

Wójt Gminy Miedzichowo

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIEDZICHOWO**

**Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy  
Miedzichowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Miedzichowo Nr XXXIII/173/98 z dnia 16 czerwca  
1998 r**

Zmiany uchwalono Uchwałą Rady Gminy Miedzichowo Nr XXVI/169/2006 z dnia 15.02.2006 r.,  
Uchwałą nr XX/112/2012 z dnia 27.09.2012 r. (zmiana nr II)  
Uchwałą nr XXIX/187/2013 z dnia 30.10.2013 r. (zmiana nr III)  
Uchwałą nr II/9/2014 z dnia 22.12.2014 r. (zmiana nr IV i V) oraz  
Uchwałą nr ..... z dnia ..... r. (zmiana nr VI)

*Tekst ujednolicony po wprowadzeniu zmiany nr VI  
Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Miedzichowo z dnia .....  
(zwanej dalej „uchwałą”)*

# **GLÓWNE CELE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIEDZICHOWO W ASPEKCIE ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO**

(Podstawa prawna zmiany studium – uchwała Rady Gminy Miedzichowo Nr XI/70/2004 z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzichowo)

- 1. Wyznaczenie nowych obszarów związanych z rozwojem funkcji osadniczych w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.**
- 2. Wyznaczeniu terenów aktywizacji gospodarczej zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej A 2 w rejonie Bolewic i Miedzichowa.**
- 3. Dalszy rozwój i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu umożliwienia rozwoju funkcjonalnego sfery społeczno – gospodarczej i ochrony środowiska przyrodniczego.**

## Podstawa prawna opracowania

- a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589),
- b) ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U z 2003 r, Nr 80, poz. 717 ze zmianami, ostatnia zmiana Dz. U. z 2004r, Nr 141, poz, 1492)
- c) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie innych ustaw (Dz.U. Nr 80, poz. 718),
- d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690),
- e) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 97, poz. 1055),
- f) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 140, poz. 906),
- g) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r., Nr 126, poz. 839),
- h) Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132, poz. 877),
- i) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r., nr 43, poz. 430),
- j) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836),
- k) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. Nr 80 po. 717)
- l) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568),
- m) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2000 r., Nr 71, poz. 838, zmiana Dz.U. z 2003 r., Nr 200, poz. 1953),
- n) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (Dz.U. Nr 62, poz. 627),
- o) Ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r. Nr 99, poz.

1079 z późniejszymi zmianami)

- p) Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami),
- q) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami)
- r) Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U. z 2001 r., Nr 38, poz. 455),
- s) Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (jednolity tekst z 1998 r., Dz.U. Nr 90, poz. 575 z późniejszymi zmianami),
- t) Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 1994 r., Nr 27, poz. 96),
- u) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami),
- v) Ustawy z dnia 15 listopada 1984 roku o podatku rolnym (Dz.U. z 1993 r., Nr 93, poz. 431 z późniejszymi zmianami),
- w) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz.U. Nr 85, poz. 957),
- x) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. Nr 121, poz. 1137),
- y) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów przeciwpożarowej (Dz.U. Nr 121, poz. 1138).

## Zmiana studium nr II

Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwały Nr X/60/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo.

### 1. Podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

### 2. Podstawy merytoryczne:

- 1) Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XLVI/690/10 z 26.04.2010r.);
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;
- 3) Wnioski składane przez właściwe organy i instytucje.

### 3. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną w części wsi Bolewice, wiodącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną i rekreacyjną w części wsi Pąchy oraz z wiodącą funkcją aktywizacji gospodarczej, przemysłu i składów i uzupełniającą funkcją mieszkaniową jednorodzinną w części wsi Bolewice – na obszarach wyznaczonych na rysunku studium, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) zostały wprowadzone w zakresie objętym uchwałą w rozdziale IX.

## Zmiana studium nr III

Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwały Nr XXI/124/2012 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 25 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo.

### 1. Podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

### 2. Podstawy merytoryczne:

- 1) Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XLVI/690/10 z 26.04.2010r.);
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;
- 3) Wnioski składane przez właściwe organy i instytucje.

### 3. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium w miejscowości Miedzichowo, w ramach działki nr geod. 104/2, terenu z funkcją usługową: usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) zostały wprowadzone w zakresie objętym uchwałą w rozdziale X.

## Zmiana studium nr IV i V

Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwał Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo: Nr XXX/196/2013 i Nr XXX/197/2013.

### 1. Podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- 3) inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie dotyczącym problematyki planowania przestrzennego.

### 2. Podstawy merytoryczne:

- 1) Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XLVI/690/10 z 26.04.2010r.);
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;
- 3) inwentaryzacja terenowa;
- 4) wnioski składane przez właściwe organy i instytucje.

### 3. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium terenu z funkcją usługową: usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej na działce nr geod. 205 w miejscowości Miedzichowo, terenu drogi gminnej na części działki nr geod. 302/38 w miejscowości Zachodzko oraz aktualizacja zakresu obszaru zabudowy letniskowej w miejscowości Silna Nowa w okolicach Jeziora Wędromierz.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) zostały wprowadzone w zakresie objętym uchwałą w rozdziałach XI i XII.

## *Zmiana studium nr VI*

*Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwały Nr XIII/112/2020 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo.*

### *1. Podstawy prawne:*

- a. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2021 poz. 741);*
- b. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);*
- c. inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie dotyczącym problematyki planowania przestrzennego.*

### *2. Podstawy merytoryczne:*

- a. Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała NR V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.);*
- b. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;*
- c. inwentaryzacja terenowa;*
- d. wnioski składane przez właściwe organy i instytucje.*

### *3. Zakres i przedmiot opracowania:*

*Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium terenu z funkcją usługową: usług publicznych (użyteczności publicznej) w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej na działce nr geod. 130/2 w miejscowości Prądówka.*

*Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu objętego uchwałą zostały wprowadzone w Rozdziale XIII.*



**“Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Miedzichowo”** (jednolity tekst), zwane dalej “Studium”.

**I. CZĘŚĆ OGÓLNA.**

1. “Studium...”, obejmuje gminę Miedzichowo w jego granicach administracyjnych, tj. powierzchnię 209 km<sup>2</sup>, stanowiących równocześnie granicę opracowania.
2. Integralną część “Studium...” stanowi załącznik graficzny w skali 1:25 000 pn. – Zmiana Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
3. Zakres ustaleń “Studium...” dotyczy:
  - a. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego;
  - b. celów oraz kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - c. kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w tym komunikacji;
  - d. kierunków kształtowania środowiska, w tym zasad rozwoju społeczno-gospodarczego;
  - e. polityki w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - f. obszarów przewidywanych do realizacji zadań i programów przyjętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

### ROZDZIAŁ I.

#### UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przyjmuje się uwarunkowania: społeczne, infrastrukturalne, gospodarcze, przyrodnicze i kulturowe zawarte w "Studium..." (część graficzna i tekstowa) oraz stwierdza, że obecnie główne uwarunkowania rzutujące na zagospodarowanie przestrzenne gminy Miedzichowo związane są z:

#### 1. Położeniem gminy Miedzichowo:

- a. w ciągu drogi krajowej nr 2 i znajdującej się na etapie realizacji autostrady A 2 (w tym węzła komunikacyjnego – Nowy Tomyśl),
- b. w systemie przyrodniczych obszarów chronionych, tj. Pszczewski Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- c. w systemie ekosystemów leśnych i łąkowych stanowiących 70 % powierzchni gminy,
- d. w węźle hydrograficznym i hydrogeologicznym: jeziora , ciek wodne, obszary zasobowe wód podziemnych – GZWP nr 144 (Wielkopolska Dolina Kopalna) i GZWP nr 146 (Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel)
- e. na granicy województwa wielkopolskiego i lubuskiego.

#### 2. Funkcją gminy związaną z rozwojem społecznym i gospodarczym,

#### 3. **Strukturą własności i władania gruntami** - Gmina Miedzichowo posiada niewiele własnych terenów co niekorzystnie wpływa na możliwość zintegrowania planowanych funkcji urbanistycznych

#### 4. **Walorami środowiska przyrodniczego**, jego atrakcyjnością wynikającą z występujących ekosystemów leśnych i jeziornych zasługujących na ochronę zachowawczą,

#### 5. **Stanem środowiska przyrodniczego** obszaru gminy, czyli niezadowolającą jego jakością wynikającą głównie z niedoinwestowania obszaru w infrastrukturę techniczną służącą ochronie środowiska, z funkcjonowania uciążliwych systemów komunikacyjnych w postaci

przebiegu drogi krajowej A 2

6. **Wartością środowiska kulturowego**, związaną z zabytkami architektury i archeologii
7. **Wyposażeniem gminy w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej**, nieuregulowana gospodarka ściekowa w jednostkach osadniczych: Miedzichowo, Grudna, Bolewicko, Jabłonka Stara; brak rezerw energetycznych i gazowych
8. **Istniejącym układem drogowym**, głównie przebiegiem drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu tranzytowego przez wieś Bolewice, siecią ulic i dróg lokalnych o niskich parametrach technicznych oraz trudnościami w utrzymaniu i modernizacji istniejących oraz realizacji nowych dróg

## ROZDZIAŁ II.

### CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. **Strategicznym celem rozwoju** gminy Miedzichowo jest zrównoważony rozwój społeczno – gospodarczy zintegrowany z walorami środowiska przyrodniczego.
2. Ustala się następujące **cele zagospodarowania przestrzennego** gminy Miedzichowo:
  - a. Racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych, społecznych i gospodarczych dla rozwoju gminy;
  - b. Stworzenie warunków do zagospodarowania umożliwiającego pełnienie przez gminne jednostki osadnicze roli ośrodków wielofunkcyjnych, zarówno dla mieszkańców regionu jak i turystów, związanego w szerokim zakresie z wymianą towarową i obsługą ruchu turystycznego.
  - c. Stworzenie warunków do inwestowania, w terenach korzystnych z punktu widzenia środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem jego ochrony;
  - d. Przebudowa układu drogowego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych ruchem tranzytowym oraz zwiększenia dostępności komunikacyjnej do wszystkich części gminy;
  - e. Utrzymanie tożsamości kulturowej gminy;
  - f. Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy, w tym kształtowanie wnętrz architektonicznych w nawiązaniu do tradycji;
  - g. Poprawa jakości środowiska przyrodniczego, w tym ochrona przed zabudową terenów

cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz kanałów wentylacyjnych;

h. Poprawa warunków życia ludności, związana z podniesieniem jego jakości.

### ROZDZIAŁ III.

#### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przyjmując, iż długofalowy proces przekształcenia gminy Miedzichowo ukierunkowany będzie na osiągnięcie harmonii przestrzennej, przy jednoczesnym dążeniu do coraz wyższych standardów funkcjonalnych, infrastrukturalnych, estetycznych i środowiskowych, ustala się na obszarze gminy Miedzichowo w oparciu o kryteria historyczne, funkcjonalne, architektoniczne i przyrodnicze, następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, takich jak:

**A. Obszary do zabudowy, w tym zabudowane i do przekształceń oraz potencjalnie rozwojowe**, obejmujące tereny korzystne do inwestowania, takie jak:

1. Tereny już zainwestowane;
2. Tereny potencjalnie rozwojowe.

W obszarach tych wydzielono tereny mieszkalnictwa, usług oraz wytwórczości i składowania.

**B. Obszary chronione przed intensywną zabudową, w tym wyłączone z zabudowy**, obejmujące tereny cenne przyrodniczo, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie jego struktury przyrodniczej oraz ochronę ekspozycji krajobrazu, których zasady ochrony, wynikają m.in. z położenia w Pszczewskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie.

W obszarach tych wydzielono tereny lasów i zalesień, tereny rolne, zieleni urządzonej, cieków wodne. Znajdują się tu również obiekty objęte konserwatorską ochroną przyrody, złoża surowców mineralnych oraz obszar i teren górniczy.

#### **1. OBSZARY DO ZABUDOWY, W TYM ZABUDOWANE I DO PRZEKSZTAŁCEŃ ORAZ POTENCJALNIE ROZWOJOWE.**

- **W TERENACH ZABUDOWANYCH I DO PRZEKSZTAŁCEŃ**, konieczne jest prowadzenie działań związanych z ich przekształceniami strukturalnymi oraz poprawą ładu przestrzennego i estetyki. Generalnie, należy prowadzić intensywne działania związane z

poprawą jakości życia, zachowując skalę i w większości intensywność zabudowy, szczególnie przy zmianie charakteru zagospodarowania i zabudowy.

- **W TERENACH POTENCJALNIE ROZWOJOWYCH**, obejmujących tereny korzystne do zabudowy w skali gminy, należy przede wszystkim prowadzić działania związane z ich uzbrojeniem, w tym realizacją sieci drogowej. Aktualnie są one nieuzbrojone, jednak znaczna część z nich posiada dobre warunki dla objęcia systemami infrastrukturalnymi. Ponieważ są to równocześnie tereny dobrych gleb, wymagają oszczędnej polityki w procesach inwestycyjnych.

W terenach większych skupisk zabudowy obowiązuje realizacja sieci kanalizacji sanitarnej, przydomowych, osiedlowych oczyszczalni ścieków oraz dróg dojazdowych.

