

# RADA MIEJSKA W CHOSZCZNI



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOSZCZNO

### - USTALENIA GENERALNE -

ZAŁĄCZNIK NR (...)  
DO UCHWAŁY (...)  
RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZNI  
Z DNIA (...) 2018 R.

Choszczno 2006 r.  
pierwsza zmiana: wrzesień 2015 r.  
druga zmiana: październik 2017 r.  
trzecia zmiana: (...) 2018 r.

**Opracował zespół pod kierunkiem:**

mgr inż. arch. Piotra Kozłowskiego - upr. urb. 1485/96

ZOIU Z-292

mgr inż. arch. Maciej Siekierski ZOIU Z-374

mgr Anna Siekierska ZOIU Z-373

mgr inż. Urszula Arciuszkiewicz

mgr Marcin Rachuta

inż. Ewelina Kozaczuk

dr Beata Raszka

mgr inż. Anna Kołaska

mgr Paulina Kubacka – Szymczak

mgr Waldemar Witek

mgr Mirosław Opęchowski

Karolina Rulewicz

Tomasz Sapiński

---

Opracowanie: INTEGRA Sp. z o.o. Poznań – Złocieniec

**Opracowanie zmiany w roku 2015:**

mgr Marcin Brytan  
dr Witold Andrzejczak  
mgr Jan Biernacki

**Opracowanie zmiany w roku 2017:**

mgr Marcin Brytan  
dr Witold Andrzejczak

**Opracowanie zmiany w roku w 2018:**

mgr Jan Biernacki – uprawnienia ZOIU nr 592  
mgr Magdalena Biernacka

# USTALENIA GENERALNE STUDIUM

## Rozdział 1

### Ustalenia ogólne

#### Cele zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy, polityka przestrzenna

§ 1. Niniejsze ustalenia obowiązują w granicach administracyjnych gminy Choszczno.

§ 2. Integralną częścią ustaleń są:

- 1) rysunek studium, zatytułowany „Choszczno - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” opracowany w skali 1: 10 000 (w sekcjach), stanowiący załącznik nr 2 do uchwały, zwany dalej rysunkiem studium, oraz rysunki pomocnicze sporządzone w skali 1:25 000 i 1:5000 dla obszarów zurbanizowanych.
- 2) część opisowa zawierająca wyniki analiz i studiów określających uwarunkowania rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego, zatytułowana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno – część opisowa”, wraz z rysunkami będącymi jej integralną częścią- załącznik nr 3 do uchwały, zwany dalej częścią opisową studium.

§ 3. Studium określa politykę przestrzenną gminy Choszczno.

§ 4. Wizją stanu gminy, jaki powinna ona osiągnąć w wyniku rozwoju przestrzennego jest:

**„Osiągnięcie zrównoważonego, zharmonizowanego ze środowiskiem naturalnym rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Choszczno, który umożliwi zarówno osiągnięcie standardów europejskich w działalności gospodarczej, jak i wysokiej jakości życia społeczności lokalnej poprzez optymalne wykorzystanie walorów turystycznych Gminy” – za misją Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Choszczno do 2010 r.**

§ 5. Dla tak określonej wizji gminy przyjmuje się następujące cele rozwoju przestrzennego:

- 1) rozwój przestrzenny jednostek osadniczych, w pierwszym rzędzie poprzez wypełnianie istniejących struktur urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta i zasięgach rozwoju przestrzennego (terenach zurbanizowanych) wsi określonych na rysunku studium;
- 2) ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego polegająca na:
  - a) ochronie zabytków i krajobrazu kulturowego,
  - b) ochronie zabytkowego układu przestrzennego miasta Choszczno,
  - c) zachowaniu i ochronie charakterystycznych układów przestrzennych i krajobrazu, wiejskich jednostek osadniczych,
  - d) zachowaniu i odtworzeniu utraconych walorów środowiska kulturowego;
- 3) wyznaczenie nowych terenów rozwojowych dla wiodących funkcji, stymulujących rozwój gospodarczy gminy oraz tworzenie nowych gminnych zasobów terenowych dla realizacji zadań publicznych i budownictwa mieszkaniowego;
- 4) poprawa warunków życia mieszkańców gminy, a w szczególności uzyskanie optymalnych warunków socjalnych, kulturalnych i zdrowotnych polegających na:
  - a) właściwym wyposażeniu miasta i wybranych jednostek osadniczych w obiekty usługowe z zachowaniem odpowiednich stref dojazdów i dojazdów,
  - b) rozwijaniu lokalnej bazy miejsc pracy,
  - c) organizowaniu i udostępnieniu miejsc rekreacji i wypoczynku,
  - d) działaniu na rzecz czystości środowiska,
  - e) rozbudowie systemów infrastruktury technicznej, w szczególności gazyfikacja gminy, odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów;

- 5) wyzwolenie działań indywidualnych i grupowych na rzecz rozwoju rodziny, osiedla, sołectwa, miasta i gminy;
- 6) wzmocnienie funkcji ponadlokalnych (usługi, turystyka i wypoczynek, mieszkalnictwo, kultura, działalność gospodarcza, infrastruktura biznesu).

§ 6. Dla zrównoważonego rozwoju gminy celem rozwoju przestrzennego odpowiadają równorzędne pod względem wagi i znaczenia, cele rozwoju ekologicznego, które są następujące:

- 1) ochrona unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego, a w tym:
  - a) obszarów chronionego krajobrazu „Choszczno-Drawno” i „Bierzwnik”,
  - b) terenów proponowanych do objęcia ochroną,
  - c) istniejącego drzewostanu i skupisk zieleni na terenach zurbanizowanych,
  - d) istniejących pomników przyrody, parków podworskich i cmentarzy,
  - e) innych osobliwości przyrodniczych;
- 2) dążenie do stanu równowagi ekologicznej, polegające m.in. na:
  - a) minimalizacji skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrekultywowanie wyrobisk po eksploatacji surowców, umocnienie skarp, zatrzymanie procesu degradacji skarp),
  - b) dążeniu (głównie poprzez działania planistyczne i administracyjne) do ograniczania dopływu zanieczyszczeń do wód otwartych w celu poprawy ich jakości i osiągnięcia I klasy czystości,
  - c) przeciwdziałaniu postępującym procesom erozyjnym i zapobieganiu dalszej degradacji gleb,
  - d) ochronie bioróżnorodności, czyli różnorodności organizmów żywych (fauny i flory) poprzez stwarzanie dogodnych warunków do ich bytowania i rozwoju (zachowanie różnorodności siedlisk).
- 3) odtworzenie utraconych walorów środowiska przyrodniczego, ochrona i umacnianie stanu środowiska naturalnego.

§ 7. Polityka przestrzenna określona w studium ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy.

§ 8. Polityka przestrzenna, zmierzając do podniesienia jakości życia w gminie odnosi się do czterech podstawowych płaszczyzn zrównoważonego rozwoju, tworzących główne elementy struktury przestrzennej gminy:

- 1) środowiska mieszkaniowego i wizerunku jednostek osadniczych (środowiska kulturowego);
- 2) bazy miejsc pracy;
- 3) sfery wypoczynku i rekreacji;
- 4) środowiska przyrodniczego.

§ 9. Polityka przestrzenna zmierzać będzie w kierunku podnoszenia dobrobytu w gminie poprzez przygotowanie, oprócz terenów pod zabudowę na potrzeby własne, również oferty terenów usług, mieszkań i działalności gospodarczej “na sprzedaż”.

§ 10. Schemat gospodarowania w gminie i programy podejmowanych działań na rzecz rozwoju przestrzennego w jego warstwie przyrodniczej, krajobrazowej, ludzkiej i technicznej będą zorientowane na rozwój próśrodowiskowy (ekorozwój), a polegać będą na organizacji przestrzeni życiowej mieszkańców gminy, a szczególnie na prawidłowym gospodarowaniu ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowym kształtowaniu krajobrazu: rekultywacji obszarów zdegradowanych i zaniedbanych,

podnoszeniu estetyki jednostek osadniczych oraz zachowania szczególnie wysokich wymogów estetycznych dla przekształceń krajobrazu terenów zurbanizowanych.

§ 11. Zrównoważony rozwój gminy podążać będzie w kierunku zmian jakościowych w przestrzeni gminy w strefie objętej ochroną oraz zmian jakościowo - ilościowych w strefie rolniczej i zurbanizowanej.

§ 12. Kierunki zagospodarowania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego:

- 1) dominująca funkcja obszaru – turystyczna i rolnicza z uwzględnieniem przekształceń strukturalnych oraz selektywnie aktywizacja gospodarcza,
- 2) utrzymanie i rozwój miasta Choszczno jako subregionalnego ośrodka rozwoju o zasięgu oddziaływania również dla gmin: Pełczyce, Recz i Krzęcin.

§ 13. Polityka przestrzenna określona w niniejszym studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zbiór informacji na potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.

§ 14. We współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy szczególną troską objąć historyczne śródmieście; w dalszych pracach planistycznych należy stworzyć wizję przestrzenną jego zagospodarowania (wskazana organizacja konkursu architektoniczno-urbanistycznego) w celu określenia (docelowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) zasad jego przekształceń, renowacji i modernizacji z uwzględnieniem kształtowania architektury charakterystycznej dla okresu tworzenia się specyfiki wizerunku miasta Choszczno.

§ 15. Należy stworzyć w oparciu o zapis studium, bazę danych o gminie w Komputerowym Systemie Informacji Przestrzennej – SIP.

§ 16. Na rysunku studium wyznaczono tereny rozwojowe o preferowanych funkcjach wiodących (kierunki rozwoju). Kierunki zagospodarowania przestrzennego nie oznaczają obligatoryjnego przeznaczenia terenów, ale zasady kształtowania przestrzeni i charakter obszarów. Pozostałe obszary, dla których nie wskazuje się przeznaczenia terenów (jako sposobów kształtowania przestrzeni i preferencji użytkowania) należy traktować jako przestrzeń, gdzie zagospodarowanie terenów podlegać będzie przepisom prawa ogólnie obowiązującego (przepisy odrębne - ustawy).

§ 17. Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu może podlegać modernizacji, przebudowie, remontom i rozbudowie także wtedy gdy jej sposób użytkowania nie jest zgodny z wiodącą funkcją terenu, chyba że zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnie inaczej.

§ 18. Zaleca się bieżące monitorowanie zgodności gospodarowania w przestrzeni miasta i gminy z wytyczoną w niniejszym studium polityką przestrzenną.

§ 19. W przypadku wystąpienia istotnych okoliczności zmieniających uwarunkowania rozwoju lub będących w sprzeczności z zapisem studium należy dokonać jego zmiany.

