych miejscowościach uporządkowanie gospodarki ściekami poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej.

Celem nadrzędnym jest budowa systemu kanalizacji łączących ze sobą zespoły jednostek osadniczych, w celu poprawy warunków bytowych gminy, oraz ochrony wód rz. Pliszka, Biela, oraz okolicznych jezior.

Możliwości realizacji tych zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w stopniu zadowalającym zaspokaja potrzeby jej mieszkańców. Celowe jest, aby system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu, oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodociągów, oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

- Budachów-Drzewica z ujęciem wody na terenie wsi Budachów. Istniejący układ pozostawia się bez większych zmian, zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz w razie potrzeby rozbudowę stacji uzdatniania wody do wymaganej wydajności.

Wodociągi zbiorowe:

- Bytnica - spięcie wodociągu wiejskiego z ujęciem należącym do Nadleśnictwa Bytnica w jeden system wodociągowy,
- Dobrosułów,
- Głębokie,

- Grabin,
z ujęciami wody zlokalizowanymi na terenach poszczególnych wsi.
Zakłada się rozbudowę istniejących wodociągów na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę ujęć i stacji uzdatniania do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy każdej miejscowości.

- Gryżyna z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi, aktualnie należącym do Nadleśnictwa Bytnica.

Zakłada się przejęcie ujęcia wody i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na teren całej wsi, oraz ewentualną rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania. Zakłada się również rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Struga z nowym ujęciem wody na terenie wsi (rozbudowa istniejącego odwiertu lub budowa nowego ujęcia w miejscu wyznaczonym przez uprawnione osoby.)

Reasumując zakłada się:

- budowę ujęcia wody oraz w razie potrzeby budowę stacji uzdatniania wody,
- budowę sieci rozdzielczej dla miejscowości Struga.

Ze względów zapotrzebowania przeciwpożarowego wydajność wodociągu powinna wynosić 26.0 m³/h.

Wodociągi zakładowe:

- Smolary Bytnickie,

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy.

Proponuje się również, w ujęciach wiejskich wykonywać monitoring wód podziemnych tzn.:

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

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiaro-

wanie zużycia wody, likwidacje przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych. Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, niedostateczna ochrona ujęć wodnych. W niniejszym opracowaniu trasy rurociągów oraz sieci pokazane są w sposób ideowy.

Gospodarka ściekami

Najważniejsze kierunki działań w zakresie gospodarki ściekami to stworzenie systemu, który uporządkuje obecny stan i zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko, szczególnie w strefie rzek (Biela) Biela i Pliszka, oraz okolicznych jezior. Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej, obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci w systemach rozdzielczych, zrzut oczyszczonych ścieków do rzeki Biela.

Proponuje się:

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Bytnica, Budachów, Drzewica, Głębokie, Dobrosułów, Struga układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Bytnica. Zrzut oczyszczonych ścieków do rz. Biela.

Reasumując zakłada się:

- budowę przepompowni ścieków w miejscowościach: Budachów, Drzewica, Głębokie, Dobrosułów, Struga,
- budowę rurociągów tłocznych z miejscowości: Budachów, Drzewica, Głębokie, Dobrosułów, Struga,
- budowę sieci kanalizacyjnych na terenie miejscowości: Budachów, Drzewica, Głębokie, Dobrosułów, Struga.

Proponuje się budowę wiejskich punktów zlewnych i sieci kanalizacyjnej dla miejscowości Gryżyna i Grabin.

Alternatywnie docelowo jako wariant drugi dla miejscowości Gryżyna zakłada się budowę systemu odprowadzania ścieków układem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Bytnica. Dla pozostałych miejscowościach gminy, z racji

znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do oczyszczalni w Bytnicy.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności w zlewni rzeki Biela oraz okolicznych jezior. Szczególną uwagę należy zwrócić też na skanalizowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ujęć wód, ponieważ istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód podziemnych przez nieszczelne szamba, bądź odprowadzenie nieczystości bezpośrednio do cieków wodnych.

W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy prowadzona jest w sposób konwencjonalny, tj. składowanie odpadów w wiejskich punktach składowania odpadów, oraz wywożenie ich przez firmy tym się zajmujące poza teren gminy i składowane na wysypisku w m. Łochowice na terenie gminy Krosno Odrzańskie.