**OBSZARY DO ZABUDOWY, W TYM ZABUDOWANE I DO PRZEKSZTAŁCEŃ ORAZ POTENCJALNIE ROZWOJOWE, OBEJMUJĄ:**

1. **Tereny zabudowane**, obejmujące zabudowę mieszkaniową (głównie jednorodzinna) i usługową, (wsie Miedzichowo, Bolewice, Bolewicko, Grudna, Jabłonka Stara) wymagają poprawy ładu przestrzennego.

Rozwój polegać będzie na porządkowaniu i poprawie jego estetyki. Charakter zabudowy powinien być utrzymany, zabudowa może być uzupełniana, konieczna jest realizacja terenów zieleni urządzonej i parkingów.

2. **Pozostałe tereny zainwestowane mieszkalnictwem**, w których nie przewiduje się zmiany dotychczasowego charakteru zabudowy (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe), będą rozwijane w zależności od możliwości ich uzbrojenia. Tereny te mogą być utrzymane i rozwijane. Nie należy jednak rozbudowywać i utrzymywać zabudowy w złym stanie technicznym, lub degradującym środowisko, szczególnie na terenach gdzie nie ma możliwości realizacji systemów infrastruktury technicznej. Nie dotyczy to gospodarstw agroturystycznych i siedlisk.

3. **Tereny zróżnicowanej działalności gospodarczej**, objęte będą przekształceniami strukturalnymi. Wymagają poprawy estetyki i ładu przestrzennego, poprzez porządkowanie funkcji i zabudowy oraz modernizację i rozbudowę systemów infrastrukturalnych, w tym układu komunikacyjnego. Ich rozwój polegać będzie na porządkowaniu struktury

funkcjonalno - przestrzennej i eliminowaniu, bądź ograniczaniu konfliktów funkcjonalnych i ekologicznych, nie wywołując nowych. Dotyczy to działalności skupionej przy drodze krajowej A 2 na odcinku Miedzichowo - Trzciel

**4. Tereny niezainwestowane, korzystne dla procesów urbanizacyjnych,** obejmują głównie rejon Bolewic, Bolewicka, Miedzichowa

Rozwój zainwestowania na tym terenie może mieć charakter intensywny, lub umiarkowany, z uwzględnieniem lokalnych elementów środowiska przyrodniczego.

Oprócz budownictwa mieszkaniowego i aktywizacji gospodarczej, należy tu uwzględnić realizację zadań publicznych, np. szkoły, tereny zieleni urządzonej i tereny sportowo - rekreacyjne, komunikacja, infrastruktura techniczna. Z zabudowy wyłączone powinny być zagłębienia dolinne, skarpy i podmokłości z przeznaczeniem ich na tereny zieleni urządzonej.

**5. Tereny do zainwestowania na cele rekreacyjne.**

Zakres i charakter intensywnego zainwestowania winien być określony w planach zagospodarowania przestrzennego. Najkorzystniejsze tereny przeznaczone pod rozwój funkcji rekreacyjnych to wsie w północno i południowo – zachodniej części gminy: Piotry, Pąchy, Silna Nowa, Jabłonka Stara Szklarka Trzcielska, Trzciel- Odbudowa, Prądówka.

**Zarówno w terenach już zainwestowanych, jak też terenach potencjalnie rozwojowych, ustala się następujące zasady rozwoju funkcji (mieszkalnictwa, usług oraz działalności gospodarczej).**

**❖ TERENY MIESZKALNICTWA**

Obejmują tereny już w różnym stopniu zabudowane i tereny do zabudowy. Wydziela się tereny o różnych rodzajach zabudowy, takie jak:

**MN – tereny zabudowy mieszkaniowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Dopuszcza się lokalizację usług i nieuciążliwej działalności produkcyjnej, pod warunkiem nie tworzenia konfliktu z funkcją podstawową.

Tereny zainwestowane wyposażone są w sieć wodociągową, kanalizacyjną (Bolewice), energetyczną, telekomunikacyjną.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia sieć istniejących ulic, w miarę potrzeb modernizowana.

Warunkiem dalszego rozwoju terenów do zainwestowania, jest przebudowa i realizacja systemów infrastrukturalnych oraz układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia większych

kompleksów terenów do inwestowania, wskazane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjmuje się minimalną powierzchnię działki przeznaczoną pod w/w funkcję dla nowej zabudowy na 600 m<sup>2</sup>,

**MN/R – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Dopuszcza się na w/w terenie zabudowę letniskową i jednorodziną całoroczną oraz sektor usługowy ściśle związany z pełnioną funkcją. Przyjmuje się minimalną powierzchnię działki przeznaczoną pod w/w funkcję dla nowej zabudowy na 800 m<sup>2</sup>,

**ML – tereny zabudowy letniskowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Dopuszcza się na w/w terenie zabudowę letniskową, mieszkaniową jednorodziną. Przyjmuje się minimalną powierzchnię działki przeznaczoną pod w/w rodzaje działalności na 300 m<sup>2</sup>, a na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego – 1000 m<sup>2</sup>.

#### ❖ **TERENY USŁUG**

Obejmują tereny w różnym stopniu zabudowane i tereny do zabudowy. Wydziela się tereny o różnych rodzajach zabudowy, takie jak:

**U – tereny usług komercyjnych** . Dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełniających, oraz lokalizację usług w zakresie publicznym

Tereny będą obsługiwane istniejącymi systemami infrastrukturalnymi, remontowanymi i modernizowanymi sieciami.

Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące ulice. Wskazana jest ich modernizacja.

Warunkiem prawidłowego rozwoju terenów do zainwestowania, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego.

**UP – tereny usług publicznych** (nauka, oświata, kultura, zdrowie, opieka społeczna, administracja publiczna, obiekty sakralne, sport i rekreacja, strażnice OSP, parkingi itp.). Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełniających.

Tereny będą obsługiwane istniejącymi systemami infrastrukturalnymi, remontowanymi i modernizowanymi sieciami.

Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące ulice. Wskazana jest ich

modernizacja.

Warunkiem prawidłowego rozwoju terenów do zainwestowania, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego.

#### ❖ **TERENY DZIAŁALNOŚCI I AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ**

Obejmują tereny już w różnym stopniu zabudowane, wymagające zmian strukturalnych i tereny do zabudowy. Wydziela się tereny o różnych rodzajach zabudowy, takie jak:

**P – tereny przemysłu, składów, usług** (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne). Dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjno – socjalnych, oraz obiektów usługowo – handlowych. Niezbędna jest rozbudowa systemów infrastrukturalnych w tym komunikacji w celu umożliwienia rozwoju powyższych terenów. Przyjmuje się minimalną powierzchnię działki przeznaczona pod w/w rodzaje działalności na 2000 m<sup>2</sup>.

**PG – tereny i obszary górnicze** obejmują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego "Bolevice". Są chronione przed zabudową na podstawie przepisów szczególnych. Dopuszcza się realizację nowych złóż kruszywa naturalnego jeżeli, ich lokalizacja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

#### **B. OBSZARY CHRONIONE PRZED INTENSYWNĄ ZABUDOWĄ, W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.**

- **OBSZARY CHRONIONE PRZED INTENSYWNĄ ZABUDOWĄ** obejmują tereny najcenniejsze przyrodniczo w skali gminy, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie jego struktury przyrodniczej oraz ochronę ekspozycji krajobrazu. Sposób zagospodarowania i kryteria ich ochrony, wynikają m.in. z położenia w strefie ochronnej Pszczewskiego Parku Krajobrazowego
- **WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY** są tereny chronione z mocy ustawy Prawo Ochrony Przyrody.



## OBSZARY CHRONIONE PRZED INTENSYWNĄ ZABUDOWĄ, W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, OBEJMUJĄ:

1. **Tereny lasów**, zajmujące 70,1% powierzchni gminy, są obszarami wyłączonymi z zabudowy. Dopuszcza się realizację nowych zalesień na terenach niskich klas bonitacyjnych lub nieużytkowanych rolniczo, oraz rozbudowę budynków i obiektów w ramach prowadzonej gospodarki leśnej.

2. **Tereny rolne** pozostawia się w większości w dotychczasowym użytkowaniu. Są obszarami wyłączonymi z zabudowy,

Pożądane jest zwiększenie powierzchni lasów i zadrzewień. Dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach o pow. powyżej 2000 m<sup>2</sup>, posiadających dostęp do drogi publicznej.

Obowiązuje wyposażenie terenu w indywidualne, przydomowe oczyszczalnie ścieków zapewniające oczyszczanie ścieków do II klasy czystości. Podstawowymi czynnikami grzewczymi winny być nośniki wykluczające zanieczyszczenia pyłowe.

Tereny przysiółków położone są wzdłuż dróg zapewniających im dojazd. Drogi te powinny spełniać warunki stawiane drogom dojazdowym do gruntów rolnych i lasów.

Gospodarka rolna winna być realizowana w harmonii z ekologiczną i ochronną rolą otwartych przestrzeni rolnych. Wskazane jest utrzymanie zadrzewień śródpolnych i trwałych użytków zielonych.

3. **Tereny biologiczne jezior, rzek i potoków**, wchodzące w skład strefy ekologicznej rzek i jezior i obejmujące strefę jezior, koryta wszystkich rzek i potoków na terenie gminy, terasy zalewowe i zarośla nadrzeczne, są obszarami wyłączonymi z zabudowy.

Należy dążyć do przekształcenia zarośli w pełnowartościowe zespoły łągowe drzewiasto - krzewiaste po obu stronach koryt rzecznych, o składzie gatunkowym dostosowanym do warunków siedliskowych. Dopuszcza się budowę małych elektrowni wodnych w połączeniu z realizacją zbiorników małej retencji.

### ❖ KONSERWATORSKA OCHRONA PRZYRODY

Dotyczy terenów i obiektów chronionych z mocy ustawy Prawo ochrony przyrody, takich jak: Pszczewski Park Krajobrazowy z otuliną, rezerваты przyrody, pomniki przyrody.

Lp.	Gmina	Nr ewid. woj.	Nr ewid. NOW	Przedmiot ochrony	Rodzaj	Charakterystyka	Położenie	Zarządca	Uznanie	rok
1	Miedzichowo	146	3	grupa	Dąb (Quercus sp.) (3 szt.)	obwód pierśnicy 321 cm, 439 cm, 398 cm wys. ok. 18-19 m	Leśny Folwark - jeden rośnie na podwórzu, dwa w polu	Poz. Przedsięb. Leśnej Produkcji Niedrzewnej "Las" w Poznaniu	Orzec. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej z 29.08.1956r. Dz. U. Woj. RN w Poznaniu Nr 1 z 15.01.1957	1957
2	Miedzichowo	452 Woj. G	42	drzewo	Lipa drobnolistna	obw. 560cm wys. 20m	N-ctwo Trzciel L-ctwo Łącznie Oddział 220		Dz. U. Woj. Gorz. w 27/90 Rozp. Woj.. Gorz. w 2 z 12.09.1990r	1986
3	Miedzichowo	454 Woj. G	43	drzewo	Wiąz szypułkowy	obw. 240cm wys. 25m	N-ctwo trzciel L-ctwo Łącznie Oddz. 219		Dz. U. Woj. Gorz. w 27/90 Rozp. Woj.. Gorz. Nr 2 z 12.09.1990r	1990
4	Miedzichowo	453 Woj. G	44	drzewo	Lipa drobnolistna	obw. 660cm wys. 20m.	N- Trzciel L-ctwo Łącznie Oddz. 219		Dz. U. Woj.. Gorzowskiego Nr 17 z 23.12.1991r. Rozp. Woj. Gorz. Nr 28/91z 13.12.1991r.	1990
5	Miedzichowo	614 Woj. G	45	grupa	Dąb szypułkowy 3szt.	obw. 345cm wys. 25m	N-ctwo Bolewice L-ctwo Osetna Oddz. 14a		Dz. U. Woj. Gorz. Nr. 17 z 23. 12. 1991r. Rozp. Woj.. Gorz. Nr. 28 z 13.12.1991r.	1991
6	Miedzichowo	625 Woj. G	46	drzewo	Dąb szypułkowy	obw. 565 cm, wys. 27 m	oddz. 324c Silna Nowa, N-ctwo Bolewice, obręb Lewice, L-ctwo Królewiec		Dz. U. Woj. Gorzow. Nr 17 z 23.12.1991r. Rozp. Woj. Gorzow. Nr 28 z 13.12.1991r.	1991
7	Miedzichowo	624 Woj. G	47	drzewo	Dąb szypułkowy	obw. 440 cm, wys. 25 m	oddz. 323d Nadl. Bolewice, obręb Lewice, L-ctwo Królewiec		Dz. U. Woj. Gorzow. Nr 17 z 23.12.1991r. Rozp. Woj. Gorzow. Nr 28 z 13.12.1991r.	1991
8	Miedzichowo	615 Woj. G	48	drzewo	Dąb szypułkowy	obw. 560 cm , wys. 25 m	oddz. 191a Bolewice, obręb Bolewice, L-ctwo Bolewice		Dz. U. Woj. Gorzow. Nr 17 z 23.12.1991r. Rozp. Woj. Gorzow. Nr 28 z 13.12.1991r.	1991
9	Miedzichowo	1067/00	150	drzewo	Sosna zwyczajna	obwód 242 cm, wys. ok. 24 m	Łącznie, grunt leśny - dz. nr 189	Brębor Stanisława	Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 26.09.2000r. Rozp. Woj. Wlkp. Nr 8/00 z 12.09.2000r.	2000