## **Rozdział 2**

### **Uwarunkowania rozwoju**

§ 20.1. Całokształt czynników charakteryzujących specyfikę i rozwój miasta i gminy przebadane i opisane zostały w części opisowej studium – załącznik nr 3.

2. Określając politykę przestrzenną gminy w tym lokalne zasady zagospodarowania uwzględnia się w szczególności:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- 3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- 8) stan prawny gruntów,
- 9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- 11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 13) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 21. Niniejsze ustalenia wskazują te czynniki z całokształtu uwarunkowań, które determinują rozwój w sposób aktywizujący lub opóźniający jego tempo.

§ 22. W działaniach na rzecz rozwoju przestrzennego gminy wykorzystywać należy następujące czynniki aktywizujące jej rozwój:

- 1) względną bliskość Gorzowa Wielkopolskiego, Szczecina, aglomeracji poznańskiej a także Berlina, których mieszkańcy są potencjalnymi konsumentami oferowanych terenów rozwojowych, użytkownikami bazy turystycznej, odbiorcami produkowanych „na sprzedaż” dóbr,
- 2) walory przyrodniczo - krajobrazowe gminy, a w szczególności cenne przyrodniczo obszary chronionego krajobrazu „Choszczno-Drawno”, „Bierzwnik”, obszary wód otwartych i kompleksy leśne,
- 3) stan i potencjał produkcji rolnej i leśnej,
- 4) istniejący potencjał i tradycje gospodarcze, w tym rzemiosła i drobnej wytwórczości,
- 5) sytuację demograficzną gminy, aspiracje i dążenia lokalnej społeczności,
- 6) znaczenie gminy w regionie,

§ 23. Należy systematycznie podejmować działania na rzecz likwidowania głównych barier rozwoju, to jest:

- 1) degradacji środowiska przyrodniczego;
- 2) utrudnień komunikacyjnych w obszarze miasta i wsi;
- 3) degradacji i deformacji krajobrazu kulturowego (niekorzystny wizerunek przestrzenny jednostek osadniczych);
- 4) słabej kondycji głównych przedsiębiorstw;
- 5) niewystarczającej oferty dla spędzania wolnego czasu szczególnie dla młodzieży;
- 6) braku szerokich możliwości kształcenia młodzieży na poziomie policealnym i wyższym.

**§ 24.** Działania na rzecz rozwoju przestrzennego gminy muszą uwzględniać:

- 1) dotychczasowy stan zainwestowania i zagospodarowania gminy;
- 2) naturalne tendencje rozwojowe i tradycje;
- 3) wartości i predyspozycje środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne: społeczne, przyrodnicze, infrastrukturalne i inne.

### **Rozdział 3**

#### **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu,**

**§ 25.** Ochrona przyrody na terenie gminy ma na celu: utrzymanie stabilności ekosystemów, zachowanie bioróżnorodności (różnorodności gatunkowej roślin i zwierząt oraz biotopów), zapewnienie ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów, przywracanie do stanu właściwego zasobów i składników przyrody, a także zachowanie dziedzictwa geologicznego.

**§ 26.** Ochrona dziko występujących grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów szczegółowych musi uwzględniać także utrzymanie całych populacji tych gatunków i ich naturalnych siedlisk.

**§ 27.** Ochronie podlegają:

- 1) obszary chronionego krajobrazu „Choszczno-Drawno” i „Bierzwnik”;
- 2) pomniki przyrody, znajdujące się w rejestrze Zachodniopomorskiego Konserwatora Przyrody - wykaz w części opisowej studium;
- 3) rośliny i zwierzęta oraz miejsca ich występowania i rozrodu na podstawie przepisów szczegółowych i ratyfikowanych przez Państwo Polskie konwencji i dyrektyw międzynarodowych oraz umów i porozumień – charakterystyka w części opisowej studium;
- 4) obszary węzłowe i korytarze ekologiczne wchodzące w skład systemu powiązań ekologicznych w ramach Krajowej Sieci Ekologicznej – ECONET-PL oraz obszary sieci ekologicznej Natura 2000 – „Dolina Iny koło Recza (PLH320005),
- 5) parki podworskie - wykaz w części opisowej studium;
- 6) zabytkowe aleje przydrożne;

Dla obszarów objętych ochroną obowiązują zakazy i nakazy oraz inne ustalenia określone w przepisach odrębnych, w tym powołujących obszary objęte ochroną; w dalszych pracach planistycznych i zagospodarowaniu terenów w ramach obszarów chronionego krajobrazu „Choszczno-Drawno” i „Bierzwnik” należy uwzględniać w szczególności zakazy i nakazy określone w Rozporządzeniu nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Zach. Z 2005 r. Nr 25, poz. 497) lub przepisu go zastępującego.

**§ 28.** Planuje się ponadto ustanowienie nowych następujących form ochrony przyrody na terenie gminy: rezerwaty przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne i pomniki przyrody, zgodnie z częścią opisową studium i opracowaniem p.t. „Waloryzacja przyrodnicza gminy Choszczno” oraz „Opracowaniem ekofizjograficznym gminy Choszczno” - zaznaczono na rysunku studium.

**§ 29.** Poza określonymi w opracowaniu wymienionym w § 27 przewiduje się ustanowienie na wniosek osób zainteresowanych użytków ekologicznych.

**§ 30.** W zakresie ochrony fauny podjęte będą działania na rzecz:

- 1) zachowania bioróżnorodności gatunków zwierząt i ich siedlisk;

- 2) utrzymania lub przywrócenia liczebności populacji wszystkich gatunków na poziomie zapewniającym ich odnawialność;
- 3) zachowania istniejących i odtworzenia siedlisk zniszczonych;
- 4) ochrony miejsc lęgowych ptaków i tarlisk ryb;
- 5) ochrony ważnych miejsc odpoczynku i żerowania ptaków wędrownych.

**§ 31.** Ochroną objęte będą, jako ostoje ptaków, wysepki i zarośla wierzbowe, brzegi jezior zajęte przez pasy roślinności szuwarowej, zarastające starorzecza, bagna i oczka śródpolne; wyklucza się w tych rejonach w szczególności:

- 1) samowolnej wycinki zadrzewień i eksploatacji trzcinowisk;
- 2) płoszenie ptactwa;
- 3) wypalanie traw;
- 4) odwadnianie;
- 5) nadmierną penetrację turystyczną.

**§ 32.** Zaleca się podjęcie działań mających na celu objęcie ochroną okazałego starodrzewia i egzekwowania zakazu jego wycinki bez stosownego pozwolenia, szczególnie:

- 1) występującego w parkach wiejskich i na cmentarzach;
- 2) rosnącego pojedynczo;
- 3) przydrożnego, przywodnego i śródpolnego;

**§ 33.** Na podstawie przepisów odrębnych chronione są duże kompleksy leśne – lasy ochronne – przede wszystkim glebo-, wiatro- i wodochronne, ostoje zwierząt, lasy nasienne.

**§ 34.** Szczegółowa ocena i zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostały zawarte w części opisowej studium.

**§ 35.** W dalszych pracach planistycznych należy bezwzględnie wykorzystać opracowaną „Waloryzację przyrodniczą gminy Choszczno”, „Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Choszczno” oraz „Gminny program ochrony środowiska”.

**§ 36.** Dla poprawy walorów fizjonomicznych krajobrazu i jednocześnie poprawy jakości środowiska dla potrzeb produkcji rolnej wymagane jest zwiększenie ilości zadrzewień na obszarach zurbanizowanych gminy. Na system zadrzewień ochronnych na terenach rolnych winny składać się zadrzewienia pełniące funkcje:

- 1) przeciwwietrzne tzw. wiatrochrony, w oparciu przede wszystkim o sieć dróg publicznych, realizując nasadzenia wzdłuż bezdrzewnych odcinków dróg;
- 2) śródpolne zarośla pełniące funkcje ostoi fauny drapieżnej (szczególnie ptactwa) dla eliminacji szkodników pól uprawnych (gryzoni i owadów) – należy wykorzystać szersze pobocza polnych dróg, strome miedze, inne skrawki gruntów;
- 3) zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące drogom, ciekom wodnym, jeziorom, stawom, oczkom, nasadzenia rzędowe, także wzdłuż sieci rowów melioracyjnych;
- 4) zadrzewienia izolacyjno–ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia – należy wymagać w ramach ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów budowlanych inwestycji projektu zazielenienia działki obiektu i konsekwentnej realizacji tej zieleni, która łagodzi istnienie obiektu kubaturowego w krajobrazie, zwłaszcza w krajobrazie otwartym.

**§ 37.** Ochrona krajobrazu rolnego polegać będzie na dokonywaniu świadomych przekształceń zmierzających do wzbogacenia krajobrazu w system zadrzewień.



**§ 38.** Ochrona krajobrazu polegać będzie ponadto na objęciu szczególną ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominacją obiektów kubaturowych i budowli inżynierskich.

**§ 39.** Uznaje się cały obszar gminy za korytarz ekologiczny o randze krajowej (ECONET-PL), który jest połączony z obszarami o znaczeniu międzynarodowym 6M i 7M (Pojezierze Drawskie, Obszar Drawy) oraz obszarem 1M (Dolna Odra).

**§ 40.** W pierwszym rzędzie należy utrzymać i wprowadzić zadrzewienia na najbardziej zagrożonych terenach intensywnej turystyki i rekreacji, w sąsiedztwie tras komunikacyjnych o dużym obciążeniu ruchem i podobnych.

**§ 41.** Zieleń na terenach urbanizowanych należy projektować w ten sposób, aby nastąpiło połączenie terenów otwartych z terenami zielonymi wewnątrz obszaru urbanizowanego poprzez tworzenie zielonych korytarzy i ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, jak również wykorzystać należy wszystkie środowiskotwórcze tereny (drobne ciekły, obniżenia, oczka wodne, łączki, bagienka i podmokłości) dla wprowadzenia zieleni w struktury zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej.

**§ 42.** Ochroną obejmuje się drzewostan cmentarzy, parków wiejskich oraz większych skupisk zieleni, w tym okazałych zadrzewień przydrożnych (aleje), stanowiących obudowę utwardzonych dróg lokalnych – zieleń ta wymaga rewaloryzacji, uporządkowania, uregulowania spraw własnościowych i przebudowy.

**§ 43.** Tereny eksponowane, panoramy i punkty widokowe należy podkreślać właściwym dla nich zagospodarowaniem i udostępniać turystom poprzez kierowanie w te miejsca szlaków i tras pieszych i rowerowych.