Zakłada się, że odpady z terenu całej gminy składowane będą na nowym wysypisku poza terenem gminy Bytnica, na terenie gminy ościennej. Realizacja takich zamierzeń wymaga ścisłej współpracy władz zainteresowanych gmin. Szczególnie stworzone powinny zostać podstawy prawne właścicielowi nowego wysypiska wobec dostawców odpadów z terenów gminy Bytnica, w zakresie: interesów gospodarki odpadami, zagadnień organizacyjnych, warunków finansowych. W niniejszym studium nie przewiduje się innych nowych terenów pod budowę składowisk odpadów komunalnych, zakłada się likwidację i rekultywację istniejących dotychczas wiejskich punktów składowania odpadów.

- Zaopatrzenie w ciepło** Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego. Obiekty większych zakładów, oraz przyległe do nich obiekty ogrzewane będą z kotłowni lokalnych. Pozostali mieszkańcy ogrzewani będą z indywidualnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Zakłada się modernizację istniejących kotłowni, oraz przejście na paliwo ekologicznie czyste. Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Zakłada się zastąpienie we wszystkich kotłowniach kotłów węglowych kotłami opalanymi gazem ziemnym lub bezprzewodowym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej
- Zaopatrzenie w gaz** Regionalny Oddział Przesyłu nie wyklucza zadań inwestycyjnych związanych z budową urządzeń i sieci gazowych na terenie gminy, które poparte zostaną pozytywnymi wynikami analizy ekonomicznej. Zakłada się jednak doprowadzenie gazu sieciowego na teren gminy z jednego źródła: gazu ziemnego – relacji Cybinka – Krosno Odrzańskie i ewentualnie dalej do Bytnicy. Do gazyfikacji gazem średniego ciśnienia przewiduje się miejscowości: Bytnica, Budachów, Dobrosułów, Drzewica. Wiążące decyzje o możliwości i warunkach gazyfikacji poszczególnych wsi należy podjąć na podstawie zleconych koncepcji programowych opracowanych w skali poszczególnych miejscowości na zlecenie gminy. W koncepcjach tych należy szczegółowo ustalić trasy gazociągów zasilających, lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowych, układy sieci rozdzielczych i nakłady inwestycyjne na gazyfikację.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną** Zakłada się zaopatrywanie gminy w energię z GPZ Bytnica ze stacji 110/15 kV. Planowany niewielki wzrost zapotrzebowania mocy w perspektywie

nie spowoduje potrzeby budowy nowej stacji elektroenergetycznej.

W kierunku pozostawia się rozsył energii elektrycznej sieciami 15 kV w ciągach głównych oraz zasilanie odbiorców z istniejących, przebudowywanych i projektowanych stacji transformatorowych 15/0.4 kV.

Obszary w rejonie przystanku kolejowego w Budachowie, nad jeziorem Kokno w Bytnicy oraz w zachodniej części Gryżyny, o intensywnym rozwoju i zwiększonym zapotrzebowaniu na energię elektryczną prawdopodobnie wymagać będą nowych stacji transformatorowych.

Bezpośrednie zasilanie odbiorców ustala się na napięciu 0.4 kV przewodami wyprowadzonymi ze stacji transformatorowych.

Telekomunikacja

Założono, że funkcjonujący system obsługi abonentów telefonicznych nie ulegnie większej zmianie, a centrala nadrzędna obsługująca gminę pozostanie w Krośnie Odrzańskim. Podstawową infrastrukturę telekomunikacyjną będzie tworzyła linia światłowodowa Krosno Odrzańskie – Struga, Bytnica, Drzewica, Budachów, ewentualnie rozbudowa w Bytnicy w kierunku Niedźwiedzia i Świebodzina. Należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

Przewiduje się adaptację istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej w Bytnicy oraz ich dalszy wzrost ilościowy w celu pokrycia obszaru gminy przez wszystkie funkcjonujące systemy.

