



## GMINA MIEDZICHOWO

# UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIEDZICHOWO

ZESPÓŁ AUTORSKI:



**mgr Bartosz Wiercioch - główny projektant**

upr. urbanistyczne ZOIU nr Z-564

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

**mgr inż. Katarzyna Paszkuć - projektant**

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

**MIEDZICHOWO 2024 - 2026**

## **SPIS TREŚCI**

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w art. 13d ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 1.1. Wprowadzenie.
  - 1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.
  - 1.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1 – 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
    - 1.3.1. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
    - 1.3.2. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy.
  - 1.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych.
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym.
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.
  - 3.1. Wprowadzenie.
  - 3.2. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.
    - 3.2.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).
    - 3.2.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
    - 3.2.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).
  - 3.3. Strefy usługowe (SU).
  - 3.4. Strefy gospodarcze (SP).
  - 3.5. Strefy produkcji rolniczej (SR).
  - 3.6. Strefy infrastrukturalne (SI).
  - 3.7. Strefy zieleni i rekreacji (SN).
  - 3.8. Strefy cmentarzy (SC).
  - 3.9. Strefy górnictwa (SG).
  - 3.10. Strefy otwarte (SO).
  - 3.11. Strefy komunikacyjne (SK).

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.
  - 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
  - 4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.
    - 4.3.1. Parki krajobrazowe.
    - 4.3.2. Obszary chronionego krajobrazu.
    - 4.3.3. Zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.
    - 4.3.4. Obszary Natura 2000.
    - 4.3.5. Użytki ekologiczne.
    - 4.3.6. Pomniki przyrody.
  - 4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.
  - 4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.
  - 4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.
  - 4.7. Strefy ochronne ujęć wody.
  - 4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
  - 4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.
  - 4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
  - 4.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.
  - 4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
  - 4.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.
  - 4.14. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.
  - 4.15. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.
  - 4.16. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.
  - 4.17. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w art. 13d ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 1.1. Wprowadzenie.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), strefy planistyczne: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie. W takim przypadku nie wyznacza się ww. stref planistycznych na pozostałych obszarach.

W celu zbadania możliwości, bądź braku możliwości, wyznaczenia ww. stref w planie ogólnym, koniecznym jest zatem obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych na obszarach, na których obowiązujące plany miejscowe przewidują realizację funkcji mieszkaniowej oraz luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, a następnie porównanie ze sobą uzyskanych wartości.

## 1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażane w liczbie mieszkańców, oblicza się zgodnie z wzorem określonym w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”):

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

$ZAP$  – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy oraz łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie przyjmuje się na podstawie danych udostępnianych przez statystykę publiczną (tj. danych Głównego Urzędu Statystycznego).

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się natomiast zgodnie z jednym ze wzorów określonych w § 3 ust. 3 rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zgodnie z prognozą Głównego Urzędu Statystycznego na rok 2044 oraz danymi GUS za rok 2024, w Gminie Miedzichowo ww. wartości prezentują się następująco:

$$M_{20} = 3509 \times 5\% = 3684$$

$$PUM_0 = 142\,335 \text{ m}^2$$

$$P_0 = 36,5 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 32,1 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 28,2 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Miedzichowo na jednego mieszkańca:

$$\text{wzór 1: } P_{20} = (3 \times 36,5) - (2 \times 32,1) = 109,5 - 64,2 = \mathbf{45,3 \text{ m}^2}$$

$$\text{wzór 2: } P_{20} = (2 \times 36,5) - 28,2 = 73 - 28,2 = 44,8 \text{ m}^2$$

Do dalszych obliczeń przyjęto wartość uzyskaną na podstawie wzoru 1.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Miedzichowo:

$$ZAP = 3684 - 142335 / 45,3 = 3684 - 3142 = \mathbf{542 \text{ mieszkańców}}$$

$$\mathbf{130\% ZAP = 705 \text{ mieszkańców}}$$

Dodatkowo, wspomnieć należy, że zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2024 – liczba mieszkańców Gminy Miedzichowo wynosiła 3900, a – jak wyżej wykazano –

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 542 mieszkańców, stąd w rozpatrywanym przypadku ww. kryteria nie mają zastosowania.