**§ 44.** W działaniach na rzecz ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:

- 1) porządkowania przebiegu napowietrznych linii energetycznych i likwidowania ich kolizji z zabudową;
- 2) prowadzenia wszelkiego, nowo realizowanego uzbrojenia w formie sieci podziemnych sytuowanych w liniach rozgraniczających drogi i ulice;
- 3) unikania wytyczania linii przesyłowych infrastruktury technicznej i dróg przez obszary chronione, tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, tereny wypoczynku i rekreacji, tereny, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- 4) nadawania kubaturowym i innym naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej form architektonicznych nie stanowiących dysonansu w krajobrazie miejskim i wiejskim;
- 5) ustalania tras uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony drzew.

**§ 45.** Zakłady produkcyjne i obiekty energetyczne (kotłownie) muszą uregulować stany prawne w zakresie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, co będzie podlegać kontroli, a docelowo ustala się wymóg przechodzenia na paliwa bardziej ekologiczne, jak gaz, w tym płynny, oleje opałowe lekkie, energię elektryczną, odnawialne źródła energii.

**§ 46.** Zaleca się, aby tereny przeznaczane do zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej, działalności gospodarczej oraz usług turystyki i wypoczynku całorocznego (z wyjątkiem terenów rozproszonych) posiadały sieć gazową.

**§ 47.** Na wszystkich obszarach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę należy promować stosowanie źródeł energii odnawialnej, wprowadzając takie urządzenia jak: kolektory słoneczne, siłownie wiatrowe (pojedyncze urządzenia), pompy ciepłe i tym podobne.

§ 48. Tereny przeznaczane do zabudowy zorganizowanej mieszkaniowej, tereny zabudowy działalności gospodarczej, tereny zabudowy usług turystyki i wypoczynku całorocznego winny stosować dla celów grzewczych paliwa „czyste”.

§ 49. Preferować należy powstawanie zakładów o technologiach proekologicznych.

§ 50. W śródmieściu miasta Choszczno należy eliminować ruch samochodów jako źródło skażenia terenów spalinami, źródło hałasu i zagrożenie bezpieczeństwa, m.in. poprzez wprowadzanie ruchu uspokojonego.

§ 51. Należy podjąć działania na rzecz podniesienia klasy czystości wód powierzchniowych, pozwalające na osiągnięcie parametrów zaplanowanych. Konieczne jest sukcesywne kanalizowanie istniejących terenów zabudowanych, a powstawanie nowych obiektów musi być skorelowane z realizacją sieci i urządzeń oczyszczających.

§ 52. Należy podjąć działania na rzecz ograniczenia dopływu substancji biogenych do jezior i cieków ze źródeł punktowych i obszarowych, poprzez utworzenie w strefie krawędziowej rynien i dolin naturalnej otuliny o wzmożonych wymaganiach w zakresie ochrony środowiska.

§ 53. Ochrona przed zanieczyszczeniem i nadmierną eksploatacją wód powierzchniowych i podziemnych. Należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu terenu położonego w granicach obszarów zasobowych ujęć wody pitnej.

§ 54. W działaniach związanych z urbanizowaniem terenów zaleca się zachowanie istniejących urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych (takich jak: rowy otwarte, rurociągi melioracyjne, budowle wodne i sieć drenarska) oraz zaniechanie prowadzenia melioracji osuszających oraz technicznej regulacji cieków polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegu.

§ 55. Wszelkie zamierzenia melioracyjne muszą podlegać szczególnej kontroli i być poddane ocenie ich wpływu na środowisko, a wynik powinien decydować o zaniechaniu lub realizacji inwestycji.

§ 56. Gmina podejmie działania na rzecz poprawy dotychczasowego komfortu akustycznego poprzez:

- 1) właściwą, w stosunku do zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, lokalizację inwestycji uciążliwych;
- 2) odpowiednią organizację ruchu samochodowego, głównie tranzytowego;
- 3) dążenie do realizacji ekranów akustycznych w miejscach szczególnie na hałas narażonych.

§ 57. Realizacja polityki przestrzennej gminy winna uwzględniać opracowany gminny program ochrony środowiska, który winien podlegać ciągłej aktualizacji w miarę zmieniających się uwarunkowań lokalnych i zewnętrznych..

§ 58. Należy przyjąć zasadę urbanizacji terenów wyłącznie równoległe z rozwojem sieci infrastruktury technicznej.

§ 59. Wspierać i uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, na których ich stosowanie w świetle obowiązujących przepisów jest dopuszczalne.

§ 60. Należy opracować i wdrażać program racjonalnej gospodarki odpadami i osadami ściekowymi ze szczegółowym uwzględnieniem segregacji odpadów oraz kompostowania osadów ściekowych i ich wtórnego wykorzystania jako nawóz.

§ 61. Podejmowane są i będą nadal działania na rzecz prowadzenia monitoringu zanieczyszczeń wód i powietrza.

§ 62. Kontynuowana będzie edukacja ekologiczna mieszkańców gminy oraz stymulowane będą inicjatywy społeczne na rzecz działań proekologicznych.

§ 63. Realizowane będą bezwzględnie wymagania przepisów odrębnych dotyczące, ograniczenia zasięgu uciążliwego oddziaływania obiektów do granic terenów, dla których podmiot wprowadzający uciążliwości posiada tytuł prawny.

§ 64. Obszary wskazane na rysunku studium, w tym złoża kopalin pospolitych, mogą podlegać eksploatacji zgodnie z przepisami szczególnymi. Wyznaczanie nowych terenów górniczych poza obszarami wyznaczonymi w rysunku studium może odbywać się w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i uniknięciu lub minimalizacji kolizji z wartościami przyrodniczymi.

#### **Rozdział 4**

#### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

§ 65. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położone poza określonym na rysunku studium, zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych i wskazanymi miejscami rozwoju funkcji aktywizujących gminę, należy wyłączyć z zabudowy, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w obrębie zagrody lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie z uwzględnieniem zapisów § 114, § 129, § 139. Szczególnej ochronie podlega rolnicza przestrzeń produkcyjna, charakteryzująca się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb. Koniecznym jest wzbogacanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, przydrożne i przywodne.

§ 66. Należy podjąć działania organizacyjne na rzecz rozwijania nowoczesnej uprawy roli dotychczas odłogowanej, chyba że ich przydatność w gospodarce rolnej jest niewielka, wówczas należy przeznaczyć je do zalesienia.

§ 67. Na terenach upraw rolnych należy zahamować procesy degradacyjne gleb i krajobrazu rolniczego.

§ 68. Na terenie gminy należy preferować różnorodność ekologiczną ekosystemów zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi i propagować należy prowadzenie upraw i hodowli wzbogacających krajobraz. Propagować należy również powstawanie rolniczych gospodarstw ekologicznych, które na terenie gminy mają predyspozycje do rozwoju.

§ 69. Zaleca się zachowanie tradycyjnej gospodarki łąkowej w szczególności w dnach dolin rzecznych i obniżeniach jeziornych.

§ 70. Ochronie, nie kolidującej z prowadzoną gospodarką leśną, podlegają wszystkie duże zespoły leśne na obszarze gminy, które stanowią niezbędne zaplecze środowiska przyrodniczego dla turystyki i rekreacji.

§ 71. Ze względu na walory przyrodnicze i turystyczne gminy należy ograniczyć lokalizację wielkotowarowych zakładów chowu lub hodowli zwierząt, w szczególności ferm kwalifikowanych jako inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą być lokalizowane jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a ich lokalizacja winna być wyznaczona z dala od siedlisk ludzkich.

§ 72. Należy dokonać weryfikacji istniejących oraz lokalizacji ośrodków produkcji rolnej, na których mogą zostać zlokalizowane fermy hodowlane, w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem uciążliwości dla lokalnej społeczności, a także wobec rozwijającej się funkcji turystycznej.

§ 73. W gospodarce leśnej dążyć należy do:

- 1) przywrócenia utraconej różnorodności terenów leśnych i wzbogacenia składu gatunkowego drzewostanów;
- 2) ograniczenia wielkoobszarowych zrębów zupełnych na;
- 3) zachowania w stanie zbliżonym do naturalnego i odtwarzania śródleśnych zbiorników i cieków wodnych.

§ 74. Należy dążyć do zalesienia lub zadrzewienia gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych z uwzględnieniem zasad prawidłowego kształtowania granicy polno-leśnej.

§ 75. Studium uwzględni ustalenia planów urządzenia lasu dotyczące granic powierzchni lasów, w tym ochronnych, a także zasad gospodarki leśnej.

## **Rozdział 5**

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

§ 76. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi przedstawiono na rysunku studium. Obszary bezpośrednio zagrożone powodzią zostaną określone w „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW Szczecin. Na obszarze gminy nie występuje niebezpieczeństwo powodzi i osuwania mas ziemnych zagrażające istniejącym bądź projektowanym terenom zurbanizowanym. Charakterystykę hydrograficzną i geologiczną gminy zawarto w części opisowej studium - załącznik nr 3.

## **Rozdział 6**

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 77. Ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych podlegają:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków – wg wykazu zawartego w części opisowej studium;
- 2) obiekty i obszary (strefy ochrony konserwatorskiej A,B,K,E) na podstawie ustaleń ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

§ 78.1. W części opisowej studium i w „Waloryzacji krajobrazu kulturowego”, stanowiącej materiał wejściowy do studium, określono obiekty do objęcia ochroną, które zostaną ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Gminna ewidencja zabytków będzie stanowić podstawę do określania ustaleń ochrony w sporządzanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**§ 79.1.** Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, a docelowo także znajdujące się w wykazie w części opisowej studium po wpisaniu ich do gminnej ewidencji zabytków i ustaleniu ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego..

**2.** W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić granice stref ochrony archeologicznej w oparciu o opracowanie „Zasób archeologiczny gminy Choszczno” materiał uzupełniający niniejsze studium.

**3.** Zasady ochrony i gospodarowania w strefach określonych w pkt. 2 i strefach ochrony konserwatorskiej A,B,E,K,W zawarto w części opisowej studium.

**§ 80.** Ochronie, polegającej na pielęgnacji i uzupełnianiu drzewostanu, zachowaniu układów alejek, podtrzymywaniu składu gatunkowego, podlegają historyczne układy zieleni (parki, cmentarze, aleje).

**§ 81.** Do zadań najwyższej rangi należy zachowanie w największym stopniu historycznej zabudowy, kompozycji przestrzennej układów osadniczych oraz rehabilitacja przestrzeni zurbanizowanej i określenie nowych zasad jej przekształceń celem harmonijnego wpisywania w krajobraz różnorodnych form zabudowy.

**§ 82.** Do obszarów wymagających rehabilitacji w studium zaliczono:

- 1) obszar historycznego układu średniowiecznego w oparciu o Plac im. Jana Pawła II i ulice Wolności, Bohaterów Warszawy, Władysława Jagiełły;
- 2) obszar współczesnych osiedli mieszkaniowych (blokowych);
- 3) obecne tereny składów, baz i przemysłu
- 4) osiedla popegerowskie w jednostkach wiejskich (Wardyń, Rzecko, Kołki).