Cmentarze

Aktualnie użytkowane cmentarze w Bytnicy, Budachowie, Dobroszowie i Gryżynie przewiduje się do adaptacji oraz pełnego wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną. Niezbędne jest zabezpieczenie terenów pod ich kierunkową rozbudowę. Należy oznaczyć i uporządkować tereny dawnych historycznych miejsc cmentarnych.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

- Cele** Generalnie cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów. Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:
- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno - użytkowych,
 - zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
 - wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian.
- Komunikacja kołowa** Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:
- wykorzystania położenia gminy przy drogach powiatowych powiązanych z układem dróg wojewódzkich i krajowych
 - usprawnienia powiązań, poprawa geometrii i warunków technicznych istniejących szlaków drogowych,
 - budowę nowych ciągów kołowych na terenach przewidzianych do kierunkowego zainwestowania w rejonie miejscowości Budachów, Bytnica i Gryżyna
- Komunikacja kolejowa** Istniejący szlak kolejowy będzie prawdopodobnie odgrywał tą samą rolę, co w przeszłości. Magistrala relacji Wrocław-Szczecin posiada znaczenie krajowe i międzynarodowe będzie nadal pełniła funkcje usługową. Przystanki kolejowe w Budachowie i Bytnicy po odpowiedniej modernizacji mogą pełnić rolę jako miejsca przeładunku towarów a tereny w ich pobliżu stanowić ofertę gospodarczą dla lokalizacji inwestycji wymagających obsługi kolejowej.
- Komunikacja rowerowa** Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego niezbędne jest utrzymanie istniejącego szlaku rowerowego od Pliszki

do Grabina przebiegającego na terenie gminy poprzez wsie Dobrosułów, Bytnica, Gryżyna.

Ponadto proponuje się wybudowanie następujących nowych szlaków rowerowych:

- trasa o znaczeniu regionalnym od Łochowic poprzez Strugę, Bytnicę, Grabin, Gryżynę do Niesulic z rozwidleniem w Błoniu w kierunku na Łagów,
- trasa od Gryżyny do Kosobudza,
- trasa od Grabina do Szklarki,

Prawidłowa obsługa wymaga:

- budowy miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym, w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- stworzenie w Gryżynie ośrodka o charakterze rekreacyjno wypoczynkowym między innymi dla obsługi rowerzystów, celem przyciągnięcia wypoczywających po trudach podróży,
- budowę wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo rowerowych,
- budowę wypożyczalni rowerów i punktów napraw,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.

Komunikacja piesza

Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

- adaptacja trasy regionalnej od Niesulic poprzez Gryżynę, Grabin, Szklarkę do Radnicy,
- ulepszenie tras dla dzieci dochodzących do szkół,
- ścieżka przyrodnicza na terenie Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego,
- utrzymanie trasy o znaczeniu lokalnym od Krosna poprzez Bielów, Strugę, jezioro Kamieńskie, Bytnicę, jezioro Głębokie do Szklarki lub Grabina,
- pozostawienie atrakcyjnego szlaku pieszego od Strugi poprzez Łochowice, Bielów, Czetowice do Strugi,
- adaptacja szlaku od przystanku kolejowego w Pliszce do wsi Pliszka z rozwidleniem na Gądków Wielki.

Proponuje się nowe szlaki piesze:

- od Bytnicy poprzez Łysą Górę do Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego,
- od Gryżyny do Kosobudza,
- od Gryżyny do Szklarki poprzez Gryżyński Park Krajobrazowy.

**Komunikacja
konna**

Zaproponowano szlaki konne przebiegające przez miejscowości:

- od Gryżyny w kierunku Kosobudza,
- od Gryżyny w kierunku Niesulic,
- trasy na terenie Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego pomiędzy Gryżyną a Grabinem,
- od Grabina do Szklarki,
- od Grabina w kierunku na Morsko /istniejący ośrodek jeździecki/,
- od Grabina wokół jeziora Głębokie, poprzez Strugę do Łochowic lub Czetowic.

Celowe jest utrzymanie ośrodka jeździeckiego w Gryżynie, oraz pobudowanie nowych w Grabinie i Strudze.

**Komunikacja
lotnicza**

Mając na uwadze właściwą ochronę kompleksów leśnych przed pożarem niezbędne jest utrzymanie istniejącego lotniska polowego na północ od Dobrosułowa. Teren jest płaski i znajduje się w sąsiedztwie dużego zbiornika wodnego /jezioro Dobrosułowskie/.