1.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3 ustawy.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, oblicza się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 11 rozporządzenia, uwzględniając: 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej posłużono się parametrami powierzchni działek oraz liczby osób zamieszkujących na działce, jako wskaźnikami najbardziej miarodajnymi w odniesieniu do tego typu zabudowy. O ile bowiem w przypadku zabudowy wielorodzinnej istotne znaczenie ma wskaźnik intensywności zabudowy (zróżnicowana liczba kondygnacji oraz lokali mieszkalnych w budynkach, sytuowanie większej ilości budynków w granicach tej samej działki), to w zabudowie jednorodzinnej oraz zagrodowej powszechną zasadą jest sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, zazwyczaj jedno- lub dwukondygnacyjnego, w którym zamieszkuje określona liczba osób. W tym przypadku wskaźnik intensywności zabudowy nie jest zatem miarodajny.

Przy obliczaniu chłonności w strefach SJ w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przyjęto powierzchnię działki zgodnie z minimalną powierzchnią ustaloną w poszczególnych planach, jeżeli taka została wyznaczona. Przy obliczaniu chłonności w strefach SJ w obszarach uzupełnienia zabudowy przyjęto powierzchnię działki równą 1300 m<sup>2</sup>. Wartość ta została obliczona na podstawie średniej wielkości powierzchni działek na wybranych, typowych terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi (względnie jeszcze niezabudowanymi, ale wtórnie podzielonymi), przyjętych jako referencyjne w odniesieniu do całej gminy: 1) kwartał zabudowy w rejonie ulic Osiedle Leśne i Parkowej w Bolewicach, 2) zabudowa wzdłuż ulicy Polnej w Bolewicach,

3) kwartał zabudowy pomiędzy ulicami Rzeczną, Osiedlową, Kwiatową, Wiklinową, Łąkową, Ogrodową i Polną w Miedzichowie, 4) centralna część wsi Jabłonka Stara, 5) tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Pąchy.

W strefach SW luki występują wyłącznie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bolewice, a do obliczenia ich chłonności przyjęto wskaźniki ustalone w tym planie (brak innych, miarodajnych, referencyjnych terenów z już istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenie Gminy). Nie uwzględniano proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami, ponieważ niezabudowane tereny przeznaczone w ww. planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową ograniczają się jedynie do dwóch luk, w ramach których – przy obserwowanych współcześnie tendencjach – zrealizowana zostanie wyłącznie funkcja mieszkaniowa (co już stało się faktem na jednym z takich terenów w granicach tego planu).

Nie wyodrębniono luk w zabudowie w strefach SW w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Nie wyodrębniono luk w zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (stosunkowo niewielkie powierzchnie poszczególnych stref, wiele z nich jest w pełni zagospodarowanych).

#### 1.3.1. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej (jedno- bądź wielorodzinnej), wyodrębniono luki w zabudowie o łącznej powierzchni 1 431 789 m<sup>2</sup>, przyjmując następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- powierzchnia niezabudowanego terenu / powierzchnia działki wg ustaleń mpzp;
- 1 budynek mieszkalny z 1 lokalem mieszkalnym na działce;
- 2,68 osoby na działkę;\*
- prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami na terenach o przeznaczeniu mieszanym: 0,5

*\* zgodnie z danymi udostępnianymi przez GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Miedzichowo wynosiła 2,68 w roku 2024.*

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- powierzchnia niezabudowanego terenu x 1,2 [lub 1,5] (nadziemna intensywność zabudowy) x 0,72 (współczynnik korygujący, uwzględniający powierzchnie wspólne w budynku);
- suma uzyskana z ww. wyliczenia / średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego\* x 2,68 osoby na lokal mieszkalny\*\*

*\* śr. pow. użytkowa lokalu mieszkalnego na 1 osobę wg danych GUS w 2024 = 36,5 m<sup>2</sup> (jako średnią pow. użytkową lokalu mieszkalnego przyjęto 73 m<sup>2</sup> wg modelu: 2 osoby dorosłe + 1 dziecko, gdzie do sumy powierzchni lokalu mieszkalnego nie wliczono dziecka)*

*\*\* 2,68 os. w roku 2024*

W obliczeniach chłonności nie brano pod uwagę terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Silna Nowa, przyjętym uchwałą Rady Gminy Miedzichowo nr XIII/110/2020 z dnia 27 maja 2020 r., ze względu na przeznaczenie wyłącznie pod zabudowę letniskową oraz mając na uwadze, że są one de facto niemal w pełni zagospodarowane taką właśnie funkcją.

Przy tak przyjętych założeniach obliczono, że chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynosi **4791 mieszkańców**.