**§ 83.** Ochrona krajobrazu miejskiego i wiejskich jednostek osadniczych polegać będzie na dokonywaniu świadomych przekształceń zmierzających do wzbogacenia krajobrazu poprzez.:

- 1) zachowanie historycznej sylwety miasta Choszczno i wsi;
- 2) zachowanie historycznych podziałów nieruchomości, skali, gabarytów i linii zabudowy budynków, przekrojów ulic itp.,
- 3) korygowanie elementów konfliktowych w sylwecie miasta Choszczno i wsi przez ich likwidację, przebudowę lub przysłanianie zielenią, względnie w inny odpowiedni sposób kształtowanie systemu zieleni.

**§ 84.** Postępującej urbanizacji towarzyszyć musi większa dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą wprowadzać zasady prawidłowej kompozycji miejsc stanowiących przestrzenie społeczne.

**§ 85.** Ze względu na walory krajobrazu i środowiska kulturowego dla historycznej części miasta Choszczno, oraz dla następujących jednostek osadniczych: Korytowo, Kołki, Piasecznik, Raduń, Rzecko, Suliszewo, Zamęcin oraz Radaczewo, Sławęcín, Stradzewo, Wardyń zaleca się sporządzić uszczegółowione miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

**§ 86.** Szczegółowe zasady ochrony dóbr kultury zostały zawarte w części opisowej studium oraz opracowaniach “Studium wartości kulturowych” i “Zasób archeologiczny gminy Choszczno”.

**§ 87.** Wymienione w § 86 opracowania będą podstawą do sporządzenia we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków gminnej ewidencji zabytków i gminnego programu ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, które będą podstawą do określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapisów ochrony obszarów i obiektów zabytkowych.

## **Rozdział 7**

### **Rozwój przestrzenny, struktura osiedleńcza, funkcje gminy i jednostek osadniczych**

§ 88. Prognoza demograficzna dla gminy Choszczno opracowana w oparciu o występujące trendy zakłada:

- 1) dla obszarów wiejskich gminy – wzrost liczby mieszkańców maksymalnie do 7200 w 2015 roku;
- 2) dla miasta Choszczna - wzrost liczby ludności maksymalnie do ok. 17000 w 2015 roku przy zachowaniu obecnych trendów rozwojowych.

§ 89. Dla prognozowanego rozwoju demograficznego gminy wskazano w studium kierunki rozwoju: mieszkalnictwa, usług określone, działalności gospodarczej określone oraz wypoczynku i turystyki.

§ 90. Chłonność terenów mieszkaniowych wskazanych w niniejszym studium wynosi około 24 000 mieszkańców.

§ 91. W strukturze wieku ludności nastąpi :

- 1) wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym ( wiek rozrodczości osiągną roczniki wyżu demograficznego z lat 1976 - 1985), głównie w grupie 0-2 i 3-6 lat, przy jednoczesnym spadku liczby dzieci w wieku 7-17 lat;
- 2) niewielki wzrost ( we wsiach raczej spadek) liczby ludności w wieku produkcyjnym;
- 3) znaczny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym: w mieście do ok. 15 %, na wsiach do ok. 18 %.

92. Obecny system osadniczy gminy zostaje utrwalony w następujący sposób:

- 1) miasto Choszczno, jako ośrodek gminny i powiatowy;
- 3) sołectwa (wraz z osadami):

- a) Gleźno (w tym: Stawin),
- b) Golcza,
- c) Kołki (w tym: Krzowiec)
- d) Koplin,
- e) Korytowo,
- f) Nowe Żeńsko,
- g) Pakość (w tym: Bonin, Oraczewice),
- h) Piasecznik,
- i) Radaczewo,
- j) Radlice (w tym: Roztocze),
- k) Raduń,
- l) Rudniki (w tym: Płoki, Wysokie, Gostyczyn),
- m) Rzecko (w tym: Rzczki, Łaszewo),
- n) Sławęcin,
- o) Smoleń
- p) Stary Klukom (w tym: Suleszowek),
- q) Stradzewo,
- r) Sulino,
- s) Suliszewo (w tym: Brzostowo),
- t) Wardyń (w tym: Chełpa, Baczyn),
- u) Witoszyn (w tym: Sułowo),
- v) Zamecin,
- w) Zwierzyń.

**§ 93.** Podstawowymi rozwojowymi funkcjami gminy są:

- 1) działalność gospodarcza, głównie związana z obsługą ruchu turystycznego i różnorodnego rodzaju przetwórstwem rolno (leśno)- spożywczym, przemysłem nowoczesnych technologii;
- 2) zaspokajanie potrzeb w zakresie turystyki i wypoczynku dla mieszkańców regionu i innych części Polski oraz gminy (usługi lokalne i ponadlokalne)
- 3) nowoczesne rolnictwo, z pożądanym dużym udziałem rolnictwa ekologicznego.

**§ 94.** Przyjęte funkcje gminy są kontynuacją funkcji dotychczasowych z tym, że ulegają przewartościowaniu i znacznej aktywizacji z uwagi na uwzględnienie czynników determinujących ich rozwój oraz ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój struktury przestrzennej gminy i ochronę krajobrazu.

**§ 95.** Uznaje się wszystkie wsie za rozwojowe i proponuje następującą systematykę jednostek osadniczych pod kątem wzrostu i rozwoju jakościowego:

- 1) ośrodek dynamicznego rozwoju, za który uznaje się ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno - gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń krajobrazu i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska;
- 2) ośrodek umiarkowanego rozwoju, za który uznaje się ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno - gospodarczego i predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych.

**§ 96.** Przyjmuje się poniższą strukturę funkcjonalną sieci osadniczej gminy Choszczno, w której zmianie i uzupełnieniu podlegają dotychczasowe główne funkcje:

- 1) miasto Choszczno - ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - a) funkcje wiodące: mieszkalnictwo, usługi społeczne gminne i ponadlokalne (administracja, oświata, kultura, handel, zdrowie i opieka społeczna), turystyka i wypoczek oraz obsługa ruchu turystycznego),
  - b) funkcje uzupełniające: szkolnictwo średnie, działalność gospodarcza o profilu przemysłu rolno - spożywczego i drobnej wytwórczości;
- 2) wiejskie jednostki osadnicze:
  - a) Bonin - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
    - funkcje wiodące: rolnictwo,
    - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
  - b) Chełpa - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
    - funkcje wiodące: rolnictwo,
    - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
  - c) Gleźno - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
    - funkcje wiodące: rolnictwo,
    - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
  - d) Kołki – ośrodek dynamicznego rozwoju;
    - funkcje wiodące: mieszkalnictwo, usługi, w tym turystyka, rolnictwo,
    - funkcje uzupełniające: działalność gospodarcza,
  - e) Koplin - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
    - funkcje wiodące: rolnictwo,
    - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
  - f) Korytowo – ośrodek dynamicznego rozwoju;
    - funkcje wiodące: mieszkalnictwo, usługi ponadpodstawowe w szczególności turystyka, rolnictwo,
    - funkcje uzupełniające: agroturystyka,
  - g) Krzowiec - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,

- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- h) Nowe Żeńsko - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- i) Oraczewice - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- j) Pakość - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- k) Piasecznik – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące:, usługi w tym turystyka, rolnictwo, agroturystyka,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo,
- l) Radaczewo – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: rolnictwo, agroturystyka,
  - funkcje uzupełniające: działalność gospodarcza, mieszkalnictwo
- m) Radlice - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- n) Raduń – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące:, usługi ponadpodstawowe w szczególności turystyka, mieszkalnictwo, rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: agroturystyka,
- o) Rudniki - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- p) Rzecko – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące:, mieszkalnictwo, usługi, rolnictwo, działalność gospodarcza,
  - funkcje uzupełniające: agroturystyka,
- r) Rzeczeki - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- s) Sławęcín – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące:, usługi w tym turystyka, rolnictwo, mieszkalnictwo,
  - funkcje uzupełniające: agroturystyka,
- t) Stary Klukom - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo, mieszkalnictwo, usługi w tym turystyki,
  - funkcje uzupełniające: agroturystyka;
- u) Smoleń – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: rolnictwo, turystyka,
  - funkcje uzupełniające: działalność gospodarcza, mieszkalnictwo,
- w) Stawín - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
- x) Stradzewo – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: działalność gospodarcza, mieszkalnictwo,
- y) Sulino - ośrodek umiarkowanego rozwoju;,
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- z) Suliszewo – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo,



- funkcje uzupełniające: agroturystyka,
- aa) Wardyń (w tym: Chełpa, Baczyn) – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: działalność gospodarcza, usługi, mieszkalnictwo
  - funkcje uzupełniające: rolnictwo, działalność gospodarcza,
- ab) Witoszyn - ośrodek umiarkowanego rozwoju;
  - funkcje wiodące: rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- ac) Zamęcin – ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: mieszkalnictwo, usługi,
  - funkcje uzupełniające: agroturystyka, działalność gospodarcza,
- ad) Zwierzyń- ośrodek dynamicznego rozwoju;
  - funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo,
  - funkcje uzupełniające: agroturystyka,

**§ 97.** Zasięgi rozwoju przestrzennego poszczególnych wsi – obszary zurbanizowane oraz zasięgi rozwoju przestrzennego funkcji poza skupioną zabudową wsi określa rysunek studium.

**§ 98.** W obszarach poza zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych, w przypadku szczególnie uzasadnionym z punktu widzenia rozwoju gminy oraz - o ile nie jest to jednoznacznie wykluczone dalszymi ustaleniami lub przepisami odrębnymi - mogą rozwijać się różne kubaturowe i niekubaturowe formy turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz można lokalizować siedliska rolnicze. W § 114, § 129, § 139 ustalono warunki dopuszczalności lokalizacji powyższych i innych przedsięwzięć.

**§ 99.** Na podstawie zstanego stanu środowiska przyrodniczego, jakości środowiska przyrodniczego, krajobrazu i środowiska kulturowego, stopnia urbanizacji, ustala się podział przestrzeni gminy na następujące strefy funkcjonalno – krajobrazowe, zgodnie z rysunkiem studium:

- 1)A/ wielofunkcyjna - miejska;
- 2)B/ działalności i aktywizacji gospodarczej;
- 1)C/ mieszkaniowa i turystyczna;
- 2)D/ ekologiczna i turystyki kwalifikowanej;
- 3)E/ rolnicza;
- 4)F/ leśna (park tematyczny).