**Komunikacja
specjalna**

Zakłada się utrzymanie istniejących dróg dla poruszania się wojskowych pojazdów transportowych wyszczególnionych w dziale uwarunkowania. Niezbędne jest zapewnienie bezpiecznych przejazdów pojazdów wojskowych przez skrzyżowania z istniejącymi drogami kołowymi i kolejowymi, oraz ograniczenie do minimum uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i okolicznej ludności.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

Powiązania z otoczeniem Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzennego, uwzględniono przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem, bowiem gmina, jako sztuczny twór administracyjny, usytuowana jest w szerszym tle przyrodniczym. Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić:

- występujące na terenie gminy strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne,
- występujące na terenie gminy fragmenty Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną stanowią duży procent obszarów zasadniczych,
- środowisko przyrodnicze dolin rzeki Pliszki, Bieli, Gryżyński Potok stanowią fragment wewnętrzznego korytarza ekologicznego, rozciągającego się wzdłuż tych rzek,
- Obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujących swym zasięgiem tereny kilku gmin,
- powierzchnie zalesione stanowią fragmenty dużych systemów o znaczeniu krajowym i regionalnym.

Wymienione powyżej obszary wchodzą w skład Krajowego Systemu Obszarów Chronionych i nawiązują do proponowanego obszaru „Natura 2000”.

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

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione, na

podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone „plany ochrony”, których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Gryżyński Park Krajobrazowy wraz z otuliną /zajmujący wschodnią część gminy/,
- projektowany Park Krajobrazowy „Dolnej Pliszki” wzdłuż doliny rzeki Pliszka,
- rezerваты przyrody projektowane. Proponuje się ustanowienie rezerwatów:
 - a. „Torfowisko Pliszka” koło wsi Drzewce tj. obszar o pow. ~ 150.0 ha w mocno zabagnionej dolinie rzeki Pliszka,
 - b. „Torfowisko na jeziorze Głębokie” obejmujący torfowiska wysokie i przejściowe o pow. ~ 6.0 ha,
- obszary chronionego krajobrazu wyznaczone na terenie gminy na północ od Dobrosułow i na południe od Bytnicy,
- obszary lasów ochronnych /wodochronnych, wodochronnych stanowiących ostoje zwierząt podlegających ochronie, stanowiące ostoje zwierząt podlegające ochronie gatunkowej, obronnych/,
- użytki ekologiczne istniejące pod nazwą „Pod Orłem” w pobliżu miejscowości Struga, „Gryżyński Wąwóz” w pobliżu miejscowości Gryżyna, „Gryżyńskie Szuwały” w pobliżu miejscowości Gryżyna, „Bagno Żurawinowe” w pobliżu miejscowości Grabin, „Ratnowskie Bagno” w pobliżu miejscowości Dobrosułów, „Żurawie Bagno” w pobliżu miejscowości Dobrosułów,
- użytki ekologiczne. Proponuje się ustanowić następujące użytki:
 - a) „Ratnowskie Bagno” koło Kępin.
 - b) „Żurawie Bagno” w rejonie miejscowości Kępin.

Prawnej ochronie, na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również:

- pomniki przyrody punktowe i powierzchniowe wymienione w dziale uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
- pomniki przyrody projektowane. Proponuje się ustanowienie kolejnych pomników w następujących miejscowościach:

- a) aleja dębów szypułkowych 47 szt. – Grabin /droga gruntowa do jeziora Jatnik/,
- b) aleja dębowo-lipowa 88 dębów, 4 lipy – Grabin /droga pomiędzy kościołem a pałacem/,
- c) klon zwyczajny – Grabin /przy drodze do pałacu/,
- d) lipa drobnolistna – Bytnica /przy posesji 44a/,
- e) buk zwyczajny odmiany czerwonej – Budachów /park pomiędzy pałacem a warsztatami/,
- f) buk zwyczajny – Budachów /park/,
- g) lipa drobnolistna – Budachów /park/.

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni $> 0,5$ ha, klasy IV o powierzchni $> 1,0$ ha, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujące duże fragmenty północnej i południowej części gminy,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków podworskich w miejscowościach Bytnica, Gryżyna, Budachów, Grabin,
- szczególnie cenne, ze względu na ornitofaunę czynne przyrodniczo florystycznie tereny wzdłuż rzek Pliszka, Biela, Gryżyński Potok.