10	Miedzichowo	1068/00	151	drzewo	Lipa drobnolistna	obwód 300 cm, wys. ok. 24 m	Łączno, środek podwórza obok drewnianego domu i budynku gospodarczego - dz. nr 189	Brębor Stanisława	Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 63 26.09.2000r. Rozp. Woj. Wlkp. Nr 8/00 z 12.09.2000r.	2000
----	-------------	---------	-----	--------	-------------------	--------------------------------	---	-------------------	--	------

*Użytki ekologiczne w Gminie Miedzichowo*

*Załącznik nr 2*

Lp	Gmina	N-ctwo	L-ctwo	Oddz./Poddz.	Obręb ewidencyjny	Nr działki	pow. (ha)	Właściciel	Akt uznania
1	Miedzichowo	Bolewice	Lewice	220f	Pąchy	220L	0,79	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
2	Miedzichowo	Bolewice	Lewice	186f	Pąchy	186L	0,79	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
3	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	394g	Jablonka Stara	394L	1,21	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
4	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	394k	Jablonka	394L	0,40	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
5	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	397i	Jablonka Stara	397L	1,41	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
6	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	398n	Jablonka Stara	398L	2,18	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
7	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	398r	Jablonka Stara	398L	2,82	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
8	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	399a	Jablonka Stara	399L	6,67	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
9	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	399f	Jablonka Stara	399L	1,46	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
10	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	403b	Jablonka Stara	403L	0,99	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
11	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	403d	Jablonka Stara	403L	2,81	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
12	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	404f	Jablonka Stara	404L	0,47	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995

13	Miedzichowo	Bolewice	Królewiec	404d	Jablonka Stara	404L	1,87	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
14	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	247h	Sępólno	247/2L	4,05	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
15	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	248f	Sępólno	248/2L	2,42	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
16	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	249j	Sępólno	249/2L	7,02	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
17	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	273a	Sępólno	273L	3,58	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
18	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	233w	Bolewice	233L	1,67	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
19	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	235b	Bolewice	235/1L	0,61	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
20	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	236b	Bolewicko	236/1L	2,20	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
21	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	185h	Bolewice	185L	2,60	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
22	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	186d	Bolewice	186L	4,27	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
23	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	241c	Sępólno	241/1L	1,10	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
24	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	247d	Sępólno	247/2L	1,13	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
25	Miedzichowo	Bolewice	Grudna	175d	Węgielnia	175L	1,24	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
26	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	258f	Bolewice	258/2L	4,78	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Gorz. Nr 6 z 02.10.1995 Rozp. Woj. Gorz. Nr 9/95 z 28.08.1995
27	Miedzichowo	Trzciel	Łęczno	236a	Toczeń	236	4,90	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Gorz. Nr 20 z 14.12.1998 Rozp. Woj. Gorz. Nr 14 z 10.12.1998
28	Miedzichowo	Bolewice	xxx	xxx	Błaki	64	21,60	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj.. Wilp Nr 84 z 14.06.2002r. Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr XXII/166/2002 z 30.04.2002r.
29	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	257	Bolewice	-	0,91	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wilp Nr 171 poz. 3228 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr VII/42/2003 z 24.09.2003 r.

30	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	186c	Bolewice	-	1,45	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wlkp Nr 171 poz. 3228 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr VII/42/2003 z 24.09.2003 r.
31	Miedzichowo	Bolewice	Bolewice	, 257k, 258f, 277c, 278m, 279c	Bolewice	257/4L, 257/5L, 279/5L, 279/4L, 278/4L, 278/5L, 277/4L, 277/5L, 300/7L, 300/8L,299/7L, 299/8L,	18,12	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wlkp Nr 132 poz. 3680 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr XXII/141/2005 z 29.06.2005 r
32	Miedzichowo	Bolewice	Lewice	222b	Pąchy	222/4, 222/5	4,08	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wlkp Nr 132 poz. 3680 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr XXII/141/2005 z 29.06.2005 r
33	Miedzichowo	Bolewice	Lewice	362 b,c,j	Pąchy	362/1	12.23	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wlkp Nr 132 poz. 3680 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr XXII/141/2005 z 29.06.2005 r
34	Miedzichowo	Bolewice	Lewice	374/7	Szklarka Trzcielska	374/7	2,8079	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wlkp Nr 132 poz. 3680 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr XXII/141/2005 z 29.06.2005 r
35	Miedzichowo	Bolewice	Lewice	386f	Szklarka Trzcielska	386	2,73	Skarb Państwa Lasy Państwowe	Dz. U. Woj. Wlkp Nr 132 poz. 3680 Uchwała Rady Gminy Miedzichowo nr XXII/141/2005 z 29.06.2005

## ROZDZIAŁ IV.

### KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM KOMUNIKACJI.

Ustala się następujące zasady obsługi technicznej gminy umożliwiające prawidłowy rozwój obszarów wymienionych w rozdziale III.

#### **1. Zaopatrzenie w wodę.**

- a. Zaopatrzenie w wodę odbywa się poprzez sieć wodociągową i ujęcia wody: Bolewicko, Bolewice, Miedzichowo. Niezbędna jest modernizacja systemów zaopatrzenia w wodę w celu wytworzenia rezerw oraz budowa wodociągu w Pącach, Piotrach, Jabłonce Starej.

#### **2. Odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów.**

- a. Gospodarka ściekowa w gminie wymaga systemowych rozwiązań w zakresie dalszego rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej w Bolewicach i budowy systemów kanalizacyjnych w Miedzichowie, Grudnej, Bolewicku, Jabłonce Starej. Dla pozostałych miejscowości z racji silnie rozproszonej zabudowy przyjąć należy wariant realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Ścieki wprowadzane do wód i ziemi muszą być oczyszczone do wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w przepisach szczególnych.
- b. Dla terenów przewidzianych do obsługi przez komunalną kanalizację, do czasu realizacji kolektorów, dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe realizację zbiorników szczelnych do okresowego wypróżniania, z wywozem ścieków na gminną oczyszczalnię. Po wykonaniu kanalizacji obowiązuje podłączenie do niej obiektów.
- c. Wszystkie powstające na obszarze gminy odpady winny być segregowane i wywożone do gminnego lub międzygminnego wysypiska odpadów komunalnych.

#### **3. Gazownictwo.**

- a. Pomimo przebiegu przez teren gminy gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia gmina nie posiada gazowej sieci rozdzielczej. Dla umożliwienia gazyfikacji obszaru gminy wymagana jest budowa sieci gazociągu średnioprężnego. Realizacja sieci gazowej winna uwzględniać wykorzystanie gazu do celów grzewczych i potencjalnie przemysłowych.

#### 4. Elektroenergetyka

- a. Prawidłowe funkcjonowanie tego systemu, wymaga rozbudowy sieci średnich i niskich napięć wraz z budową nowych stacji transformatorowych.
- b. Napowietrzne sieci, szczególnie w północnej części gminy winny być przebudowane w celu zmniejszenia ich awaryjności.

#### 5. Komunikacja.

Rozwój układu komunikacyjnego, jako jednego z czynników wpływających na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój miasta, winien zmierzać w kierunku modernizacji i rozbudowy istniejącego układu drogowo - ulicznego.

a. **Podstawowy układ drogowy** oparty jest na:

- drodze krajowej nr 2 relacji Poznań - Świecko
- drodze wojewódzkiej nr 160 relacji Miedzichowo – Miedzichód
- drodze wojewódzkiej nr 305 relacji Bolewice – Wolsztyn
- sieci dróg powiatowych i gminnych

Po oddaniu do użytku autostrady A 2 przewiduje się zmniejszenie natężenia ruchu na drodze krajowej i tym samym poprawę życia mieszkańców.

Dla poprawy warunków ruchu, przewiduje się realizację węzłów drogowych na najbardziej obciążonych skrzyżowaniach w miejscowości Bolewice

Modernizacji podlegać muszą nawierzchnie na drogach gminnych i powiatowych.

b. **Ścieżki rowerowe** muszą podlegać systematycznej realizacji wraz z rozwojem i modernizacją sieci drogowej, wzroście wielkości terenów zainwestowanych, tworzeniu bazy turystyczno - rekreacyjnej

Przy przebudowie istniejących dróg, dopuszcza się realizację ścieżek nie wyznaczonych na rysunku studium, w liniach rozgraniczających tych dróg. Dopuszcza się możliwość realizacji ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej i parkowej.

## ROZDZIAŁ V.

### KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA.

1. Ustala się, że polityka w zakresie kształtowania środowiska - poza działaniami związanymi z realizacją infrastruktury ekologicznej i realizacją zasady eliminacji zagrożeń "u źródła" - winna uwzględnić dostosowanie zasad gospodarowania do wydzielonych obszarów w strukturze wsi i wyznaczonych w nich stref ochrony konserwatorskiej, jak również ochronę zachowawczą obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i kulturowo.
2. Polityka rozwoju społeczno - gospodarczego, prowadzona przez władze samorządowe, będzie stwarzać warunki dla:
  - a. racjonalnego i oszczędnego gospodarowania terenem i zasobami przyrody;
  - b. racjonalnego prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej, dostosowanej do uwarunkowań przyrodniczych obszaru, w szczególności na zasadach:
    - wykluczenia technologii wodo i energochłonnych;
    - likwidacji zanieczyszczenia "u źródła", przez modernizację technologii i konsumpcji, neutralizację zanieczyszczeń, zmianę nośników energii w kierunku czynników ekologicznych, ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów i wdrażania recyklingu, modernizacji systemów komunikacyjnych;
    - kompleksowego wyposażenia terenów w systemy i urządzenia ochronne, w szczególności zbiorcze systemy kanalizacyjne i w koniecznych wypadkach w obiekty do podczyszczania ścieków, a także obiekty służące unieszkodliwianiu odpadów.
  - c. rozwoju rekreacji, leśnictwa i rolnictwa na zasadach ekologicznych;
  - d. uwzględnienia i wykorzystywania (wynikających z przepisów prawnych) uprawnień samorządów i administracji rządowej do ustalania wymogów ekologicznych wobec podmiotów gospodarujących na terenie miasta;
  - e. stworzenia warunków (organizacyjnych i ekonomicznych) do realizowania i korzystania z niekonwencjonalnych rozwiązań ekologicznych np. nowych źródeł energii (geotermia, elektrownie wodne, urządzenia wykorzystujące energię słońca i wiatru);
  - f. zagęszczenia sieci istniejącego monitoringu oraz uruchomienie monitorowania pozostałych, nie badanych dotychczas elementów środowiska dla obserwowania skutków i dynamiki zmian środowisku, powodowanych



aktywnością społeczno - gospodarczą.

3. Polityka w stosunku do przyrodniczych obszarów lub obiektów chronionych, prowadzona przez władze samorządowe będzie uwzględniać:
  - a. kontynuowanie ścisłej ochrony przyrodniczej w Pszczewskim Parku Krajobrazowym i rezerwach przyrody;
  - b. zapewnienie ochrony zachowawczej pomnikom przyrody
4. Polityka w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej prowadzona przez władze samorządowe, będzie uwzględniać:
  - d. zwiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej, poprzez modernizację Parków Wiejskich w Bolewicach i Miedzichowie;
5. Polityka w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego prowadzona przez władze samorządowe, będzie uwzględniać:
  - a. strefy ochrony konserwatorskiej;
  - b. strefy ochrony archeologicznej,
  - c. działania zmierzające do estetyzacji obiektów budowlanych podlegających ochronie.

## ROZDZIAŁ VI.

### POLITYKA W ZAKRESIE OPRACOWANIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przyjmuje się etapowe opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Miedzichowo, w zależności od potrzeb inwestycyjnych wynikających z rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych bądź aktywizacji gospodarczej.

Terenem wskazanym do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego jest pas wzdłuż drogi krajowej nr 2 (wsie Bolewice, Bolewicko, Miedzichowo), gdzie koncentruje się główne zaplecze społeczno – gospodarcze gminy.

Dopuszcza się etapową realizację zalesień, na terenach o dogodnych warunkach siedliskowych dla realizacji tych funkcji. Przeznacza się pod zalesienia grunty niskich klas bonitacyjnych (V i VI) oraz tereny stanowiące enklawy rolnicze otoczone gruntami leśnymi.

Ze względu na ochronę wysokich walorów krajobrazowych i przyrodniczych, należy rozważyć opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi

Jabłonka Stara i Silna Nowa.

Dopuszcza się możliwość realizacji innych lub tych samych funkcji poza terenem wyznaczonym w studium i jego zmianie jeżeli lokalizacja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

Na terenie gminy Miedzichowo, planuje się następujące zadania ponadlokalne określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:

- dalsza budowa autostrady A 2
- budowa trasy szybkiej kolei (o prędkości 300 km/h) relacji Berlin – Poznań – Warszawa – Moskwa, przebiegająca w południowej części gminy Miedzichowo, wzdłuż pasa autostrady A2 (po jej północnej stronie); wpisanie trasy do części graficznej Studium będzie możliwe po sprecyzowaniu jej przebiegu w dalszych opracowaniach uszczegółwiających
- pas łączności teleradiowej ze stacją w Bolewicach
- obszar chronionego krajobrazu I Międzyrzecz – Trzciel
- obszar najwyższej ochrony (ONO)
- budowa obwodnicy Bolewic w ciągu drogi krajowej nr 2

## ROZDZIAŁ VII.

### USTALENIA KOŃCOWE

Pozostałe ustalenia tekstowe i graficzne zawarte w Studium.. pozostają bez zmian.