**§ 100.** W strefach ekologicznych i leśnej, częściowo objętych ochroną (Obszary Chronionego Krajobrazu) gospodarowanie w przestrzeni przebiegać będzie zgodnie z zasadami określonymi w aktach o ich powołaniu, a szczególnie zmierzać będzie w kierunku zahamowania degradacyjnych procesów w przestrzeni i środowisku przyrodniczym.

**§ 101.** W strefie rolniczej poza obszarami zurbanizowanymi, gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku:

- 1) odnowy krajobrazu rolniczego na drodze:
  - a) właściwego kształtowania systemu zieleni,
  - b) ochrony, rekonstrukcji i wzbogacenia stosunków wodnych,
  - c) wprowadzania rolnictwa ekologicznego;
- 2) kontynuacji, aktywizacji nieintensywnych form hodowli bydła, koni, kóz i owiec, jako kierunków wzbogacających krajobraz i nie uciążliwych dla środowiska i rozwoju rolnictwa;
- 3) kontynuacji racjonalnej gospodarki leśnej;
- 4) rozwoju różnorodnych form rekreacji, turystyki i wypoczynku poza obszarami chronionymi.

**§ 102.** W strefie wielofunkcyjnej – miejskiej oraz mieszkaniowej i turystycznej kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będą:

- 1) przygotowania różnorodnej oferty:
  - a) terenów usług i wypoczynku,
  - b) terenów mieszkaniowych,
  - c) terenów usług podstawowych i ponadpodstawowych,
  - d) terenów działalności gospodarczej, w taki sposób, aby harmonijnie wpisywały się w krajobraz i nie były uciążliwe dla środowiska;
- 2) rozwoju jakościowego i przestrzennego miasta Choszczno;
- 3) rozwoju jakościowego i umiarkowanego rozwoju przestrzennego wielofunkcyjnych jednostek osadniczych (wsi) o silniejszych trendach rozwojowych;
- 4) rozwoju jakościowego jednostek nie wykazujących tendencji wzrostowych (rozwój usług, wyposażenia w infrastrukturę, poprawa wizerunku wsi);
- 5) ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

## **Rozdział 8**

### **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **M i e s z k a l n i c t w o**

**§ 103.** W celu poprawy istniejących standardów zamieszkania rozwój mieszkalnictwa we wszelkich jego formach przyjmuje się za jeden z głównych kierunków rozwoju gminy.

**§ 104.** Na rysunku studium określono bogatą ofertę terenów mieszkaniowych dla rozwoju budownictwa indywidualnego i zorganizowanego w szczególności w mieście Choszcznie oraz we wsiach Zamęcin, Wardyń, Rzecko, Suliszewo.

**§ 105.** Przewiduje się lokalizowanie na obszarze gminy zabudowy mieszkaniowej o różnorodnych formach organizacyjnych i architektonicznych, o zróżnicowanym stopniu intensywności, jak również o zróżnicowanych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego, celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej .

**§ 106.** Polityka mieszkaniowa w mieście Choszcznie powinna zmierzać w kierunku:

- 1) zapewnienia rozwoju mieszkalnictwa o średnim standardzie, na które jest największy popyt wśród mieszkańców miasta;
- 2) realizacji budownictwa społecznego – komunalnego (rozwój tej formy mieszkalnictwa może się odbywać zarówno w ramach nowych terenów strategicznych, jak i plombowo w terenach już zainwestowanych, co w połączeniu z polityką inwestycyjną gminy w zakresie modernizacji istniejących mieszkań komunalnych, poprawiającej standard tych mieszkań i ich otoczenia, może wnieść nowe jakości w istniejących zespołach mieszkaniowych);
- 3) poprawy warunków zamieszkania w obszarach śródmiejskich miasta Choszczno, które są atrakcyjne dla wielu grup ludności. Przedsięwzięcia rewaloryzacyjne nie mogą ograniczać się tylko do substancji mieszkaniowej, ale muszą także uwzględnić otoczenie (uspokojenie ruchu, wprowadzenie zieleni wypoczynkowej) oraz wskazać działania umożliwiające wprowadzenie, nawet kosztem ilości mieszkań, wysokostandardowych usług ogólnomiejskich w zabudowie „wokółrynkowej”.

**§ 107.** Mieszkalnictwo indywidualne w formie intensywnej rozwijać się będzie w mieście Choszcznie – na terenach wyznaczonych wcześniej w nieobowiązującym już planie ogólnym

zagospodarowania przestrzennego; tereny takie należy obecnie wyznaczyć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w szczególności na obszarach i w sąsiedztwie tego typu zabudowy (określono na rysunku studium – załącznik nr 2).

**§ 108.** Na terenach wiejskich występować może zabudowa o niskiej intensywności na terenach określonych na rysunku studium, a także o charakterze plombowym, wypełniająca obecny układ urbanistyczny wsi.

**§ 109.** Popierać się będzie różnorodne formy budownictwa zorganizowanego na wszystkich terenach wskazanych na cele zabudowy mieszkaniowej, a przede wszystkim na terenach rozwojowych miasta Choszczno i we wsiach położonych w jego sąsiedztwie, predysponowanych na cele rozwoju, także budownictwa mieszkaniowego rezydencjalnego.

**§ 110.** Budownictwo zorganizowane może być realizowane:

- 1) na terenach rozwojowych miasta Choszczno;
- 2) na wszystkich zwartych obszarach budownictwa mieszkaniowego pod warunkiem zachowania wymaganych wielkości działek.

**§ 111.** Program rewitalizacji winien objąć historyczną zabudowę śródmieścia miasta Choszczno a także stosunkowo młodszą zabudowę pochodząca z lat 70-tych i 80-tych, w szczególności winien koncentrować się na działaniach termorenowacyjnych, wymianie i modernizacji wyposażenia technicznego i instalacji a także waloryzacji architektonicznej budynków.

**§ 112.** Równoległe z realizacją zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności, szczególnie w zakresie usług oświaty, kultury, zdrowia, sportu, opieki społecznej.

**§ 113.** Zespoły mieszkaniowe należy również wyposażać w podstawowe urządzenia sportowe, na przykład boiska do gier małych, korty tenisowe oraz do jazdy na deskorolkach i rolkach i tym podobne. Tereny te nie muszą być związane z lokalnymi ośrodkami usługowymi, mogą występować w powiązaniu z szkołą podstawową lub gimnazjum.

**§ 114.** Poza zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych, określonych na rysunku studium, dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych w obrębie albo w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących zagród lub drogą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególnie uzasadnionych sytuacjach - pojedyncze budynki mieszkalne o charakterze rezydencjonalnym lub też o funkcji mieszkaniowo – usługowej na działkach o wielkości minimum 1 ha.

## **Usługi i działalność gospodarcza**

**§ 115.** Jako jeden z głównych kierunków rozwojowych gminy przyjmuje się akcentowanie rangi miasta Choszczno w regionalnym systemie osadniczym – poprzez szeroki rozwój usług ponadlokalnych – powiatowego ośrodka usługowego, obsługa administracyjna, regionalnego ośrodka szkolnictwa średniego i policealnego - na bazie już szeroko rozwiniętych usług, z uwzględnieniem potrzeb rynku pracy i specyfiki regionu i ponadregionalnego ośrodka turystyczno – wypoczynkowego z szeroką bazą obsługi ruchu turystycznego.

**§ 116.** Zakłada się zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców gminy poprzez rozbudowę infrastruktury społecznej (rozwój usług oświaty, zdrowia,

kultury) oraz stwarzanie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych (handel, gastronomia, drobne rzemiosło)

§ 117. Ustala się następującą hierarchię przestrzeni publicznych i związanych z nią ośrodków usługowych w mieście:

- 1) PP1 - tereny głównego centrum miasta - historyczne śródmieście, skupiające wszystkie prestiżowe usługi ogólnomiejskie i ponadlokalne związane z regionalną funkcją miasta Choszczno;
- 2) PP2 - tereny nowego centrum administracyjno – usługowego w ramach wschodnich terenów rozwojowych.

§ 118. Nadrzędną rolę polegającą na centralizowaniu struktury miejskiej, tworzeniu więzi społecznych, tworzeniu wizytówki miasta – jego wizerunku, pełnić będzie główne centrum miasta – historyczne śródmieście jako centrum ogólnomiejskie z przeważającym udziałem lokowania usług centrotwórczych.

§ 119. W obszarze centralnym miasta PP1 przewiduje się wprowadzenie zakazu lokalizowania usług generujących znaczny ruch samochodowy oraz nie wykorzystujących w pełni walorów prestiżowej lokalizacji.

§ 120. Należy ograniczyć lokalizowanie wielkoprzestrzennych obiektów handlu detalicznego, w szczególności w granicach administracyjnych miasta, dla którego powierzchnia sprzedaży sklepów nie powinna być większa niż 300 m<sup>2</sup>. Ewentualne lokalizacje na pozostałym obszarze gminy, powinny być wskazane jedynie drogą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 121. Należy dążyć do wykształcenia w wybranych wsiach, oznaczonych na rysunku studium, centralnie położonych przestrzeni publicznych i związanych z nimi ośrodków usługowych o wyważonej różnorodności branż – PP3. W szczególności dotyczy to wsi o przewidywanym dynamicznym rozwoju oraz wsi o potencjalnych szansach na rozwój w oparciu o funkcję turystyczno – wypoczynkową.

§ 122. W centrum miasta oraz w większych wiejskich jednostkach osadniczych należy rozwijać lub uruchomić (przywrócić) placówki kulturalne:

- 1) Na terenie miasta Choszczno:
  - a) Choszczeński Dom Kultury,
  - b) Kino,
  - c) Biblioteki,
  - d) Amfiteatr jako centrum imprez masowych (widowiskowo – koncertowe),
- 2) Na terenach wiejskich wielofunkcyjne świetlice i kluby.

§ 123. Na terenie gminy Choszczno należy ograniczyć lokalizację obiektów działalności gospodarczej znacząco oddziałujących na środowisko.

§ 124. Należy popierać rozwój działalności gospodarczej o dotychczasowej specyfice.

§ 125. Strategiczne tereny rozwoju działalności gospodarczej wyznacza się w mieście Choszcznie (południowo – zachodnie i wschodnie krańce miasta i obszary do nich przyległe) a także w obrębie wsi Wardyń i Smoleń.

§ 126. Uciążliwość skoncentrowania funkcji działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy metod techniczno - technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenów oraz metod estetyczno - ochronnych (zieleni).

§ 127. Na skoncentrowanych terenach działalności gospodarczej wyklucza się możliwość budowy obiektów mieszkalnych lub mieszkań innych niż budynki mieszkalne służbowe oraz dla właścicieli zakładów.