Tereny dopuszczane do zabudowy

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

- gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i leśne, które stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
- tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęcia wód i

- zbiorników o Najwyższej i Wysokiej Ochronie Wód po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu stosownej zgody na jego wycinkę.

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak i lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne. Za najważniejsze uważa się wyeksponowanie rynny gryżyńskiej i rynny bytnickiej wraz z otaczającymi skarpami i zadrzewieniami jako obszar cennego krajobrazu, który stanowi szkielet biologiczny, stanowiący ostoję dla ptactwa i zwierzyny. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone w wyniku rozwoju turystyki. Uznaje się, że formy morfologiczne rzek Pliszka, Biela mają wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmian ich ukształtowania.

Zagrożeniem dla tego obszaru jest brak regulacji gospodarki ściekami we wsiach położonych wzdłuż rzek, spadki na skarpach podlegających erozji, zwiększenie chemizmu wód, likwidacja zieleni łąkowej. Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy, duże znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych tj. rozległych form przestrzennych, składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych, które zajmują znaczny procent powierzchni gminy. Zagrożeniem dla funkcjonowania obszarów gminy jest mono kultura, gdzie dominuje drzewostan iglasty, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku.

Wskazane jest nasadzenie drzew w formie alei i pasów zieleni oraz wzmocnienie zieleni publicznych poprzez nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż ulic, wykorzystując gatunki rodzime związa-

ne z tradycją miejscowości.

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo w środkowej części gminy, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak były wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- wywóz nieczystości stałych na wysypiska poza granicami gminy /wieś Łochowice gmina Krosno Odrzańskie/,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie).

Zasadne jest aby tereny po wyrobiskowe zagospodarowane były w kierunku leśnym po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą.

Tereny wykluczone z zabudowy

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

Nadzwyczajne zagrożenia

Często wykorzystywanym szlakiem kolejowym do przewozu niebezpiecznych materiałów jest trasa Rzepin – Czerwieńsk.

Z racji dużej masy przewożonych towarów w tym również środków chemicznych o właściwościach toksycznych, stanowi poważne zagrożenie dla otoczenia w przypadku katastrofy kolejowej.

Najbardziej uciążliwym obiektem na terenie gminy jest skład materiałów paliwowych zaopatrujących jednostki wojskowe położony w lesie koło Szklarki. Lokalizacja bazy u wylotu rynny jeziornej powoduje ogrom zagrożeń skażenia wód i pożarów otaczających terenów leśnych. Wykorzystywanie dróg polnych dla celów

wojskowych /przemieszczanie się środków transportowych/ ma negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze

Nadmierny rozwój turystyki jest również poważnym zagrożeniem dla lasów, a szczególnie obrzeży jezior i samych wód. Rozwój bazy turystycznej w głównej mierze powinien polegać na zmianach jakościowych, polepszeniu standardu usług i budowie obiektów poza Gryżyńskim Parkiem Krajobrazowym. Ocenia się maksymalną chłonność lasów GPK na ok. 500 osób dziennie.

Zagrożeniem dla ekosystemów dolin rzek Pliszka, Biela może być działalność gospodarcza /melioracja terenu, eksploatacja złóż torfu i pokładów gytii wapiennej, budowa stawów rybnych, zalesienie torfowisk/. Duży tartak w Bytnicy stanowi również uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w jego pobliżu.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej. Powinny być także rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego oraz z systemami technicznymi gminy.

Wyodrębniono następujące grupy celów o znaczeniu kulturowym. Należą do nich:

- cele dotyczące ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
- cele odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego wpływającego między innymi na tworzenie właściwego wizerunku gminy.

Zadania

W skład zadań prowadzących do realizacji celów związanych z ochroną przestrzeni i kulturowych wartości wchodzi:

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
- potrzeba rozszerzenia ochrony o te zasoby, które przedstawiają

wartość dla tożsamości kulturowej gminy,

- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego w tym jakości życia mieszkańców, np. poprzez modernizację czy też przekształcenie zasobów istniejących oraz rehabilitację obszarów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form budowy, elementów kompozycji układów przestrzennych czy atrakcyjności krajobrazu,
- minimalizacja występujących zagrożeń i czynników je wywołujących.