## ROZDZIAŁ VIII

### ANALIZA SWOT

Uniwersalnym narzędziem planistycznym w procesie badania występujących na określonym terenie konfliktów przestrzennych jest analiza SWOT (Sensibilities Weaknesses Odds Treats). Powyższa metoda daje szansę wyodrębnienia czynników pozytywnych, które mogą przybierać formy impulsów rozwojowych, słabych stron posiadających charakter uciążliwości i zagrożeń oraz szans czyli elementów, które wykorzystane w odpowiedni sposób mogą służyć eliminacji obszarów konfliktowych.

Największe zagrożenia na poziomie lokalnym wynikają z następujących aspektów:

- nierealizowaniu potrzeb podstawowych, co przyczynia się do powstawania konfliktów,
- niedoinwestowania systemu infrastruktury społecznej i technicznej,
- utraty istniejących i braku nowych rezerw rozwojowych (w formie terenu i potencjału społeczno – ekonomicznego) co prowadzi do obniżenia atrakcyjności oraz utrwalenia niekorzystnych struktur.

Przedstawiona poniżej analiza SWOT to podsumowanie niniejszego opracowania. Jest ona zbiorem informacji na temat występujących obszarów konfliktowych wpływających w sposób bezpośredni na trendy rozwojowe gminy Miedzichowo.

<b>S (czynniki pozytywne)</b>	<b>W (słabe strony)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dogodne położenie komunikacyjne głównych wsi</li> <li>- duże zaplecze terenów wolnych pod zabudowę</li> <li>- rozwinięty podstawowy system usługowy,</li> <li>- znaczna atrakcyjność turystyczna gminy.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego</li> <li>- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna i systemy komunikacyjne</li> <li>- brak przygotowanych terenów pod formy aktywizacji gospodarczej.</li> </ul>
<b>O (szanse)</b>	<b>T (zagrożenia)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwości przyciągnięcia nowych inwestycji gospodarczych</li> <li>- budowa autostrady, która poprawi czasową dostępność komunikacyjną z dużych aglomeracji np. Poznań Berlin i przyspieszy procesy inwestycyjne</li> <li>- nowe tereny rozwojowe powstałe przez konsekwentną realizację planów zagospodarowania przestrzennego</li> <li>- duży potencjał turystyczno – rekreacyjny gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niekorzystna struktura wiekowa mieszkańców,</li> <li>- znaczne bezrobocie</li> <li>- zła struktura wielkości przemysłu,</li> <li>- bariery komunikacyjne gminy w rejonie przebiegu drogi krajowej nr 2</li> <li>- niski standard zabudowy w centrach wsi.</li> </ul>

## ROZDZIAŁ IX

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Nr X/60/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo (zmiana nr II)

### **1. Teren działek nr geod. 378/1, 378/2, 378/3, 378/4, 378/5, 378/6, 378/7, 378/8, 378/9, 378/10, 88/14, 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6 w miejscowości Pąchy, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „A” (zwany w dalszej części punktu 1 „terenem”)**

#### 1.1. Uwarunkowania

##### 1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr II: łąki i pastwiska;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- brak istniejącego uzbrojenia; najbliższa sieć elektroenergetyczna przebiega wzdłuż północnej granicy terenu, sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, których dysponentem jest Gmina Miedzichowo, zlokalizowane są w promieniach odległości odpowiednio: ok. 3 km (m. Jabłonka Stara) i ok. 15 km (m. Bolewice).

##### 1.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

- teren jest niezabudowany, otwarty, otoczony lasami (głównie od północy i południa) oraz częściowo łąkami, pastwiskami i nieużytkami; najbliższe zwarte zabudowania (mieszkalne i zagrodowe) oddalone są o ok. 500 m w kierunku południowo - zachodnim;
- wskazanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rekreacyjnej, wymaga dostosowania parametrów i skali planowanej zabudowy do tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, charakterystycznej dla tej części gminy, z uwzględnieniem kształtowania parcelacji gruntów w sposób umożliwiający utrzymanie ekstensywnego

charakteru zabudowy przy konieczności zachowania i ochrony dotychczasowych walorów krajobrazowych.

1.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
- teren stanowiący użytki rolne klas IV, V i VI, w tym: łąki, pastwiska i grunty orne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- typowa dla łąk, pastwisk i gruntów ornych szata roślinna wzbogacona jest występującymi miejscowo zadrzewieniami śródpolnymi;
- brak powierzchniowych wód śródlądowych;
- teren położony jest na obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- teren wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz – Trzciel „I”, utworzonego na mocy rozporządzenia Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 20, poz. 266) oraz w skład otuliny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

1.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

1.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

1.1.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia.

1.1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: wskazanie terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem rekreacyjnej uzasadnione jest potrzebami wyznaczenia obszarów gdzie ww. zabudowa może kształtować się w sposób ekstensywny, przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych i turystycznych, w odróżnieniu od zwartych jednostek osadniczych, takich jak Miedzichowo czy Bolewice; ograniczony rozwój funkcji mieszkaniowej umożliwi jednocześnie częściowe odtworzenie i ożywienie struktury osadniczej

miejsowości Pąchy.

- 1.1.8. Stan prawny gruntów: własność prywatna.
- 1.1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z pkt 1.1.3.
- 1.1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.
- 1.1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:
  - nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - teren położony jest na obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel.
- 1.1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 1.1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
  - teren dostępny jest z drogi gminnej, znajdującej się ok. 300 m na zachód od jego granic poprzez drogi wewnętrzne i ustanowione służebności gruntowe;
  - brak sieci elektroenergetycznych, wodociągowych i kanalizacji sanitarnej – zgodnie z pkt 1.1.1.;
  - gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Miedzichowo.
- 1.1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.
- 1.1.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## 1.2. Kierunki

- 1.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:
  - zmienia się dotychczasowy kierunek wyznaczony w studium dla terenu – z łąk i pastwisk na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, na podstawie uchwały Nr X/59/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r.

1.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w pkt 1.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 1.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planu miejscowego:
  - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacyjną: 1500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia w szczególnie uzasadnionych przypadkach działek o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji: 2 (w tym poddasze użytkowe),
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
  - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

1.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód lub do ziemi;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac



w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy zachować na terenie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
- przy lokalizacji zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich sprawdzeń geotechnicznych i gruntowo – wodnych;
- należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz – Trzciel „I”, utworzonego na mocy rozporządzenia Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 20, poz. 266) .

1.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

1.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić bezpośrednio z najbliższej położonej drogi publicznej, tj. drogi gminnej znajdującej się ok. 300 m na zachód od jego granic, bądź pośrednio - poprzez dodatkowe drogi dojazdowe lub wewnętrzne, których status określony zostanie na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zaopatrzenie terenu w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących sieci położonych w sąsiedztwie terenu z dopuszczeniem wykorzystania paneli słonecznych;
- zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, a docelowo z sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - stosując rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi, a docelowo do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
  - zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej.
- 1.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w ramach terenu dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- 1.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.
- 1.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.
- 1.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- na podstawie uchwały Nr X/59/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r. przewiduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 1.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
- 1.2.11. Na terenie nie występują:
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
  - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
  - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
  - tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
  - inne obszary problemowe.

**2. Teren działki nr geod. 1559/2 w miejscowości Bolewice, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „B” (zwany w dalszej części punktu 1 „terenem”)**

**2.1. Uwarunkowania**

**2.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr II: teren rolny;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- brak istniejącego uzbrojenia; najbliższe sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej zlokalizowane są w przyległej do terenu ul. Leśnej.

**2.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:**

- teren jest niezabudowany, otwarty, od północy i zachodu otoczony polami uprawnymi, od południa lasami, a od wschodu drogą gminną, najbliższe zabudowania (mieszkalne i zagrodowe) oddalone są o ok. 50 m w kierunku północnym;
- wskazanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymaga dostosowania parametrów i skali planowanej zabudowy do tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, charakterystycznej dla tej części gminy, z jednoczesną możliwością kształtowania parcelacji gruntów pod kątem wydzielania typowych dla współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działek budowlanych.

**2.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
- teren stanowiący użytki rolne klas IV, V i VI – grunty orne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- występuje szata roślinna typowa dla gruntów orných;
- brak powierzchniowych wód śródłądowych;

- teren położony jest poza obszarem występowania głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).
  - brak form ochrony przyrody.
- 2.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- 2.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.
- 2.1.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia.
- 2.1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: Bolewice, z uwagi na położenie przy drodze krajowej, rozwiniętą sieć uzbrojenia w podstawowe media, brak obszarów prawnie chronionych i najwyższy w gminie stopień zurbanizowania stanowią miejscowość najlepiej predysponowaną do rozwoju funkcji mieszkaniowych, stąd zasadne jest wskazanie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową.
- 2.1.8. Stan prawny gruntów: własność prywatna.
- 2.1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 2.1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.
- 2.1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:
- nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - teren położony jest poza obszarem występowania głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).
- 2.1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 2.1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
- teren dostępny jest poprzez przyległą od strony wschodniej drogę gminną – ul. Leśną;
  - w ul. Leśnej zlokalizowane są sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji

sanitarnej i telekomunikacyjna;

- gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Miedzichowo.

2.1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.

2.1.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## 2.2. Kierunki

2.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- zmienia się dotychczasowy kierunek wyznaczony w studium dla terenu – z rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie uchwały Nr X/58/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r.

2.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w pkt 2.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 2.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planu miejscowego:
  - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: 700 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji: 2 (w tym poddasze użytkowe),
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,
  - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.
- 2.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi;
  - zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód lub do ziemi;
  - należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - odpady należy zagospodarowywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - należy zachować na terenie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
  - przy lokalizacji zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich sprawdzeń geotechnicznych i gruntowo – wodnych.
- 2.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.
- 2.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić bezpośrednio z najbliższej położonej drogi publicznej, tj. drogi gminnej – ul. Leśnej, bądź pośrednio - poprzez dodatkowe drogi dojazdowe lub wewnętrzne, których status określony

zostanie na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- zaopatrzenie terenu w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych należy realizować z wykorzystaniem istniejących sieci w ul. Leśnej poprzez ich rozbudowę odpowiednio do potrzeb realizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, przy czym dopuszcza się:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez panele słoneczne;
  - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drogach wytyczonych w ramach terenu - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a do czasu jej realizacji - stosując rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej.

2.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w ramach terenu dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.

2.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.

2.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- na podstawie uchwały Nr X/58/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r. przewiduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

2.2.11. Na terenie nie występują:

- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- inne obszary problemowe.

**3. Teren działek nr geod. 1571/6 i 1571/7 w miejscowości Bolewice, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „C” (zwany w dalszej części punktu 1 „terenem”).**

3.1. Uwarunkowania

3.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr II: teren zabudowy mieszkaniowej;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- brak istniejącego uzbrojenia; najbliższe sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej zlokalizowane są w przyległej do terenu ul. Młyńskiej.

3.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

- teren jest niezabudowany, otwarty, od północy graniczy z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz z drogą gminną, z pozostałych stron otoczony jest polami uprawnymi; odległość od drogi krajowej nr 2 wynosi ok. 250 m, a od centrum miejscowości ok. 700 m;
- umożliwienie rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej, przemysłu i składów wymaga odpowiedniego jej wyizolowania od innych terenów, dlatego zasadne jest wskazanie pod tę funkcję południowej części terenu – na styku z terenami aktywizacji gospodarczej wyznaczonymi w studium wzdłuż drogi krajowej; część północną terenu, od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi gminnej, należy pozostawić pod rozwój mieszkalnictwa z jednoczesnym odseparowaniem funkcji mieszkaniowej od



funkcji aktywizacji gospodarczej zielenią izolacyjną.