§ 128. Obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej można lokalizować w zasięgach rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych z wyłączeniem terenów mieszkalnictwa zorganizowanego, gdzie ewentualną możliwość lokalizowania działalności gospodarczej określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wsi o funkcji letniskowej, w których można prowadzić działalność gospodarczą związaną z turystyką i wypoczynkiem lub inną, nie kolidującą z funkcją letniskową i nie mogącą pogorszyć stanu środowiska i zdrowia człowieka.

§ 129. Na terenach wiejskich gminy poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, określonych na rysunku studium, dopuszcza się lokalizację dużej skali i intensywnej zabudowę produkcyjną, baz i składów związana z gospodarką rolną, tworzącą zwarte zespoły, a także eksploatacje odkrywkową kruszyw poza lokalizacjami określonymi na rysunku studium, jedynie w miejscach wynikających z poprzedniej analizy uwarunkowań studium i wyłącznie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz poprzez właściwe zaplanowanie zazielenienia terenu.

§ 130. W obrębie zasięgów obszarów rozwojowych wsi o wysokich walorach krajobrazowych nie należy lokalizować wielkokubaturowych obiektów gospodarczych (produkcyjnych, składowych i inwentarskich) z wyjątkiem obszarów wyznaczonych dla funkcji działalności gospodarczej.

§ 131. Na terenach działalności gospodarczej należy wyznaczać drogi umożliwiające parkowanie w ich liniach rozgraniczających oraz wprowadzanie pasów zieleni.

§ 132. Lokalizację nowych obiektów działalności gospodarczej należy poprzedzić pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, utylizacji odpadów, minimalizacji hałasu z uwzględnieniem konieczności zaprojektowania zieleni izolacyjnej.

§ 133. Każdy z projektowanych zakładów, który będzie produkował ścieki o parametrach innych niż bytowo – gospodarcze, musi posiadać własną podczyszczalnię ścieków.

§ 134. Zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody.

§ 135. Istniejące kotłownie na paliwo stałe nie spełniające wymogów ochrony środowiska powinny zostać zmodernizowane.

## **T u r y s t y k a**

§ 136. Ze względu na istniejące uwarunkowania krajobrazowo – przyrodnicze i kulturowe, istniejący potencjał zagospodarowania i infrastruktury turystycznej, uznaje się funkcję turystyczną

za jedną z wiodących w aktywizacji gospodarczej gminy, podnoszących jej rangę w ponadlokalnym systemie osadniczym.

**§ 137.** Należy dążyć do podnoszenia standardu i rewaloryzacji techniczno - estetycznej istniejących terenów i obiektów turystycznych oraz rekreacyjnych, a także do poszerzenia ich oferty programowej. Wszelka działalność turystyczna i wypoczynkowa musi być podporządkowana zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i historyczno - kulturowego, które są głównymi walorami turystycznymi gminy.

**§ 138.** Musi obowiązywać zasada, że im większe jest znaczenie danego obszaru dla zachowawczej ochrony przyrody, tym większe powinny być preferencje dla najmniej agresywnych form użytkowania.

**§ 139.** Usługi turystyczne, obiekty wypoczynkowe i sportowe należy lokalizować w obszarach określonych w niniejszym studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla jednostek osadniczych, w pozostałych obszarach preferowana jest turystyka krajoznawcza. Dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i turystycznych oraz realizację zabudowy turystycznej i ogródków działkowych poza zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych określonych na rysunku studium, jedynie w miejscach wynikających z uprzedniej analizy uwarunkowań studium i wyłącznie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz poprzez właściwe zaplanowanie zazielenienia terenu.

**§ 140.** Tereny strategiczne rozwoju turystyki i rekreacji, w tym z prawem intensywnej zabudowy kubaturowej, tj. lokalizacji wysokostandardowych ośrodków hotelowo - gastronomicznych, sportowych, konferencyjnych i szkoleniowych, wyznaczone zostają w nadbrzeżnej części miasta (jezioro Klukom) oraz przy głównych trasach komunikacyjnych na wlotach do miasta Choszczno, a także na terenie wsi Raduń („Modry Las”).

**§ 141.** W dalszych działaniach planistycznych należy rozwijać:

- 1) koncepcję turystyki alternatywnej: agro- i ekoturystyki;
- 2) koncepcję szlaków turystyki pieszej i rowerowej;
- 3) koncepcję szlaków wodnych, uwzględniającą istniejące zbiorniki wodne.

**§ 142.** Wprowadzając nowe formy rozwiązań turystycznych należy rozważyć możliwość zastosowania typów architektonicznych obiektów obowiązujących w gminie poprzez zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące standardów, co stworzyłoby szansę na kształtowanie atrakcyjnego środowiska wizualnego gminy (pożądane dla zachowania regionalności zabudowy, tradycyjnych form architektury).

**§ 143.** Należy umożliwić przekształcanie zabudowy siedliskowej i gospodarczej (dawne folwarki, młyny, kuźnie, stodoły, gorzelnie, szkoły, dworce) w szczególności we wsiach o funkcjach turystyczno - wypoczynkowych na cele mieszkaniowe, typu drugi dom lub całoroczny dom wypoczynkowy, pensjonaty lub ośrodki turystyczne.

**§ 144.** Należy umożliwić odtwarzanie dawnych siedlisk rolniczych, zniszczonych folwarków i obiektów gospodarczych dla nowych funkcji, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi i możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (także w indywidualnym zakresie).

**§ 145.** We wsiach o funkcjach turystyczno -wypoczynkowych zaleca się rozwijać ośrodki jazdy konnej.

**§ 146.** Obiekty usług turystyki muszą zostać bezwarunkowo wyposażone w wodociąg lub własne ujęcie wody i kanalizację sanitarną lub indywidualne oczyszczalnie ścieków.

**§ 147.** Wszystkie wsie o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej i wysokich walorach krajobrazowych mogą pełnić rolę wsi agroturystycznych, są to w szczególności wsie: Korytowo, Kołki, Piasecznik, Raduń, Rzecko, Stradzewo, Sławęcín, Suliszewo, Wardyń, Zamęcín.

**§ 148.** Ekoturystyka przede wszystkim winna być rozwijana na obszarach chronionego krajobrazu „Choszczno-Drawno” i „Bierzwnik”.

**§ 149.** Należy podnosić jakość i rozwijać standard także tanich form turystyki wraz z niezbędną infrastrukturą (pola biwakowe i karawaningowe).

**§ 150.** Proponuje się rozwijać wsie o funkcji letniskowej, oferujące tzw. „drugie domy” w szczególności w oparciu o układy przestrzenne wsi: Korytowo, Smoleń, Raduń, Piasecznik, Stary Klukom, Stradzewo i Zamęcín.

**§ 151.** Dla zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy należy podjąć działania na rzecz poprawy wizerunku przestrzennego miasta i wiejskich jednostek osadniczych.

**§ 152.** 1. Na rysunku studium określono tereny rozwojowe o następujących preferowanych funkcjach wiodących (kierunki zagospodarowania – zmian przeznaczenia terenów):

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 4) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 5) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z usługami,
- 6) U – tereny usług,
  - a) US – tereny sportu i rekreacji,
  - b) Uo- usługi oświaty (szkoły, przedszkola),
  - c) Uz – usługi zdrowia,
  - d) Uk – usługi kultury,
  - e) Uks – tereny sakralne,
  - f) Ua – usługi administracji,
  - g) Ut – usługi turystyki,
- 7) R – tereny rolnicze,
- 8) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 9) RM – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (zabudowy zagrodowej),
- 10) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 11) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji złóż,
- 12) ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery),
- 13) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- 14) ZC – cmentarze,
- 15) WS – tereny wód powierzchniowych,
- 16) KD – tereny dróg publicznych,
  - a)KDg – drogi główne,
  - b)KDz – drogi zbiorcze,
  - c)KDI –drogi lokalne,
- 17) Kk – tereny kolei,
- 18) KI – tereny lotnisk,

- 19) E- tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
  - 20) G – tereny obiektów i urządzeń gazowniczych,
  - 21) W – tereny obiektów i urządzeń wodociągowych,
  - 22) K – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji,
  - 23) T – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji,
  - 24) O – tereny obiektów i urządzeń gospodarowania odpadami,
  - 25) C – tereny obiektów i urządzeń ciepłownictwa,
  - 26) PP- przestrzenie publiczne,
  - 27) Tz – tereny zamknięte,
  - 28) RTL - – potencjalne tereny rozwoju funkcji zabudowy rezydencjonalnej, usług turystyki i zabudowy lotniskowej (do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),
2. Na rysunku studium symbolami graficznymi określono istniejące użytkowanie terenów.

**§ 153.** Gmina będzie dążyć do zagospodarowania obszarów rozwojowych miasta Choszczno i wsi, przygotowując w pierwszej kolejności tereny najkorzystniej położone, najdogodniejsze do uzbrojenia i których zagospodarowanie przyniesie największe korzyści gospodarcze lub społeczne.

**§ 154.** W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad/zaleceń:

- 1) działki budowlane powinny mieć powierzchnie o następujących wielkościach (zalecane):
  - a) poza obszarami wyznaczonymi na rysunku studium w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej - nie mniej niż 1 ha,
  - b) na terenie wsi o elementarnym rozwoju i wsi położonych w sąsiedztwie najbardziej cennych przyrodniczo obszarów - 0,5 ha,
  - c) na terenach pozostałych wsi - 2 500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zorganizowaną),
  - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej (zorganizowanej) należy przyjmować minimalne wielkości działek o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> dla budynków wolnostojących, 800 m<sup>2</sup> dla budynków bliźniaczych i 400 m<sup>2</sup> dla budynków szeregowych,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych standardach (rezydencjonalnej) i budownictwa mieszkalno - pensjonatowego przewiduje się działki o wielkości powyżej 2500 m<sup>2</sup>,
- 2) obiekty mieszkalne i usługowe na terenach wiejskich oraz w historycznej części miasta winny posiadać dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych i ich nachyleniu pod kątem 40 – 50°;
- 3) formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie;
- 4) zabudowę wielorodzinną lokalizować na wydzielonych działkach, w układach przestrzennych, tworzących kwartały urbanistyczne – na terenach śródmiejskich zabudowa winna stanowić zwarte pierzeje.

**§ 155.** Na nowowytuczanych działkach budowlanych - zachować należy 50% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej, 30% w zabudowie intensywnej, z wyjątkiem usług lokalizowanych w centralnych częściach miasta.

**§ 156.** Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać:

- 1) na wsi - dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z wyjątkiem usług, które mogą być wyższe o jedną kondygnację, w zależności od kontekstu otaczającej zabudowy (do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie studiów sylwet pierzei i panoram zabudowy wsi);



2) w mieście Choszczno czterech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) lub w przypadku istniejącej zabudowy blokowej 3-ch do 5-ciu kondygnacji.