Strefy polityki przestrzennej

Kierunki ochrony środowiska naturalnego określono poprzez wyodrębnienie stref o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu. Uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.

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

- strefami konserwatorskimi,
- rejestrem zabytków o wybitnych wartościach,
- ewidencją z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- kartami z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.

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

Strefa „A”

Ochroną o najwyższym stopniu proponuje się objąć wyznaczony granicą strefy „A”, tj. pełnej ochrony struktury przestrzennej historycznej miasta Bytnica. Obowiązuje pełna ochrona zasobów kulturowych i rozplanowania urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno - remontowych zarówno w fazie projektowej jak i realizacyjnej wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do

spraw zabytków.

Strefa „B”

Na terenie gminy nie występują obszary objęte strefą „B”. W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską.

Proponuje się objąć strefą „B” w oparciu o opracowane studia historyczno – ruralistyczne wsi następujące obszary:

- | | |
|-------------|---|
| Bytnica: | - rozplanowanie starej części wsi /ulicówka/, |
| Budachów: | - układ przestrzenny /owalnica/, |
| Dobrosułów: | - zachowany plan /ulicówka/, |
| Drzewica: | - dobrze zachowany pierwotny plan /ulicówka/, |
| Głębokie: | - rozplanowanie historycznej części wsi, |
| Grabin: | - fragment wsi /pierwotny plan/, |
| Gryżyna: | - rozplanowanie pierwotne /wielodroźnica/, |
| Struga: | - historyczny plan pierwotny /owalnica/, |

Strefa „E”

Ochronę widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. Proponuje się objąć tą strefą ekspozycję wsi:

- Bytnica od strony jezior, północnej i zachodniej,
- Dobrosułów ze wszystkich stron,
- Budachów od strony wschodniej i północno-zachodniej,
- Drzewica od strony południowej i północnej,
- Struga, Grabin od strony południowej i wschodniej,
- Gryżyna od strony północnej,
- Głębokie od strony jeziora.

Ponadto proponuje się objąć tą strefą punkty widokowe w kierunku dominant obiektów sakralnych we wsiach Bytnica, Budachów, Dobrosułów.

W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowy wyższej od istniejącej.

- Strefa „K”** Ochronę środowiska kulturowego zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K”, tj. ochrony krajobrazu. Objęto tą strefą tereny wokół wsi: Budachów, Bytnica, Dobrosułów, Drzewica, Grabin, Gryżyna, Głębokie, Struga.
- Strefa „W”** Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W”. Została ona wyznaczona w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego studium. Na obszarach tych należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno-remontowe i prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.
- Rejestr zabytków** Bezwzględnej ochronie prawnej podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego. Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną prawną to:
- Bytnica:
 - dwór, nr rejestru 730,
 - kościół p.w.św. Piotra i Pawła, nr rejestru 728,
 - plebania, nr rejestru 729,
 - Budachów:
 - kuźnia, nr rejestru 727 /przeniesiona do Ochli/,
 - winiarnia, nr rejestru 463,
 - park, nr rejestru 2926,
 - Grabin:
 - dwór Żychlińskich, nr rejestru 2124,
 - kościół filialny p.w. św. Jana Chrzciciela, nr rejestru 2123,
 - park dworski, nr rejestru 3235,
 - Gryżyna:
 - pałac, nr rejestru 3018,
 - park pałacowy wraz z kaplicą-mauzoleum, nr rejestru 3219,
 - Drzewica:
 - stanowisko archeologiczne nr 6 /57-10/1/, nr rejestru 597,

Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi się odbywać według wytycznych konserwatorskich, specjalistycznych projektów opracowanych przez wykonawców posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.

Zasadne jest objęcie rejestrem zabytków rozplanowanie przestrzenne wsi Bytnica.

Zasoby objęte ewidencją Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się układy przestrzenne i obiekty wyszczególnione w ewidencji w dziale uwarunkowania środowiska kulturowego studium.

Wszelka działalność inwestycyjna, związana z obiektami oraz układami urbanistycznymi objętymi w poszczególnych miejscowościach ewidencją, odbywać się powinna pod nadzorem służb konserwatorskich.