- 3.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
  - teren stanowiący użytki rolne klas IV, V i VI – grunty orne (zgodnie z ewidencją gruntów);
  - występuje szata roślinna typowa dla gruntów ornych;
  - brak powierzchniowych wód śródlądowych;
  - teren położony jest poza obszarem występowania głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP);
  - brak form ochrony przyrody.
- 3.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- 3.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.
- 3.1.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia.
- 3.1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: Bolewice, z uwagi na położenie przy drodze krajowej, skomunikowanej z autostradą A2 poprzez węzeł znajdujący się w odległości ok. 4 km od terenu, rozwiniętą sieć uzbrojenia w podstawowe media, brak obszarów prawnie chronionych i najwyższy w gminie stopień zurbanizowania stanowią miejscowość najlepiej predysponowaną do rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej, stąd zasadne jest wskazanie przedmiotowego terenu pod taką funkcję.
- 3.1.8. Stan prawny gruntów: własność prywatna.
- 3.1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 3.1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.
- 3.1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:

- nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - teren położony jest poza obszarem występowania głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).
- 3.1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 3.1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
- teren dostępny jest poprzez przyległą od strony północnej drogę gminną – ul. Młyńską;
  - w ul. Młyńskiej zlokalizowane są sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjna;
  - gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Miedzichowo.
- 3.1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.
- 3.1.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## 3.2. Kierunki

- 3.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:
- zmienia się dotychczasowy kierunek wyznaczony w studium dla terenu – z mieszkaniowego na teren aktywizacji gospodarczej, przemysłu i składów oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - uszczegółowienie struktury przestrzennej oraz ww. przeznaczenia nastąpi w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie uchwały Nr X/57/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r.
- 3.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:
- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w pkt 3.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 3.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń

planu miejscowego:

- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę związaną z aktywizacją gospodarczą: 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 800 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 (w tym poddasze użytkowe),
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą: 50%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą: 30%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,
  - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

### 3.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- teren aktywizacji gospodarczej winien być odseparowany od sąsiednich terenów pasami zieleni izolacyjnej;
- zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód lub do ziemi;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z

przepisami odrębnymi;

- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
- przy lokalizacji zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich sprawdzeń geotechnicznych i gruntowo – wodnych.

3.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

3.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić bezpośrednio z najbliższej położonej drogi publicznej, tj. drogi gminnej – ul. Młyńskiej, bądź pośrednio - poprzez dodatkowe drogi dojazdowe lub wewnętrzne, których status określony zostanie na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; obsługę części terenu wskazanej pod aktywizację gospodarczą dopuszcza się poprzez tereny aktywizacji gospodarczej wyznaczone do tej pory w studium od strony drogi krajowej – pod warunkiem uzyskania odpowiednich służebności gruntowych;
- zaopatrzenie terenu w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych należy realizować z wykorzystaniem istniejących sieci w ul. Młyńskiej poprzez ich rozbudowę odpowiednio do potrzeb realizowanej na terenie zabudowy, przy czym dopuszcza się:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez panele słoneczne;
  - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drogach wytyczonych

w ramach terenu - odprowadzanie ścieków bytowych z części terenu wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową - do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a do czasu jej realizacji - stosując rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej.
- 3.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w ramach terenu dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- 3.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.
- 3.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.
- 3.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- na podstawie uchwały Nr X/57/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r. przewiduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
- 3.2.11. Na terenie nie występują:
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
  - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
  - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;

- tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- inne obszary problemowe.

#### **4. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany Studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIII/173/98 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 16 czerwca 1998 r. i zmienione Uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r.

Po dokonaniu analizy złożonych w 2011 r. wniosków o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Bolewice i Pąchy - stwierdzono, że ich sporządzenie jest zasadne, lecz wiąże się z koniecznością uprzedniej zmiany studium w tym zakresie - z uwagi na sprzeczność dotychczasowych ustaleń studium z ww. wnioskami dotyczącymi planów.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr X/60/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 29 września 2011 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo w zakresie dotyczącym: działki nr geod. 1559/2 w Bolewicach (z wiodącą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), działek nr geod. 1571/6 i 1571/7 w Bolewicach (z wiodącą funkcją aktywizacji gospodarczej, przemysłu i składów i uzupełniającą funkcją mieszkaniową jednorodzinna) oraz działek nr geod. 378/1, 378/2, 378/3, 378/4, 378/5, 378/6, 378/7, 378/8, 378/9, 378/10, 88/14, 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6 w Pąchach (z wiodącą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej).

## ROZDZIAŁ X

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Nr XXI/124/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 25 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo (zmiana nr III)

### **1. Teren działki nr geod. 104/2 w miejscowości Miedzichowo, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „D” (zwany w dalszej części „terenem”).**

#### 1.1. Uwarunkowania

##### 1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr III: tereny rolnicze;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne (zgodnie z ewidencją gruntów) o powierzchni 0,97 ha;
- istniejące uzbrojenie: przez teren przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, napowietrznej linii telekomunikacyjnej oraz przyłącze wodociągowe prowadzące do budynku na sąsiedniej działce.

##### 1.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

- teren jest niezabudowany, od północy i częściowo od wschodu i południa graniczy z działkami zabudowanymi obiektami usługowymi (w tym usług o charakterze użyteczności publicznej), magazynowymi i mieszkalnymi, z pozostałych stron otoczony jest użytkami rolnymi, w tym łąkami oraz wodami płynącymi;
- z uwagi na położenie terenu w centralnej części miejscowości oraz w sąsiedztwie terenów i obiektów o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych (jak np. zespołu zabudowań parafii rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Biskupa i Męczennika) należy mieć na względzie harmonijne wkomponowanie przyszłego zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem relacji z otoczeniem, w tym w szczególności poprzez

zachowanie odpowiednich proporcji, parametrów i wskaźników urbanistyczno – architektonicznych.

1.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
- teren stanowiący użytki rolne klasy VI – grunty orne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- występuje szata roślinna typowa dla nieużytkowanych gruntów ornych;
- brak powierzchniowych wód śródlądowych;
- teren położony jest na obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- brak form ochrony przyrody.

1.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

1.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców w odniesieniu do przedmiotowego terenu oraz w zakresie przewidywanych dla niego w niniejszym opracowaniu zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

1.1.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia w odniesieniu do przedmiotowego terenu oraz w zakresie przewidywanych dla niego w niniejszym opracowaniu zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

1.1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: Miedzichowo, jako główny ośrodek administracyjny i siedziba władz gminnych, w sposób szczególny predestynowane jest do lokalizacji funkcji usług użyteczności publicznej oraz uzupełniania i rozwijania już istniejących. Położenie przedmiotowego terenu



w centralnej części miejscowości, w bliskiej odległości od ul. Poznańskiej, stanowiącej główną oś komunikacyjną miejscowości, przy której zlokalizowane są najważniejsze gminne instytucje, przemawia za stworzeniem rezerwy terenowej pod funkcje usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej. Takie ukierunkowanie rozwoju terenu stanowić będzie rozwiązanie optymalne i wpisujące się pod względem funkcjonalnym w kontekst otoczenia.

- 1.1.8. Stan prawny gruntów: własność Skarbu Państwa, we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych.
- 1.1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 1.1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.
- 1.1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:
  - nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - teren położony jest na obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- 1.1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak.
- 1.1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
  - teren dostępny jest poprzez przyległą od strony południowej i wschodniej drogę gminną – ul. Boczna, prowadzącą do ul. Poznańskiej;
  - przez teren przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, napowietrznej linii telekomunikacyjnej oraz przyłącze wodociągowe prowadzące do budynku na sąsiedniej działce; sieci energetyczne niskiego napięcia, wodociągowe i kanalizacji deszczowej usytuowane są w ulicach Bocznej i Poznańskiej (w odległości ok. 80 m od wjazdu na teren); w fazie projektowania znajduje się ponadto sieć kanalizacji sanitarnej (stan na marzec 2013 r.);
  - gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu

utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.

1.1.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: dla przedmiotowego terenu nie sporządzono Studium ochrony przeciwpowodziowej, ustalającego granice zasięgu wód powodziowych dla przepływającego w pobliżu cieków Czarna Woda oraz nie zakwalifikowano tego cieków we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego do sporządzenia map zagrożenia i ryzyka powodziowego (na podstawie opinii Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu - organu właściwego w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).

W przypadku sporządzenia ww. dokumentów dla cieków Czarna Woda, wszelkie uwarunkowania z nich wynikające, a mające wpływ na przedmiotowy teren, należy uwzględnić na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Kierunki

1.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: zmienia się dotychczasowy kierunek wyznaczony w studium dla terenu – z terenów rolniczych na teren usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej (oznaczenie na mapie symbolem „UP”).

1.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w pkt 1.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 1.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planu miejscowego, w przypadku jego sporządzenia:
  - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu: jak powierzchnia działki nr geod. 104/2 (zalecane),
  - maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy kubaturowej: 3 (w tym poddasza użytkowe, jeśli występują),
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30%,
  - w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.
- 1.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi lub inwestycji celu publicznego;
  - zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód lub do ziemi;
  - należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - odpady należy zagospodarowywać zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
  - w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej oraz terenów szpitali;
  - do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
  - przy lokalizacji zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich sprawdzeń geotechnicznych i gruntowo – wodnych;

- na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przebieg korytarza ekologicznego wzdłuż cieku Czarna Woda.
- 1.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.
- 1.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić bezpośrednio z najbliższej położonej drogi ogólnodostępnej, tj. z drogi gminnej - ul. Bocznej;
  - zaopatrzenie terenu w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków deszczowych i bytowych należy realizować z wykorzystaniem istniejących sieci w ul. Bocznej i Poznańskiej poprzez ich rozbudowę odpowiednio do potrzeb realizowanej na terenie zabudowy, przy czym dopuszcza się:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło poprzez kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne;
    - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w ul. Bocznej i Poznańskiej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej.
- 1.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- w ramach całego terenu przewidzieć należy realizację inwestycji związanych z jego podstawową funkcją, przewidzianą w niniejszym opracowaniu;
  - dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 1.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.
- 1.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.

- 1.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: brak.
- 1.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
  - realizacja docelowej funkcji nie powoduje konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 1.2.11. Na terenie nie występują:
- wyznaczone przez właściwe jednostki, na podstawie przepisów odrębnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
  - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
  - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
  - tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
  - inne obszary problemowe.

## **2. Uzasadnienie i synteza ustaleń III zmiany Studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIII/173/98 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 16 czerwca 1998 r. i zmienione Uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r. oraz uchwałą nr XX/112/2012 z dnia 27.09.2012 r. (zmiana nr II).

W dotychczasowych ustaleniach studium teren działki nr 104/2 w miejscowości Miedzichowo funkcjonował jako tereny rolne. W związku z planowanym, nieodpłatnym przekazaniem przedmiotowej działki na własność Gminie Miedzichowo przez Agencję Nieruchomości Rolnych – obecnego właściciela, konieczne stało się dokonanie zmiany przeznaczenia działki nr geod. 104/2 w studium na cele związane z usługami użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, co jest podstawowym warunkiem takiego

przekazania w myśl przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.).

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XXI/124/2011 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 25 października 2012 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo w omawianym zakresie.

Zakres zmian uszczegółowiony został w poszczególnych punktach niniejszej zmiany studium, w szczególności w punkcie pt. „Kierunki”, zgodnie z ustaleniami, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

## ROZDZIAŁ XI

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Nr XXX/197/2013 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo (zmiana nr IV)

### **1. Teren działki nr geod. 205 w miejscowości Miedzichowo, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „E” (zwany w dalszej części „terenem”).**

#### 1.1. Uwarunkowania

##### 1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr IV: tereny rolnicze;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne klasy VI (zgodnie z ewidencją gruntów) o powierzchni 0,14 ha;
- istniejące uzbrojenie: przez teren przebiegają sieci telekomunikacyjne.

##### 1.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

- teren jest niezabudowany, od północy, południa i wschodu graniczy z obszarem, na którym zlokalizowany jest zbiornik retencyjny na rzece Czarna Woda wraz z przybrzeżnymi terenami zielonymi; od strony zachodniej przylega do drogi publicznej – ul. Zbąszyńskiej;
- z uwagi na położenie terenu na obrzeżach centralnej części miejscowości, w sąsiedztwie terenów i obiektów o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych (jak np. zabytkowy budynek dawnego młyna) oraz rekreacyjno – wypoczynkowych (odbudowany zbiornik retencyjny na rzece Czarna Woda), należy mieć na względzie harmonijne wkomponowanie przyszłego zagospodarowania, z uwzględnieniem relacji z otoczeniem, w tym w szczególności poprzez zachowanie odpowiednich proporcji, parametrów i wskaźników urbanistyczno – architektonicznych.

##### 1.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wg podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne teren położony jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionie Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionie Pojezierze Poznańskie;
- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
- teren stanowiący użytki rolne klasy VI – grunty orne (zgodnie z ewidencją gruntów);
- występuje szata roślinna typowa dla nieużytkowanych gruntów ornych;
- brak powierzchniowych wód śródlądowych;
- teren położony jest na południowej granicy występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- brak form ochrony przyrody.

1.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

1.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców w odniesieniu do przedmiotowego terenu oraz w zakresie przewidywanych dla niego w niniejszym opracowaniu zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

1.1.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: Miedzichowo, jako główny ośrodek administracyjny i siedziba władz gminnych, w sposób szczególny predestynowane jest do lokalizacji funkcji usług użyteczności publicznej oraz uzupełniania i rozwijania już istniejących. Położenie przedmiotowego terenu bezpośrednio nad istniejącym zbiornikiem retencyjnym, posiadającym także potencjał rekreacyjny - przemawia za stworzeniem rezerwy terenowej pod funkcje usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i w szczególności kultury fizycznej. Takie ukierunkowanie rozwoju terenu stanowić będzie rozwiązanie optymalne i wpisujące się pod względem funkcjonalnym w kontekst



otoczenia.

1.1.7. Stan prawny gruntów: własność Skarbu Państwa, we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych.

1.1.8. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: brak.

1.1.9. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.

1.1.10. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:

- nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- teren położony jest na granicy występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;

1.1.11. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak. Teren objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. – ważną do dnia 23.05.2016 r.