**§ 157.** W celu zachowania atrakcyjnego krajobrazu kulturowego gminy, podjęte będą działania na rzecz:

- 1) utrzymania i rewaloryzacji historycznej zabudowy średniowiecznego układu przestrzennego miasta Choszczno oraz rehabilitacji i rewaloryzacji przestrzeni zdeformowanych i zdegradowanych w okresie powojennym;
- 2) utrzymania historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, wypełnienia tradycyjnej niwy siedliskowej;
- 3) zachowania w dobrym stanie technicznym i estetycznym obiektów zabytkowych w szczególności dominant kulturowych i krajobrazowych;
- 4) kontynuowania tradycji w kształtowaniu krajobrazu kulturowego i nawiązania do historycznych i regionalnych rozwiązań w jego kształtowaniu;
- 5) ochrony przed dewastacją wartościowych stanowisk archeologicznych, utrzymania i eksponowania grodzisk i cmentarzysk posiadających charakterystyczną formę krajobrazową;
- 6) zachowania w dobrym stanie technicznym i estetycznym: kościołów, szkół, obiektów usługowych, produkcyjnych, zespołów dworsko-folwarcznych, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków oraz zewidencjonowanej zabudowy zagrodowej i innych elementów zagospodarowania i wyposażenia miejscowości;
- 7) utrzymania i eksponowania: układów przestrzennych siedlisk, pomników i krzyży, kamieni milowych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych;
- 8) utrzymania i wyeksponowania układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy oraz obsadzeń przydrożnych i śródpolnych;
- 9) utrzymania i eksponowania wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego i sposobów jego wyeksponowania;
- 10) zapobiegania w powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenia warunków do ich ponownej zabudowy;
- 11) estetyzacji i waloryzacji zabudowy i zagospodarowania terenów "współczesnych" osiedli blokowych w tym "po PGR-owskich" oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 12) kształtowania wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych.

**§ 158.** Wolne od zabudowy pozostawiać należy tereny zalewowe o prawdopodobieństwie wystąpienia zalania 1%, ciągi zieleni krajobrazowej o szerokości minimum 30 m, a ponadto podchodzące wodą obniżenia terenu, skupiska zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień. Zagospodarowanie terenu nie może zmieniać stosunków wodnych w pobliżu drzew.

**§ 159.** Należy ograniczać zabudowę linii brzegowej jezior i rzek, zboczy dolin rzecznych i zboczy niecek jeziornych o pochyleniu ponad 10% (licząc od podstawy do jego krawędzi) wraz pasem przykrawędziowym tych zboczy, jeśli teren jest eksponowany, dopuszczenie jej może nastąpić jedynie drogą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określone zostaną szczegółowe parametry zabudowy i warunki ochrony walorów krajobrazowych i uwzględnione będą zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych i studium. Powyższe nie dotyczy terenów zainwestowanych miast i wsi o skoncentrowanej zabudowie a w przypadku wyznaczonych terenów rozwojowych w studium należy każdorazowo precyzyjnie przeanalizować istniejące uwarunkowania i jednoznacznie udowodnić potrzebę odstąpienia od w/w wytycznych.

**§ 160.** W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalać należy wymóg wprowadzania zieleni izolacyjnej, estetycznej i krajobrazowej na terenach działalności gospodarczej, usługowych i mieszkaniowych oraz przy trasach komunikacyjnych.

**§ 161.** Na terenach urbanizowanych odległości obiektów chronionych od obiektów uciążliwych muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. W zagospodarowaniu przestrzennym terenów należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ istniejących linii i stacji elektroenergetycznych, sieci gazowych i innych uciążliwych.

**§ 162.** Na terenach działalności gospodarczej należy wyznaczać drogi umożliwiające w ich liniach rozgraniczających parkowanie pojazdów.

**§ 163.** Nową zabudowę oraz przekształcenia już istniejącej należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

**§ 164.** Należy zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 165.** Na terenie miasta Choszczno głównymi przedsięwzięciami modyfikującymi jego przestrzeń (poprawiającymi wizerunek przestrzenny) winny być:

- 1) realizacja deptaku w ciągu ulicy Wolności;
- 2) przywrócenie przestrzeni i płyty dawnego rynku i przestrzenne powiązanie jej z projektowanym deptakiem;
- 3) waloryzacja i wzbogacenie o reprezentacyjne funkcje publiczne Parku Moniuszki, Stefana Kardynała Wyszyńskiego i Miejskiej Góry, wraz z ich otoczeniem – wykształcenie reprezentacyjnego frontu miasta od strony parków;
- 4) realizacja reprezentacyjnego nadjeziornego bulwaru (w kierunku południowym – do terenów sportowych i Miejskiej Góry) wraz z nową przyległą zabudową turystyczną (hotele, pensjonaty, ośrodki szkoleniowe, obiekty gastronomiczne, kluby, galerie przystanie itp.), w powiązaniu z parkami;
- 5) uwypuklenie przebiegu i przestrzenne podkreślenie zachowanych i ew. rekonstruowanych murów miejskich;
- 6) rehabilitacja i przebudowa istniejącej zabudowy blokowej oraz lokalizacja nowej reprezentacyjnej zabudowy w przestrzeni historycznego miasta średniowiecznego, kształtowanie atrakcyjnej sylwety miasta od strony rzeki;
- 7) realizacja funkcji rekreacyjnych, sportowych i turystycznych wokół jeziora Klukom;
- 8) docelowa alokacja działalności kolizyjnych i uciążliwych ze śródmieścia i terenów mieszkaniowo – usługowych (nie wykorzystujących rangi miejsca i dysharmonizujących z otoczeniem) na tereny wskazane na cele działalności gospodarczej;
- 9) docelowa likwidacja substandardowych pawilonów handlowych w centrum i przywrócenie tradycyjnego wątku ich zabudowy (linie zabudowy i gabaryty budynków).

**§ 166.** Na terenie gminy głównymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi i modyfikującymi przestrzeń jednostek osadniczych winny być:

- 1) tworzenie w wybranych wiejskich jednostkach osadniczych Wardyń, Rzecko, Piasecznik Suliszewo, Zamęcin, Korytowo w ich centralnych częściach nowej przestrzeni publicznej i społecznej o funkcji integrującej społeczność wsi oraz rehabilitacja otaczającej zabudowy ;
- 2) lokalizacja atrakcyjnych funkcji w szczególności usług turystyki (publicznych i komercyjnych) w miejscowościach Korytowo, Smoleń, Raduń, Stary Klukom

- 3) rozwój ośrodka sportowo turystycznego z polem golfowym w miejscowości Smoleń;
- 4) lokalizacja niewielkiego lotniska dyspozycyjnego, turystycznego i sportowego w miejscowości Smoleń.

## **Rozdział 9**

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 167. Głównym elementem rozwoju układu komunikacyjnego jest realizacja obwodnicy drogowej w ciągu dróg wojewódzkich nr 151, 160, 175 w północnej części miasta Choszczno, a docelowo/kierunkowo z ominięciem miasta po południowej i zachodniej stronie, wariantowo zgodnie z rysunkiem studium i częścią opisową.

§ 168. Kolejnym istotnym elementem rozwoju układu komunikacyjnego będzie docelowa realizacja połączenia drogowego miasta z drogą krajową nr 20 w oparciu o istniejące drogi powiatowe i gminne przebiegające przez Pakość, Sulino i Sławęcin.

§ 169. Ponadto należy realizować uzupełnienia i modernizacje dróg stanowiących powiązania wewnętrzne w obrębie miasta Choszczno, w szczególności skrzyżowanie Bohaterów Warszawy, Władysława Jagiełły, Stargardzka i gminy oraz powiązania z gminami ościennymi.

§ 170. Należy zapewnić obsługę wzrastającej dynamicznie motoryzacji poprzez rozbudowę sieci parkingów i urządzeń obsługi.

§ 171. Należy ograniczyć realizację indywidualnych wielostanowiskowych garaży murowanych (w układach szeregowych) jako zbyt terenochłonnej i mało estetycznych.

§ 172. Polityka parkingowa gminy winna zapewnić miejsca dla parkowania samochodów przy zachowaniu ochrony środowiska życia mieszkańców i środowiska przyrodniczego poprzez:

- 1) lokalizację nowych parkingów placowych w śródmieściu i na terenach osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych – w celu rozstrzygnięcia konfliktów drogą sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) wdrożenie systemu ulic parkingowych przy przebudowie systemu komunikacyjnego miasta Choszczno (obwodnice, uspokojenie ruchu, wprowadzenie ulic jednokierunkowych);
- 3) docelowo przewiduje się realizację na wybranych parkingach placowych i w miejsce garaży indywidualnych, parkingów wielopoziomowych;
- 4) dążenie, aby przy nowo realizowanych inwestycjach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych lokalizować miejsca postojowe dla samochodów w części podziemnej budynków.

§ 173. Modernizacji podlegać będzie istniejący układ dróg gminnych i układ ulic lokalnych miejskich zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi gminy.

§ 174. Wskazana jest skoordynowana budowa ścieżek rowerowych w mieście Choszczno i na obszarze gminy zapewniających powiązania z sąsiednimi gminami i terenami turystycznymi – ich obecny i postulowany przebieg określa rysunek studium, oraz wydzielonych ciągów pieszych łączących powiązane funkcjonalnie jednostki osadnicze.

§ 175. W pierwszej kolejności należy zorganizować wydzielone ścieżki rowerowe o funkcji komunikacyjnej i rekreacyjnej łączące miasto z atrakcyjnymi turystycznie większymi wsiami:

- 1) Zamęcin;

- 2) Pakość;
- 3) Wardyń, Rzecko;
- 4) Raduń.

**§ 176.** W zakresie komunikacji publicznej autobusowej przewiduje się dalszy rozwój linii lokalnych gminnych i powiatowych oraz połączeń ponadlokalnych.

**§ 177.** Wszyscy mieszkańcy jednostek osadniczych o skupionej zabudowie będą mogli korzystać ze zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę z wodociągów wiejskich, a mieszkańcy Choszczna – z wodociągu miejskiego.

**§ 178.** W zakresie zwodociągowania miasta Choszczno i gminy przewiduje się rozwój systemu wodociągowego wg koncepcji, polegającej na likwidacji lokalnych wiejskich ujęć wody, realizacji jednego połączonego ze sobą systemu wodociągowego i zasilania go docelowo, jedynie z ograniczonej liczby ujęć grupowych i prawidłowej eksploatacji zasobów zgodnie z obowiązującym Prawem geologicznym i Prawem wodnym.

**§ 179.** Przy rozbudowie i modernizacji systemu wodociągowego należy uwzględnić zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych w/g bilansu dla prognozowanej liczby ludności na podstawie zarządzenia Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych (M.P. Nr 59, poz. 63) lub przepisu go zastępującego.