Zasoby przeznaczone do zewidencjonowania Do zasobów przeznaczonych do zewidencjonowania w formie kart proponuje się:

- | | |
|------------|--|
| Bytnica: | - folwark z gorzelnią,
- park,
- cmentarz z 2 poł XIXw., |
| Budachów: | - kościół filialny,
- park,
- cmentarz z 2 poł XIXw., |
| Dobrosułów | - kościół filialny, |
| Drzewica: | - cmentarz z XIXw., |
| Grabin: | - rozplanowanie przestrzenne,
- zabudowa z XIXw.,
- folwark,
- park,
- cmentarz z 2 poł XIXw., |

- Gryżyna:
- rozplanowanie przestrzenne,
 - zabudowa z XIXw.,
 - mauzoleum,
 - cmentarz z 2 poł XIXw.,
- Struga:
- cmentarz z XIXw.,

**Zasoby
przeznaczone
do objęcia
studiami**

Zasadne jest opracowanie studium historyczno - ruralistyczne wraz z wytycznymi konserwatorskimi dla następujących zasobów:

- Bytnica:
- obszar miejscowości,
- Budachów:
- obszar pierwotnej owalnicy,
- Gryżyna:
- obszar miejscowości,
- Grabin
- obszar miejscowości,

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

**Plany
miejscowe**

Kontynuacją realizacji studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowane plany miejscowe. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami należy kierować się następującymi zasadami:

- wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe,
- potrzeby transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach (obszary kierunkowej zabudowy),
- potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- potrzeby przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
- wykazanie terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- potrzeby zabezpieczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe odprowadzania ścieków),
- uwarunkowania ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych z wyjątkiem planów ogólnych gminy, które wymagają

stosownych zmian.

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów.

Kolejność opracowywania planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Wskazane jest również stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej bez potrzeby opracowywania planów miejscowych na terenach z dostępem do ulicy (drogi) publicznej na zasadzie kontynuacji istniejącej zabudowy.

Plany miejscowe i zagospodarowanie terenu musi uwzględniać problematykę osób niepełnosprawnych.

Wnioski do planów nadrzędnych

Spośród elementów przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jako składowe strategii i planu przestrzennego województwa lubuskiego wymienić należy:

- system przyrodniczych terenów chronionych, parki krajobrazowe, lasy ochronne, obszary chronionego krajobrazu, obszary zbiorników wód podziemnych,
- system ochrony dóbr kultury,
- podstawowy układ komunikacyjny,
- układ linii energetycznych wysokiego napięcia,
- system grupowy odprowadzania i neutralizacji ścieków z całej gminy,
- sieć światłowodów,

Własność a planowane zagospodaro- wanie

Ustala się kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględniania własności gruntów:

- obszary do realizacji celów publicznych należy w miarę możliwości wyznaczyć na gruntach komunalnych lub będących własnością Skarbu Państwa,

- rozrzucone przestrzennie małe działki, będące własnością komunalną, należy w zależności od sytuacji włączyć do większego zespołu gruntów,
- na obszarze przemieszczenia gruntów o własności komunalnej i Skarbu Państwa należy dążyć, na drodze współpracy gminy i instytucji państwowych, do tworzenia zasobów, dla których można prowadzić skuteczną gospodarkę przestrzenną.

Należy dążyć do tworzenia zasobów gruntów komunalnych w obszarach rozwoju z wyprzedzeniem w stosunku do etapu rozwoju przestrzennego gminy oraz uregulowania statusu prawnego tych gruntów. Należy rozważyć możliwość przygotowania wspólnych zasobów gruntów z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Polityka tworzenia zasobów gruntowych powinna być prowadzona w odniesieniu do wielu obszarów jednocześnie, tak aby uniknąć spekulacji. W polityce kształtowania wielkości podaży należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.

Aktywizacja rozwoju

Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności, gdzie gmina przejmuje na siebie obowiązek skoordynowania ze sobą następujących poczynań, prowadzących do zagospodarowania określonego obszaru:

- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami,
- utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów, np. agencja komunalna,
- przygotowanie techniczne terenów, tzn. uzbrojenie i budowa ulic,
- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi,
- sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę.