1.1.12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:

- teren dostępny jest poprzez przyległą od strony zachodniej drogę publiczną – ul. Zbąszyńską;
- przez teren przebiegają sieci telekomunikacyjne;
- gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.1.13. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.

1.1.14. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: teren znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. Przepływającego w odległości ok. 50 m od granic przedmiotowego terenu ciek Czarna Woda nie zakwalifikowano we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego do sporządzenia map zagrożenia i ryzyka powodziowego.

W przypadku sporządzenia ww. dokumentów dla ciek Czarna Woda,

wszelkie uwarunkowania z nich wynikające, a mające wpływ na przedmiotowy teren, należy uwzględnić na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 1.2. Kierunki

1.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: zmienia się dotychczasowy kierunek wyznaczony w studium dla terenu – z terenów rolniczych na teren usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej (oznaczenie na mapie symbolem „UP”).

1.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w pkt 1.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 1.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planu miejscowego, w przypadku jego sporządzenia:
  - minimalna powierzchnia działki pod zainwestowanie związane z podstawową funkcją terenu: jak powierzchnia działki nr geod. 205 (zalecane),
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami.

1.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi lub inwestycji celu publicznego;
- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
- na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przebieg korytarza ekologicznego wzdłuż cieku Czarna Woda.

1.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

1.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić bezpośrednio z najbliższej położonej drogi ogólnodostępnej, tj. z drogi publicznej - ul. Zbąszyńskiej;
- zaopatrzenie terenu w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków opadowych i bytowych należy realizować z wykorzystaniem istniejących sieci w ul. Zbąszyńskiej poprzez ich rozbudowę odpowiednio do potrzeb realizowanego na terenie zainwestowania, przy czym dopuszcza się:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło poprzez alternatywne źródła energii i ciepła;
  - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w ul. Zbąszyńskiej - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników

bezodpływowych;

- zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej;
- nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

1.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- w ramach całego terenu przewidzieć należy realizację inwestycji związanych z jego podstawową funkcją, przewidzianą w niniejszym opracowaniu;
- dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

1.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.

1.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.

1.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: brak.

1.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- realizacja docelowej funkcji nie powoduje konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

1.2.11. Na terenie nie występują:

- wyznaczone przez właściwe jednostki, na podstawie przepisów odrębnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;

- tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- inne obszary problemowe.

## **2. Teren działki nr geod. 302/38 w miejscowości Zachodzko, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „F” (zwany w dalszej części „terenem”).**

### 2.1. Uwarunkowania

#### 2.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr IV: tereny rolnicze, łąki i pastwiska;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne klasy VI (zgodnie z ewidencją gruntów) o całkowitej powierzchni 1,4732 ha (powierzchnia całkowita działki nr geod. 302/38), z której niniejszą zmianą objęta jest jej część, przedstawiona na załączniku nr 2 do uchwały;
- istniejące uzbrojenie: przez teren przebiega poprzecznie napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.

#### 2.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

- teren jest niezabudowany i stanowi faktycznie istniejącą drogę gruntową; od strony południowej i zachodniej graniczy z terenami leśnymi oraz łączy się z istniejącym duktem leśnym (działka nr geod. 122/13), od północy przylega do pozostałej części działki nr geod. 302/38 oraz działki nr geod. 302/37, stanowiącej własność osoby fizycznej, a od strony wschodniej łączy się z istniejącą drogą należącą do gminy Miedzichowo (działka nr geod. 302/22);
- z uwagi na położenie terenu w otoczeniu obszarów leśnych oraz łąk, pastwisk i terenów rolniczych i jego faktyczną funkcję, polegającą na pełnieniu roli dojazdu do jednej nieruchomości (działki nr geod. 302/37) postuluje się odpowiednie wkomponowanie wszelkich elementów związanych z funkcjonowaniem drogi w istniejący krajobraz przyrodniczy, jak również pozostawienie drogi jako nieutwardzonej lub ewentualne utwardzenie materiałami przepuszczalnymi.

#### 2.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska,

przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wg podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne teren położony jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionie Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionie Pojezierze Poznańskie;
- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
- teren stanowiący użytki rolne klasy VI (zgodnie z ewidencją gruntów);
- brak szaty roślinnej – teren istniejącej drogi gruntowej;
- brak powierzchniowych wód śródlądowych;
- teren położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz – Trzciel „I”, ustanowionego rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 20, poz. 266). W zakresie ww. obszaru chronionego brak jest zakazów dotyczących terenów wchodzących w skład jego granic.. Obszar chronionego krajobrazu, na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 3, poz. 21), stał się obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu niniejszej ustawy. Następnie, na podstawie art. 153 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.) stał się obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu aktualnie obowiązującej ustawy. Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych;
- teren położony jest w otulinie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, stanowiącej wydzielony obszar wokół tego Parku, zabezpieczający go przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

2.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk

archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

- 2.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców w odniesieniu do przedmiotowego terenu oraz w zakresie przewidywanych dla niego w niniejszym opracowaniu zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.
- 2.1.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: w zakresie dotyczącym przedmiotowego terenu koniecznym działaniem staje się jego przeznaczenie w studium pod drogę gminną z uwagi na konieczność skomunikowania i połączenia przyległych obszarów rolniczych, leśnych oraz zabudowanych z istniejącą siecią dróg gminnych;
- 2.1.7. Stan prawny gruntów: własność Skarbu Państwa, we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych.
- 2.1.8. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: przedmiotowy teren podlega prawnej ochronie w związku z występowaniem form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.) – opisanych w pkt 2.1.3.
- 2.1.9. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.
- 2.1.10. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:
- nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - teren położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- 2.1.11. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak. Teren objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. – ważną do dnia 23.05.2016 r.
- 2.1.12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz

gospodarki odpadami:

- teren faktycznie wykorzystywany jest jako wewnętrzna droga gruntowa, na potrzeby dojazdów do pobliskich obszarów rolniczych, leśnych i zabudowanych. Stan prawny funkcjonowania terenu jako drogi pozostaje nieuregulowany, stąd konieczność dokonania takiej regulacji poprzez m. in. zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- przez teren przebiega poprzecznie napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.1.13. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: teren znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

2.2. Kierunki

2.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: zmienia się dotychczasowy kierunek wyznaczony w studium dla terenu – z terenów rolniczych, łąk i pastwisk na teren drogi gminnej (oznaczenie na mapie symbolem „KD”).

2.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją terenu;
- nie przewiduje się zabudowy budynkami.

2.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za



wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi lub inwestycji celu publicznego;

- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz – Trzciel „I” oraz w otulinie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

2.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

2.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- ustala się przeznaczenie terenu w studium zgodnie z kierunkiem określonym w pkt 2.2.1, zgodnie z jego faktycznym wykorzystaniem;
- kierunek określony jako „droga gminna” należy traktować w sposób umowny, wskazujący na jego docelowy sposób użytkowania oraz władania; formalne zaliczenie drogi do kategorii gminnej może nastąpić po podjęciu przez Radę Gminy Miedzichowo stosownej uchwały, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- należy zapewnić zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach terenu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy;
- dopuszcza się realizację w ramach terenu sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

- nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- 2.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- w ramach całego terenu przewidzieć należy realizację inwestycji związanych z jego podstawową funkcją, przewidzianą w niniejszym opracowaniu;
  - dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 2.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.
- 2.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.
- 2.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: brak.
- 2.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu;
  - realizacja docelowej funkcji nie powoduje konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 2.2.11. Na terenie nie występują:
- wyznaczone przez właściwe jednostki, na podstawie przepisów odrębnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
  - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
  - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
  - tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
  - inne obszary problemowe.

### 3. Uzasadnienie i synteza ustaleń IV zmiany Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIII/173/98 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 16 czerwca 1998 r. i zmienione Uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r., uchwałą nr XX/112/2012 z dnia 27.09.2012 r. oraz uchwałą nr XXIX/187/2013 z dnia 30.10.2013 r.

W dotychczasowych ustaleniach studium teren działki nr geod. 205 w miejscowości Miedzichowo funkcjonował jako tereny rolnicze, a teren działki nr geod. 302/38 w miejscowości Zachodzko w części jako tereny rolnicze oraz w części jako łąki i pastwiska.

W związku z planowanym, nieodpłatnym przekazaniem przedmiotowych działek na własność Gminie Miedzichowo przez Agencję Nieruchomości Rolnych – obecnego właściciela, konieczne stało się dokonanie zmiany przeznaczenia działki nr geod. 205 w studium na cele związane z usługami użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, a działki nr geod. 302/38 pod drogę gminną, co jest podstawowym warunkiem takiego przekazania w myśl przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.).

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XXX/197/2013 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 listopada 2013 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo w omawianym zakresie.

Zakres zmian uszczegółowiony został w poszczególnych punktach niniejszej zmiany studium, w szczególności w punkcie pt. „Kierunki”, zgodnie z ustaleniami, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

## ROZDZIAŁ XII

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Nr XXX/196/2013 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo (zmiana nr V)

### **1. Teren części wsi Silna Nowa, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „G” (zwany w dalszej części „terenem”).**

#### 1.1. Uwarunkowania.

##### 1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr V: tereny zabudowy letniskowej, lasy, łąki i pastwiska, tereny rolnicze;
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- teren stanowiący użytki rolne – grunty orne klasy VI o pow. 3,2939 ha, użytki rolne – grunty orne klasy V o pow. 0,0552 ha, użytki rolne – łąki trwałe klasy V o pow. 0,6603 ha, grunty leśne – lasy o pow. 3,4725 ha, grunty rolne zabudowane klasy VI o pow. 0,1500 ha, grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe o pow. 0,0989 ha oraz drogi o pow. 0,3000 ha (zgodnie z ewidencją gruntów);
- istniejące uzbrojenie: przez teren przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV oraz linia kablowa 15 kV; brak jest istniejącego uzbrojenia w sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

##### 1.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

- teren w ok. 2/3 jego powierzchni jest faktycznie zainwestowany, z czego ok. 0,6 ha stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i towarzyszącymi, a na pozostałą część terenów zainwestowanych składa się substandardowa zabudowa o charakterze rekreacyjno - letniskowym. Obiekty rekreacji indywidualnej (letniskowe) powstawały stopniowo od lat 90. XX wieku w sposób formalnie nieuregulowany i niezorganizowany na działkach o niewielkich powierzchniach (w zdecydowanej większości ok. 300 – 400 m<sup>2</sup>). Część z nich jest trwale związana z gruntem i lokalizowana także na terenach leśnych;
- opisana powyżej, istniejąca zabudowa rekreacyjno – letniskowa, lokalizowana

bez wymaganych prawem pozwoleń, w sposób znaczący ingeruje w walory krajobrazowe terenu, na którego otoczenie składają się głównie lasy (od północy, południa i wschodu) oraz jezioro Wędromierz (od zachodu). Przyjmowane formy i parametry zabudowy, a także stosowane materiały, są całkowicie dowolne, przypadkowe, nie uwzględniające częstokroć kontekstu otoczenia i nie stanowiące spójnej całości. Mając na względzie tak daleko idącą ingerencję w zagospodarowanie terenu i jej częściowo nieodwracalne już konsekwencje (w postaci np. dużego rozdrobnienia własnościowego) konieczne staje się zawarcie kompromisu pomiędzy potrzebami właścicieli nieruchomości, a koniecznością ochrony cennych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Główne działania w tym zakresie, na poziomie niniejszej zmiany studium winny polegać na:

- uszczegółowieniu i ujednoczeniu kierunków zagospodarowania obszarów już dotychczas wyznaczonych w studium pod zabudowę lotniskową w zakresie dopuszczalnych form zabudowy, jej parametrów i wskaźników, z uwzględnieniem relacji z otoczeniem, przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu ochrony przyrody i obowiązujących dokumentów z tą ochroną związanych (plan ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego),
- zapobieżeniu dalszemu rozdrobnieniu własnościowemu gruntów (a co za tym idzie zbyt dużym wzrostem intensywności dalszego antropogenicznego przekształcania terenu) poprzez ustalenie dopuszczalnych minimalnych powierzchni nowych działek,
- włączeniu w skład terenów zabudowy lotniskowej obszarów już nieodwracalnie przekształconych i zabudowanych, a dotychczas nie przeznaczonych w studium pod zabudowę (obszar o łącznej powierzchni ok. 3,5 ha) z wyznaczeniem rygorystycznych zasad i ram możliwego przyszłego zagospodarowania, uwzględniających przede wszystkim zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących form zieleni leśnej,
- uregulowaniu zasad obsługi terenów rekreacyjno – lotniskowych w media, w tym w szczególności zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych.