**§ 180.** Celem przygotowania gminy na sytuacje kryzysowe związane z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę należy:

- 1) zinventaryzować stan i zasoby wodne w istniejących studniach awaryjnych i likwidowanych ujęciach wody;
- 2) dokonać bilansu pomiędzy stanem istniejącym a przewidywanym zapotrzebowaniem;
- 3) na terenach zainwestowanych zapewnić lokalizację studni awaryjnych w ilości odpowiadającej potrzebom wynikającym z liczby mieszkańców obsługiwanego rejonu;
- 4) istniejące studnie awaryjne na terenach ogólnie dostępnych należy chronić przed zniszczeniem poprzez likwidację ich części nadziemnych;
- 5) w pełnej gotowości należy zachować studnie zlokalizowane na terenach strzeżonych (np. na terenie zakładów pracy, na posesjach prywatnych),

**§ 181.** Istniejące studnie awaryjne oraz baseny przeciwpożarowe należy przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15.01.1999 r. (Dz. U. Nr 7, poz. 64) lub przepisu go zastępującego.

**§ 182.** Odprowadzenie ścieków z miasta Choszczna i większości terenu gminy odbywać się będzie w oparciu o istniejący i modernizowany system kanalizacji sanitarnej oraz projektowany rozwój systemu na terenach wiejskich poprzez rozbudowę i budowę nowych sieci, na zasadach określonych w „Koncepcji kanalizacji sanitarnej dla gminy Choszczno”, system grupowy oczyszczania ścieków z oczyszczalniami w Choszcznie i Radaczewie, zgodnie z częścią opisową studium.

**§ 183.** W pojedynczych siedliskach w zabudowie rozproszonej istnieje możliwość oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych. Należy unikać realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w obrębie mis jeziornych i dolin

rzecznych i terenów o wysokim poziomie wód gruntowych. W pozostałych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem ich do punktów zlewnych ścieków przy oczyszczalniach lub na kolektorach sanitarnych.

**§ 184.** Odprowadzanie wód deszczowych z dachów budynków mieszkalnych i zagrodowych na terenach zabudowy wiejskiej i ekstensywnej odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu oraz pobliskich cieków.

**§ 185.** Wody opadowe z głównych ciągów komunikacyjnych, z terenów zabudowanych intensywnie oraz placów składowych i obiektów przemysłowych powinny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do pobliskich cieków lub do gruntu po ich oczyszczeniu.

**§ 186.** Obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny składowe, z których spływ wód deszczowych stanowi zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, muszą być lokalizowane na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej i odprowadzać ścieki po ich wstępnym oczyszczeniu lub muszą oczyszczać ścieki deszczowe we własnym zakresie.

**§ 187.** Większość mieszkańców gminy i przedsiębiorcy działający na jej terenie będzie mogło korzystać z gazu do celów gospodarczo – bytowych, grzewczych i technologicznych zgodnie z opracowaniem „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”. W zakresie ponadlokalnych inwestycji w zakresie sieci gazowej planuje się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia o przebiegu Recz-Pełczyce (druga nitka) oraz gazociągu wysokiego ciśnienia o przebiegu Nowogard- Odolanów.

**§ 188.** Zaleca się wykorzystywanie do celów ogrzewania paliw ekologicznych takich jak gaz, lekkie oleje opałowe, energia elektryczna.

**§ 189.** Celem rozwoju sieci ciepłowniczej w mieście Choszczno jest likwidacja lokalnych źródeł niskiej emisji, a w szczególności w centrum miasta - dążenie do modernizacji i podnoszenia efektywności centralnych źródeł ciepła i sieci ciepłowniczych zgodnie z opracowaniem „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”

**§ 190.** W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej planuje się:

- 1) realizację sieci elektroenergetycznej 110kV Choszczno-Recz,
- 2) wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego działek pod budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 3) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających ulic terenu na prowadzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 4) możliwość realizacji siłowni wiatrowych i wodnych (odtworzenie lub w oparciu o zachowane młyny wodne);
- 5) poszukiwanie i wdrażanie innych alternatywnych źródeł energii (słonecznej, geotermalnej, z biomasy itp.);
- 6) zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej określają „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”;
- 7) modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz budowę nowych linii w zależności od potrzeb inwestycyjnych.

**§ 191.** Terenami predysponowanymi do lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz słonecznych są obszary wskazane na rysunku studium i opisane jako „obszary, na których dopuszczone jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi”. W granicach tych obszarów zawiera się strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych powinna odbywać się wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 192. Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów oraz docelowo poprzez wprowadzenie na lokalny rynek drugiego operatora.

§ 193. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać obowiązek stosowania rozwiązań ograniczających szkodliwość wpływu linii elektroenergetycznych, stacji elektroenergetycznych i sieci gazowych poprzez wydzielanie pasów terenów, w których nie mogą znaleźć się budynki podlegające ochronie.

§ 194. Jako podstawową zasadę usuwania odpadów komunalnych przyjmuje się system gromadzenia odpadów na terenie własnej posesji i wywożenie przez uprawnione podmioty na gminne składowisko odpadów komunalnych lub na inne składowiska spełniające wymogi określone w ustawie o odpadach.

§ 195. Wszystkie nielegalne wysypiska winny ulec likwidacji i rekultywacji.

§ 196. Należy wdrożyć system zagospodarowywania odpadów uwzględniający:

- 1) odzysk surowców wtórnych;
- 2) przetwarzanie odpadów nietypowych;
- 3) przyrodnicze i energetyczne wykorzystanie odpadów;
- 4) minimalizację składowania odpadów.

§ 197. Politykę gminy w zakresie gospodarki odpadami określa Gminny program gospodarki odpadami.

§ 198. W zakresie cmentarnictwa przewiduje się dalszy rozwój i eksploatację cmentarza komunalnego w mieście Choszczno, docelową lokalizację na terenie miejscowości Stawin i w rejonie miejscowości Koplín oraz grzebanie zmarłych na cmentarzach parafialnych w Rzecku, Zamęcinie i Piaseczniku.

§ 199. Dla wszystkich obiektów infrastruktury technicznej chronionych i szkodliwych dla środowiska należy bezwzględnie uregulować ich stany prawne, w szczególności strefy ochronne ustanowione i ograniczonego użytkowania – ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, wysypisko odpadów.

## **Rozdział 10**

### **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

§ 200.1. Na rysunku studiu określono obszary, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – wg wykazu w części opisowej studium.

2. Opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gmina Choszczno zamierza wykonać dla:

- 1) terenów zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego;
- 2) terenów rozwoju przemysłu, rekreacji i turystyki;
- 3) terenów wskazanych na cele realizacji zadań publicznych;

- 4) terenów, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów szczególnych, a w tym tych, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz na których wyznaczone zostaną drogi publiczne;
- 5) terenów historycznej i współczesnej zabudowy, ze względu na konieczność rehabilitacji i strategiczne znaczenie terenu dla rozwoju turystyki jako istotnej branży rozwoju gospodarczego gminy;
- 6) wszystkich nowowyznaczonych, niezagospodarowanych (niepodzielonych) terenów rozwojowych, na których należy wyznaczyć drogi publiczne i dokonać podziału na działki budowlane.

## **Rozdział 11**

### **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

§ 201. W niniejszym studium określono obszary przekształceń i rehabilitacji dla terenów o dużych wartościach kulturowych, które uległy zniszczeniu lub zatarciu oraz współczesnych terenów osiedlowych o niskich walorach przestrzennych (osiedla blokowe w mieście i tzw. popegeerowskie na terenach wiejskich). Rekultywacji podlegają dawne tereny eksploatacji powierzchniowej kopalń (w tym nielegalne), dawne wysypiska odpadów (w tym nielegalne) oraz dawne tereny wojskowe (poligonowe).

## **Rozdział 12**

### **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

§ 202. Na rysunku studium określono granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych obejmujących tereny specjalnego przeznaczenia w użytkowaniu Wojska Polskiego (w szczególności strzelnica garnizonowa w miejscowości Stradzewo ze strefą ochronną) i tereny kolei.

## **Rozdział 13**

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, w tym określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 203. W obrębie terenów rozwojowych miasta i jednostek wiejskich oraz w obrębie i wzdłuż dróg publicznych mogą być w zależności od potrzeb lokalizowane inwestycje celu publicznego.

§ 204. W studium wyodrębniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Do zadań tych należą:

- 1) z zakresu ochrony przyrody:
  - a) utrzymanie istniejących form ochrony prawnej przyrody dla obszarów:
    - chronionego krajobrazu „Choszczno-Drawno”,
    - chronionego krajobrazu „Bierzwnik”,
  - b) ustanowienie nowych form ochrony przyrody : rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, użytków ekologicznych i pomników przyrody,
  - c) objęcie ochroną obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych wchodzące w skład systemu powiązań ekologicznych w skali międzynarodowej, ponadregionalnej i lokalnej w ramach Krajowej Sieci Ekologicznej – ECONET-PL oraz obszarów sieci ekologicznej Natura 2000;
- 2) z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
  - a) ochrona i renowacja zabytków na terenie gminy oraz renowacja najwartościowszych obiektów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej miasta Choszczno,
  - b) objęcie ochroną prawną terenów środowiska kulturowego:

- ZSOK 15 – zespół stref ochrony konserwatorskiej wsi gminy Choszczno: Korytowo (wieś joannicka z kościołem, zespołem 2 dworków, parkiem oraz Raduń średniowieczny plan, kościół gotycki kamiennieo-ceglany),
  - Obszar Kulturowy „Stradzewo”
- 2) z zakresu publicznych usług ponadlokalnych - rozwój szkolnictwa średniego zawodowego i policealnego;
  - 3) z zakresu komunikacji:
    - a) realizacja obwodnicy drogowej miasta Choszczno w ciągu dróg wojewódzkich nr 151, 160, 161,
    - b) modernizacja linii kolejowej relacji Szczecin – Poznań (E59),
    - c) realizacja międzynarodowej trasy rowerowej „Tysiąca Jezior”,
    - d) realizacja lotniska dyspozycyjnego w miejscowości Smoleń;
  - 4) z zakresu infrastruktury technicznej – gazociąg wysokiego ciśnienia o przebiegu Recz-Pełczyce (druga nitka), gazociąg wysokiego ciśnienia o przebiegu Nowogard- Odolanów (gazociąg kierunkowy), linia elektroenergetyczna 110 kV Choszczno-Recz;
  - 5) modernizacja istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Krzęcin – Dolice;
  - 6) budowa nowego odcinka linii elektroenergetycznej 110kV w rejonie miejscowości Piasecznik, spinającego istniejącą linię relacji Krzęcin – Dolice.