1.1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska,

przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wg podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne teren położony jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionie Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionie Pojezierze Poznańskie;
- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;
- teren stanowiący użytki rolne – grunty orne klasy VI o pow. 3,2939 ha, użytki rolne – grunty orne klasy V o pow. 0,0552 ha, użytki rolne – łąki trwałe klasy V o pow. 0,6603 ha, grunty leśne – lasy o pow. 3,4725 ha, grunty rolne zabudowane klasy VI o pow. 0,1500 ha, grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe o pow. 0,0989 ha oraz drogi o pow. 0,3000 ha (zgodnie z ewidencją gruntów);
- ok. 43% terenu stanowią lasy mieszane, występujące w północnej i południowej jego części, oddzielone pasmem łąk w części wschodniej i centralnej oraz zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej w części centralnej i północnej. Część obszarów leśnych uległa stopniowej degradacji w związku z niekontrolowanym rozwojem nielegalnej zabudowy lotniskowej;
- w zachodniej części obszaru opracowania, w ramach działki nr geod. 38/105, wśród łąk zlokalizowane jest niewielkie zagłębienie terenu (o pow. ok. 350 m<sup>2</sup>) wypełnione wodą. W odległości ok. 20 m od zachodniej granicy obszaru opracowania (w najbliższym punkcie) przebiega linia brzegowa Jeziora Wędromierz, pochodzenia polodowcowego, posiadającego powierzchnię ok. 68,5 ha i położonego w całości na terenie woj. Lubuskiego, w gminie Pszczew;
- teren położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- teren położony jest w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionego rozporządzeniem Nr 9 Wojewody Gorzowskiego z dnia 25 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Z 1998 r. Woj. Gorz. Nr 12, poz. 125), zmienionym rozporządzeniem Nr 22 Wojewody Lubuskiego z dnia 15 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Z 2004 r., Nr 91, poz. 1358). Dla PPK obowiązuje plan

ochrony, ustanowiony uchwałą nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 21.03.2013 r., poz. 826). W planie ochrony PPK przedmiotowy teren znajduje się w strefie oznaczonej symbolem „BKIVC” jako „obszar zalecanego uporządkowania nielegalnej zabudowy rekreacyjnej indywidualnej”, dla którego dopuszcza się zabudowę rekreacyjną, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;

- teren położony jest w granicach sieci Natura 2000: obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLH080002), zatwierdzonego jako OZW w listopadzie 2007 r. oraz Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005), zaklasyfikowanego jako OSO we wrześniu 2007 r.

1.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

1.1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców w odniesieniu do przedmiotowego terenu oraz w zakresie przewidywanych dla niego w niniejszym opracowaniu zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

1.1.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy: dla gminy Miedzichowo, posiadającej znaczący potencjał turystyczno – rekreacyjny, w szczególności ze względu na znaczący udział lasów oraz jezior (w części zachodniej, w tym w omawianym obszarze), wskazane jest bieżące analizowanie tego potencjału, w tym w odniesieniu do możliwości przeznaczania wybranych terenów pod aktywizację turystyczno – rekreacyjną, jednakże wyłącznie w poszanowaniu relacji z otoczeniem krajobrazowym i przyrodniczym i z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z funkcjonowania tego otoczenia. Na poziomie stanowienia polityki przestrzennej gminy, w pierwszej kolejności należy wziąć pod uwagę te obszary, które faktycznie są już zagospodarowane funkcjami związanymi z turystyką i rekreacją, co pozwoli na uniknięcie wyznaczania pod takie funkcje obszarów dziewiczych, nienaruszonych jeszcze przez ingerencję człowieka. Przedmiotowy teren, jak wskazano w punkcie 1.1.2, jest obecnie w ok. 2/3 jego powierzchni zainwestowany. Stopień jego przekształcenia,

niezależnie od formalnego jego uregulowania, powoduje, że zmiany antropogeniczne, które zaszły są już w znacznej części nieodwracalne. W związku z powyższym, w celu zapobieżenia dalszego niekontrolowanego rozwoju terenu, wymagane jest wdrożenie w życie takich rozwiązań, które z jednej strony pozwolą na świadome wykorzystywanie terenu w celach rekreacyjno – wypoczynkowych, a z drugiej będą chronić jego walory przyrodnicze i krajobrazowe. Rozwiązania te, na poziomie stanowienia polityki przestrzennej gminy, wprowadza niniejsza zmiana studium, co powinno mieć także swoją kontynuację i uszczegółowienie na poziomie stanowienia prawa miejscowego w planach zagospodarowania przestrzennego.

- 1.1.7. Stan prawny gruntów: teren stanowi własność osób fizycznych, za wyjątkiem istniejącej drogi – działki nr geod. 43/2, będącej przedmiotem własności Gminy Miedzichowo.
- 1.1.8. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: na przedmiotowym terenie prawnej ochronie podlegają obiekty i tereny chronione w szczególności na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.) – opisane w pkt 1.1.3 oraz inne, nie wymienione w tym miejscu, których ochrona wynika z obowiązujących przepisów odrębnych.
- 1.1.9. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.
- 1.1.10. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:
  - nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - teren położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 146 w obrębie utworów trzeciorzędowych – Subzbiornik Jez. Bytyńskie – Wronki – Trzciel.
- 1.1.11. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak. Teren objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 07.08.1998 r. – ważną do dnia 17.08.2015 r.
- 1.1.12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:



- teren dostępny jest poprzez przecinającą go w układzie wschód – zachód drogę – działkę nr geod. 43/2, stanowiącą własność Gminy Miedzichowo;
- przez teren przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV oraz linia kablowa 15 kV; brak jest istniejącego uzbrojenia w sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej;
- gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.1.13. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.

1.1.14. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: teren znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

## 1.2. Kierunki

1.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: powiększa się dotychczasowy obszar zabudowy letniskowej o ok. 3,5 ha wraz z uszczegółowieniem i ujednoczeniem ustaleń dla tej zabudowy, przy uwzględnieniu położenia terenu w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i Planu Ochrony dla niego. W celu umożliwienia konsekwentnej realizacji polityki zawartej w studium - postuluje się aby uszczegółowienie kierunków zagospodarowania terenu nastąpiło w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego w obecnym systemie prawnym jedyny skuteczny instrument służący do tej realizacji.

1.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w pkt 1.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 1.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planu miejscowego, w przypadku jego sporządzenia:
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę letniskową: 1000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę usług turystyki: 5000 m<sup>2</sup>;

- maksymalna wysokość zabudowy letniskowej i usług turystyki: 6 m,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy letniskowej oraz działki dla usług turystyki: 10%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy letniskowej i usług turystyki: 70%,
- dopuszcza się realizację zabudowy usług turystyki (w tym małej gastronomii i handlu detalicznego), związanej z podstawową funkcją terenu, mogącej stanowić maksymalnie 10% całego terenu objętego zmianą studium;
  - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej, związanych z podstawową funkcją terenu;
  - dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, innych niż wyznaczone w niniejszej zmianie jako kierunkowe, bez prawa budowy nowych budynków z nimi związanych;
  - wymienione wyżej parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek istniejących dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów, których uszczegółowienie winno nastąpić w planie miejscowym;
  - wymienione wyżej parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

#### 1.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi lub inwestycji celu publicznego;
- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi bezpośrednio i bez oczyszczenia, przy uwzględnieniu zgodności z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie

z przepisami odrębnymi;

- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
- należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów sieci Natura 2000: obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLH080002) i Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005);
- należy uwzględnić ustalenia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego: w planie ochrony PPK przedmiotowy teren znajduje się w strefie oznaczonej symbolem „BKIVC” jako „obszar zalecanego uporządkowania nielegalnej zabudowy rekreacyjnej indywidualnej”, dla którego dopuszcza się zabudowę rekreacyjną, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

1.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

1.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z przebiegającej przez teren

drogi gminnej – działki nr geod. 43/2: bezpośrednio lub przez system istniejących dróg wewnętrznych i dojazdów;

- zakazuje się realizacji nowych dróg wewnętrznych;
- zaopatrzenie terenu w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków deszczowych i bytowych należy realizować z wykorzystaniem istniejących w obrębie terenu sieci poprzez ich rozbudowę odpowiednio do potrzeb realizowanego na terenie zainwestowania;
- zaopatrzenie w wodę z wodociągów;
- odprowadzanie ścieków bytowych z sieci kanalizacji sanitarnej;
- dopuszcza się:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło poprzez alternatywne źródła energii i ciepła, z wyłączeniem lokalizacji wolnostojących siłowni wiatrowych;
  - do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, a odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do modułowej oczyszczalni ścieków typu HNV w sposób zorganizowany dla całego terenu;
- zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej;
- nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

1.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- w ramach całego terenu przewidzieć należy realizację inwestycji związanych z jego podstawową funkcją, przewidzianą w niniejszym opracowaniu;
- dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, co szczegółowo określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – odpowiednie decyzje administracyjne.

1.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.

- 1.2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.
- 1.2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: teren objęty jest Uchwałą Nr XXII/141/2012 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Silna Nowa. W związku z planowanym powiększeniem kompleksu zabudowy letniskowej, biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne aktualne w okresie sporządzania niniejszej zmiany, na etapie opracowania planu miejscowego konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia części istniejących gruntów leśnych, stanowiących własność osób fizycznych, na cele nieleśne.
- 1.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
  - realizacja docelowej funkcji nie powoduje konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 1.2.11. Na terenie nie występują:
- wyznaczone przez właściwe jednostki, na podstawie przepisów odrębnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
  - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
  - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
  - tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
  - inne obszary problemowe.

## **2. Uzasadnienie i synteza ustaleń V zmiany Studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIII/173/98 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 16 czerwca 1998 r. i zmienione Uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r., uchwałą nr XX/112/2012 z dnia 27.09.2012 r. oraz uchwałą nr XXIX/187/2013 z dnia 30.10.2013 r.

Przedmiotowy teren, wchodzący w skład Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz znajdujący się w granicach obszarów Natura 2000, o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych, wymaga przeprowadzenia kompleksowego uporządkowania powstałej na nim w ciągu ostatnich kilkunastu lat nielegalnej zabudowy letniskowej. Konieczne jest przy tym zapewnienie maksymalnej ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu oraz zapobieżenie ich dalszej degradacji. Potrzeba podjęcia działań w tym zakresie wyrażona została w przepisach planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Dalszymi krokami, niezbędnymi do realizacji takiego zamierzenia, jest stworzenie warunków prawnych na poziomie stanowienia polityki przestrzennej gminy, co znajduje odzwierciedlenie w niniejszej zmianie studium. Następnie, konieczna jest kontynuacja tych działań poprzez ich uszczegółowienie na poziomie stanowienia prawa miejscowego w planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XXX/196/2013 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 listopada 2013 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo w omawianym zakresie.

Omawiana zmiana studium ma charakter kompleksowy, obejmując swym zasięgiem ponad 8 ha obszaru, stanowiącego zwartą funkcjonalnie przestrzeń, której granice wyznaczają otaczające ją kompleksy leśne oraz Jezioro Wędomierz.

Zakres zmian uszczegółowiony został w poszczególnych punktach niniejszej zmiany studium, w szczególności w punkcie pt. „Kierunki”, zgodnie z ustaleniami, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

## **ROZDZIAŁ XIII**

*Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Nr XII/112/2020 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo (zmiana nr VI)*

### **1. Teren części wsi Prądówka, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały literą „H” (zwany w dalszej części „terenem”).**

#### **1.1. Uwarunkowania.**

##### **1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- kierunek wyznaczony w studium przed wejściem w życie zmiany nr VI: tereny łąk i pastwisk, użytki ekologiczne;*
- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;*
- teren stanowiący użytki rolne o pow. 1,2515 ha: grunty orne klasy RV o pow. 0,5899 ha, grunty orne klasy RVI o pow. 0,0878 ha oraz pastwiska PsV o pow. 0,5805 ha;*
- istniejące uzbrojenie: brak jest istniejącego uzbrojenia; pobliskie tereny uzbrojone w sieć elektroenergetyczną nN i SN.*

##### **1.1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:**

- teren nie jest zainwestowany; porośnięty roślinnością niskopienną, nieużytkowany;*
- teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu I Międzyrzecz – Trzciel, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.*
- na otoczenie terenu działki 130/2 w Prądówce składają się głównie lasy (od północy i zachodu) oraz użytki rolne i leśne. Od południa teren graniczy z terenem drogi gminnej (wyznaczona ewidencyjnie).*
- główne działania w zakresie ustanowienia ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, na poziomie niniejszej zmiany studium winny polegać na:*
  - wyznaczeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego pod usługi, w szczególności usługi publiczne (użyteczności publicznej), które przyczynią się do aktywizacji tej części miejscowości Prądówka;*

- *ustalone kierunki zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać istniejące relacje na linii środowisko naturalne - człowiek i obowiązujące na tym terenie przepisy odrębne, w tym w szczególności z zakresu ochrony przyrody, tj. obowiązujące dokumenty dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu;*
- *zapobieżeniu nadmiernemu wzrostowi intensywności antropogenicznego przekształcania terenu poprzez ustalenie maksymalnych wskaźników i parametrów dopuszczalnej zabudowy, w tym maksymalnej intensywności zabudowy, jej kubatury czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;*
- *włączeniu w skład terenów zabudowy usługowej obszarów dotychczas nie przeznaczonych w studium pod zabudowę z wyznaczeniem rygorystycznych zasad i ram możliwego przyszłego zagospodarowania, uwzględniających przede wszystkim zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących form zieleni naturalnej,*
- *uregulowaniu zasad obsługi terenu w media, w tym w szczególności zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych.*

**1.1.3. *Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy:***

*Zgodnie z projektem Strategii Rozwoju z Planem Lokalnego Rozwoju Gminy Miedzichowo 2021-2030 Gmina Miedzichowo chce w większym niż dotychczas zakresie wykorzystać swoje szanse w obszarze rozwoju agroturystyki, rekreacji, wypoczynku, czy też w powiązaniu z potencjalnie możliwym wykorzystaniem jej walorów przyrody w rozwoju działalności zdrowotnej, odnowy biologicznej oraz w propagowaniu i szerokiej realizacji zdrowego stylu życia.*

*Misją gminy jest zapewnienie wzrostu jakości życia jej mieszkańców poprzez rozwój przedsiębiorczości i rolnictwa, infrastruktury, edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki i sportu z wykorzystaniem współpracy i lokalnych zasobów, mocnych stron gminy oraz szans dla przezwyciężenia słabych stron i zagrożeń zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Wizja: Gmina Miedzichowo oferuje społecznie akceptowalne warunki życia i interesujące miejsca pracy z dostępem do usług publicznych wyższej jakości, przy*



*eliminacji wykluczeń w dostępie do Internetu, usług zdrowotnych, opieki społecznej oraz w zakresie korzystania z infrastruktury. Gmina Miedzichowo przedsiębiorcza i efektywna rolniczo, atrakcyjna inwestycyjnie, bezpieczna dla życia i biznesu, lokalny lider upraw ekologicznych, produkcji zdrowej żywności, zwierzęcej i przetwórstwa, atrakcyjna dla turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku i odnowy biologicznej, miejscem zintegrowanej współpracy społecznej nastawionej na rozwój oraz wyższą jakość edukacji i kultury z zachowaniem jej dziedzictwa lokalnego.*

*Z kolei jednym z priorytetów wyznaczonych w Strategii jest turystyka, sport, rekreacja, wypoczynek oraz usługi odnowy biologicznej w połączeniu z rehabilitacją.*

*Jednym z celów wyznaczonych w Strategii jest cel I.5 POPRAWA DOSTĘPU I JAKOŚCI USŁUG PUBLICZNYCH. Wzrost znaczenia i zastosowania technologii komunikacyjno-informacyjnych (TIK) w obecnej sytuacji ma olbrzymie znaczenie dla usprawnienia i rozwoju społeczności lokalnej gminy. W tym zakresie niezbędny jest szeroki dostęp do usług publicznych o wyższej jakości (system CAF) poprzez wzrost kompetencji urzędników; eliminację wykluczeń w dostępie do Internetu oraz usług prawniczych, zdrowotnych itp., które np. w diagnostyce mogą być w szeregu przypadkach prowadzone na odległość. Ponadto, niezależnie od tego, istnieje potrzeba wsparcia osób, które z różnych powodów mają trudności życiowe i wymagają pomocy.*

**1.1.4. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- wg podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne teren położony jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, makroregionie Pojezierze Wielkopolskie i mezoregionie Pojezierze Poznańskie;*
- pod względem geomorfologicznym teren położony jest na granicy Równiny Nowotomyskiej oraz Wału Lwówecko – Rakoniewickiego;*
- teren stanowi: użytki rolne o łącznej pow. 1,2515 ha, w tym grunty rolne klasy RV o pow. 0,5899 ha, grunty rolne klasy RVI o pow. 0,0878 ha oraz pastwiska PsV o pow. 0,5805 ha;*
- około połowy terenu stanowią pastwiska, porośnięte niskopienną*

roślinnością; pozostałą część terenu stanowią grunty rolne – nieużytkowane rolniczo;

- teren położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska; w ramach JCWPd 59, w dorzeczu Odry, w regionie wodnym Warty;
- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu I Międzyrzecz-Trzciel, wyznaczonego 29 grudnia 1998 r. Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa gorzowskiego. Dla ww. obszaru nie obowiązuje plan ochrony; Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych;
- teren położony jest w sąsiedztwie obszarów Natura 2000: „Rynna Jezior Obrzańskich” (PLH080002; Dyrektywa siedliskowa) oraz „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005; Dyrektywa ptasia).

**1.1.5.** Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren nie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Nie występują tu zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

**1.1.6.** Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych: audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego nie został przyjęty. W 2017 roku formalnie rozpoczęto prace nad sporządzeniem audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego na mocy uchwały Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr 1575/2016 z dnia 4 lutego 2016 r.

**1.1.7.** Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Spośród dziedzin i zagadnień, kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie

*podlega kompetencjom samorządu lokalnego i – z uwagi na charakter niniejszego opracowania - ma istotny związek z gospodarką przestrzenną.*

*Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.*

*Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej zmiany – zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania na przyszłość. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym Studium wraz z jego zmianami.*

*Z uwagi na projektowany kierunek zagospodarowania przestrzennego - usługi publicznych UP na terenie objętym zmianą Studium należy mieć na uwadze bezwzględną konieczność zapewnienia odpowiednich środków służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie. W szczególności należy mieć na względzie dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, co najmniej w zakresie określonym przez minimalne wymagania, o których mowa w art. 6 ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, będącą wynikiem uwzględnienia uniwersalnego projektowania.*

- 1.1.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia: nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców w odniesieniu do przedmiotowego terenu oraz w zakresie przewidywanych dla niego**

w niniejszym opracowaniu zmian funkcjonalno – przestrzennych, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

#### **1.1.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Wyniki przeprowadzonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę analiz wskazują na generalną potrzebę wyznaczenia dodatkowych, nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjnej.

Aktualna całkowita chłonność terenów – w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę usługowo-produkcyjną - daje potencjalną możliwość realizacji ponad 36 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

W przypadku tej funkcji chłonność oszacowana dla całej gminy, w około 22%, nie pokrywa maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę. Pozwala to w perspektywie czasowej przyjętej w Bilansie planować kolejne, nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową. Niedobór terenów pod funkcję usługowo-produkcyjną wynosi ponad 10 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, co przyjmując zastosowane w Bilansie współczynniki korygujące oznacza ponad 7 ha terenów przeznaczonych pod ten rodzaj zabudowy.

Z powyższego wynika możliwość lokalizacji nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z bilansu

**1.1.10. Stan prawny gruntów: teren stanowi własność osób fizycznych.**

**1.1.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: na przedmiotowym terenie prawnej ochronie podlegają obszar chronionego krajobrazu – wskazany w pkt 1.1.4, tir. 6.**

**1.1.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: brak.**

**1.1.13. Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:**

- nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- teren położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska;
- nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania

*dwutlenku węgla.*

**1.1.14.** *Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych: brak.*

**1.1.15.** *Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:*

- komunikacyjnie teren dostępny jest poprzez istniejący system dróg oraz ustanowioną służebność gruntową;*
- brak jest istniejącego uzbrojenia; pobliskie tereny uzbrojone w sieć elektroenergetyczną (sieci nN i SN); brak jest istniejącego uzbrojenia w sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej;*
- gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.*

**1.1.16.** *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych: brak.*

**1.1.17.** *Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej: teren znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi czy podtopień.*

## **1.2. Kierunki**

**1.2.1.** *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: wyznacza się teren z funkcją usługową: usług publicznych UP w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej na działce nr geod. 130/2 w miejscowości Prądówka, oznaczonych na rysunku Studium symbolem UP w celu aktywizacji terenów wsi Prądówka. Aby konsekwentnie realizować politykę zawartą w studium - postuluje się aby uszczegółowienie kierunków zagospodarowania terenu nastąpiło w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego w obecnym systemie prawnym jedyny skuteczny instrument służący do tej realizacji.*

**1.2.2.** *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączane spod zabudowy:*

- przyjmuje się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla*

wyznaczonego w pkt 1.2.1 kierunku i przy uwzględnieniu wymogów wynikających z pkt 1.1.2, stanowiące jednocześnie wytyczne dla ustaleń planu miejscowego, w przypadku jego sporządzenia:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę usługową: 4000 m<sup>2</sup>;
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla usług publicznych: 30%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy usług publicznych: 50%,
- stanowiska postojowe w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - na każde 10 stanowisk pracy w obiektach służących zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia: 5 stanowisk postojowych,
  - na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk postojowych,
  - na każde 10 łóżek w obiektach służących zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia: 5 stanowisk postojowych,
  - na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, innych niż wymienione wyżej: 1 stanowisko postojowe;
- dopuszcza się realizację zabudowy uzupełniającej związanej z podstawową funkcją terenu, takiej jak: zjazdy, dojazdy, parkingi, place manewrowe, sieci i instalacje, zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe, zbiornik ppoż, obiekty rekreacyjno – wypoczynkowe, patia, zieleń urządzoną;;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury technicznej, związanych z podstawową funkcją terenu;
- wymienione wyżej parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**1.2.3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi lub inwestycji celu publicznego;
- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi bezpośrednio i bez oczyszczenia, przy uwzględnieniu zgodności z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miedzichowo oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – w zależności od przeznaczenia terenu przyjętego w planie miejscowym - jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
- należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu I Międzyrzecz – Trzciel.

**1.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w związku z brakiem obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, jak też dóbr kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

**1.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić poprzez sieć istniejących



*dróg, włączających nieruchomość w zewnętrzny system dróg gminnych, łączących się z drogą krajową nr 92;*

- *do czasu realizacji docelowego systemu komunikacyjnego w celu uzyskania dostępu z terenu dz. 130/2 do zewnętrznego układu komunikacyjnego należy ustanowić odpowiednie służebności gruntowe (przejścia i przejazdu);*
- *dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych;*
- *zaopatrzenie terenu w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków deszczowych i bytowych należy realizować z wykorzystaniem istniejących sieci poprzez ich rozbudowę odpowiednio do potrzeb realizowanego na terenie zainwestowania;*
- *zaopatrzenie w wodę z wodociągów;*
- *odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;*
- *dopuszcza się:*
  - *zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło poprzez alternatywne źródła energii i ciepła, z wyłączeniem lokalizacji wolnostojących siłowni wiatrowych;*
  - *do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, a odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych oczyszczalni ścieków w sposób zorganizowany dla całego terenu;*
- *zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, a docelowo z sieci gazowej;*
- *nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.*

**1.2.6.** *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:*

- *w ramach całego terenu przewidzieć należy realizację inwestycji związanych z jego podstawową funkcją, przewidzianą w niniejszym opracowaniu;*
- *dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, co szczegółowo określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – odpowiednie decyzje administracyjne.*



- 1.2.7.** *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: brak.*
- 1.2.8.** *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.*
- 1.2.9.** *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: teren objęty jest uchwałą Nr XIII/112/2020 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo. W związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę, biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne aktualne w okresie sporządzania niniejszej zmiany, na etapie opracowania planu miejscowego – z uwagi na niskie klasy gruntów rolnych - nie będzie konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.*
- 1.2.10.** *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:*
- *do czasu realizacji kierunku przewidzianego dla terenu w niniejszej zmianie studium - grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;*
  - *realizacja docelowej funkcji spowoduje faktyczne przeznaczenie istniejących gruntów rolnych na cele nierolne.*
- 1.2.11.** *Na terenie nie występują:*
- *wyznaczone przez właściwe jednostki, na podstawie przepisów odrębnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;*
  - *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
  - *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;*
  - *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;*
  - *obszary zdegradowane*
  - *tereny zamknięte i ich strefy ochronne.*

## **2. Uzasadnienie i synteza ustaleń VI zmiany Studium**

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIII/173/98 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 16 czerwca 1998 r. i zmienione Uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r., uchwałą nr XX/112/2012 z dnia 27.09.2012 r., uchwałą nr XXIX/187/2013 z dnia 30.10.2013 r. oraz uchwałą nr II/9/2014 z dnia 22.12.2014 r.*

*Przedmiotowy teren dz. nr 130/2 w miejscowości Prądówka jest zlokalizowany w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu I Międzyrzecz Trzciel. Miejscowość Prądówka, podobnie jak inne miejscowości gminy Miedzichowo, wymaga impulsów rozwojowych w postaci wyznaczenia nowych terenów pod określone typy zabudowy, nie kolidujące z lokalnymi uwarunkowaniami funkcjonalno - przestrzennymi. Realizacja zabudowy usługowej o profilu szeroko rozumianych usług publicznych w pełni wpisuje się w te trendy, mogąc bezkonfliktowo koegzystować w ramach terenów antropogenicznie niezniszczonych i jednocześnie aktywizować lokalną społeczność, wpływać na zmniejszenie poziomu bezrobocia i działać na korzyść całej gminy.. Pierwszym krokiem niezbędnym do realizacji powyższych zamierzeń jest stworzenie warunków prawnych na poziomie stanowienia polityki przestrzennej gminy, co znajduje odzwierciedlenie w niniejszej zmianie studium. Następnie, konieczna jest kontynuacja tych działań poprzez ich uszczegółowienie na poziomie stanowienia prawa miejscowego w planach zagospodarowania przestrzennego.*

*W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XIII/112/2020 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 27 maja 2020 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo w omawianym zakresie.*

*Omawiana zmiana studium obejmuje swym zasięgiem cały kwartał, stanowiący 1,2515 ha, obszaru jednorodnego pod względem dotychczasowego użytkowania.*

*Zakres zmian uszczegółowiony został w poszczególnych punktach niniejszej zmiany studium, w szczególności w punkcie 1.2. Kierunki, zgodnie z ustaleniami, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*