#### 1.3.2. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób określony w Rozdziale 2, wyodrębniono luki w zabudowie o łącznej powierzchni 180 012 m<sup>2</sup>.

Założenia do obliczeń chłonności w zakresie powierzchni działek omówiono na wstępie niniejszego rozdziału (1.3), a w pozostałym zakresie przyjęto takie same wartości jak dla terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (1.3.1.).

Przy tak przyjętych założeniach obliczono, że chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, w strefach SJ, wynosi **371 mieszkańców**.

#### 1.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych.

Zestawiając obliczenia, o których mowa w pkt 1.2 i 1.3.1 i 1.3.2. uzyskano następujące wyniki, gdzie poszczególne wartości wyrażone są w liczbie mieszkańców:

| Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, powiększone o 30% | Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących mpzp | Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy | Rezerwa zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową |
|--|---|---|---|
| 705  | 4791  | 371   | - 4457  |

W związku z powyższym, jako że sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi **5162** mieszkańców (tj. taka liczba mieszkańców może potencjalnie zamieszkać na ww. terenach), a wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, powiększona o 30% wynosi **705** mieszkańców – stwierdzić należy, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W takim przypadku zastosowanie znajduje zatem przepis art. 13d ust. 3 ustawy, na mocy którego dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Natomiast nie wyznacza się ww. stref planistycznych na pozostałych obszarach.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy - w planie ogólnym można określić:  
a) obszary uzupełnienia zabudowy, b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

W myśl art. 13d ust. 1 ustawy obszary uzupełnienia zabudowy uwzględnia się w pierwszej kolejności w przypadku wyznaczania w planie ogólnym stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Zgodnie zaś z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy – możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, co do zasady, uwarunkowana jest m. in. położeniem terenu objętego wnioskiem na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Zatem pomimo, że wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym nie jest elementem obligatoryjnym to - mając na względzie powyższe uwarunkowania – daje ono możliwość wyznaczenia ww. stref planistycznych, bez względu na wynik bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę oraz możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Biorąc pod uwagę, że procedura uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest czasochłonna, zajmując średnio kilkanaście miesięcy oraz że uchwalane planów miejscowych nie znajduje uzasadnienia w przypadkach dotyczących stricte uzupełniania istniejącej zabudowy (np. budowy budynku mieszkalnego na działce, wokół której wszystkie inne działki są już zabudowane), uznano, że wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Gminie Miedzichowo jest w pełni uzasadnione.

Sposób delimitacji granic obszarów uzupełnienia zabudowy określają szczegółowo przepisy § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

Na mocy § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszczalne jest ponadto rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3

$P_u$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Wyliczone dla Gminy Miedzichowo ww. wartości prezentują się następująco:

$$P_b = 3\,946\,358 \text{ m}^2,$$

$$P_u = 1\,633\,290 \text{ m}^2,$$

$$P_p = 25\% \times (3\,946\,358 \text{ m}^2 - 1\,633\,290 \text{ m}^2) = 578\,267 \text{ m}^2$$

Z uzyskanej w ww. sposób powierzchni – do rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano 547 739 m<sup>2</sup>, pozostawiając w rezerwie, do potencjalnego wykorzystania w przyszłości, powierzchnię 30 528 m<sup>2</sup>.

Przepisy ww. rozporządzenia nie określają szczegółowych kryteriów wyznaczania granic poszerzeń, warunkując podjęcie tych czynności w sposób ogólny, tj. przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy.

W związku z powyższym, rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy w Gminie Miedzichowo kierowano się, co do zasady, następującymi czynnikami:

- uzupełnianie do granic działek ewidencyjnych, na tych działkach, na których fragmentach wyznaczony został bazowy obszar uzupełnienia zabudowy, tj. obliczony zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia (w przypadku niewielkich obszarowo działek);
- uzupełnianie do granic użytków gruntowych, bądź istniejącego zagospodarowania, bądź jako przedłużenia / kontynuacji granic sąsiednich działek, na tych działkach, na których fragmentach wyznaczony został bazowy obszar uzupełnienia zabudowy, tj. obliczony zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia (w przypadku dużych obszarowo działek);
- dopełnianie bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy, mające na celu stworzenie spójnych i korzystnych geometrycznie kwartałów (niwelowanie buforów o kształtach łukowych).

W obszarze Gminy nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

3.1. Wprowadzenie.

Zgodnie z art. 13e ustawy – gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych. Dla wyznaczonych stref ustala się obligatoryjnie, bądź fakultatywnie: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest obligatoryjne dla stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, usługowej, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczej oraz produkcji rolniczej.

Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest ponadto obligatoryjne dla stref: infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy.

Dodatkowo, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, każda z ww. stref ma przypisaną wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profile funkcjonalne dla każdej ze stref wymienionych w art. 13c ust. 2 ustawy określa, w postaci zamkniętych katalogów, załącznik nr 1 do rozporządzenia, gdzie do każdej ze stref przypisano profil podstawowy (obligatoryjny) oraz dodatkowy (fakultatywny).

Stefy planistyczne w planie ogólnym wyznacza się w sposób rozłączny.

Ponadto, fakultatywnie możliwe jest wyznaczenie w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmujących zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

### 3.2. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.

Sposoby wyznaczenia w Gminie Miedzichowo stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, zostały zdeterminowane relacją pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, a chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Jak wykazały obliczenia przedstawione w rozdziałach 1.2. – 1.4., suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co spowodowało, że – zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy – ww. strefy zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

### 3.2.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o powierzchni ok. 4,45 ha, zlokalizowaną w obrębie Bolewice.

Zasięg tej strefy pokrywa się z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Tylnej, Kaczmarka i Wypoczynkowej.

Dla strefy wyznaczono wyłącznie profil podstawowy.

Ustalone parametry odpowiadają parametrom określonym w planach miejscowych.

### 3.2.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 297 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o łącznej powierzchni ok. 365,9 ha. Strefy te zostały zlokalizowane we wszystkich miejscowościach.

W większości przypadków strefy zostały wyznaczone w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo uwzględniono także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Niewielka ich część pokrywa się z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w obrębach: Bolewice (6 planów), Jabłonka Stara (2 plany), Miedzichowo (1 plan), Pąchy (2 plany), Silna Nowa (1 plan) i Szklarka Trzcielska (1 plan).

Dla wszystkich stref SJ wyznaczono profil podstawowy oraz profil dodatkowy.

W przypadku stref wyznaczonych w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalone parametry odpowiadają, co do zasady, parametrom określonym w tych planach, a parametry stref wyznaczonych w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej zbliżone są do parametrów istniejącej w tych obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### 3.2.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 24 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 14 ha. Strefy te zostały zlokalizowane

w obrębach: Bolewice, Bolewicko, Grudna, Miedzichowo, Piotry, Prądówka, Silna Nowa, Stary Folwark.

Dla wszystkich stref SZ wyznaczono wyłącznie profil podstawowy.

Parametry stref wyznaczonych w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy w zakresie wysokości zbliżone są do parametrów już istniejącej w tych strefach zabudowań zagrodowych, natomiast wskaźniki intensywności oraz powierzchni zabudowy ustalono w taki sposób, aby pozostawić pewną rezerwę umożliwiającą rozwój gospodarstw w obrębach stref.

Nie wyznaczano stref SZ w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczając strefy SZ kierowano się charakterem istniejącej zabudowy (np. zgrupowania budynków z większą ilością zabudowań gospodarczych) lub rodzajem użytków gruntowych, na których zabudowa ta jest usytuowana, tj. użytków oznaczonych w ewidencji gruntów jako „grunty rolne zabudowane”, oznaczone symbolem „Br”. Brano także pod uwagę kontekst lokalizacyjny, starając się ograniczyć wyznaczanie stref SZ w otoczeniu stref o innych, kolidujących profilach funkcjonalnych, w tym przede wszystkim stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Sytuacje takie miały miejsce w tych miejscowościach, bądź ich częściach, o zwartym charakterze zabudowy. W takich przypadkach wyznaczano najczęściej jednolite obszary w postaci stref SJ.

Nie wyznaczano nowych stref SZ, tj. na działkach, na których dotychczas nie było zabudowań o charakterze zagrodowym.

Należy przy tym mieć świadomość, że możliwość wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową zdeterminowana została ograniczeniami wynikającymi z przepisów 13d ust. 3 ustawy.

### 3.3. Strefy usługowe (SU).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 23 strefy usługowe, o łącznej powierzchni ok. 66,5 ha. Strefy te zostały zlokalizowane w obrębach: Bolewice, Bolewicko, Miedzichowo, Sępólno, Stary Folwark.

Dla wszystkich stref SU wyznaczono profil podstawowy oraz profil dodatkowy. Jedyny wyjątek stanowi strefa oznaczona symbolem 3SU. Strefa ta, zlokalizowana w miejscowości Miedzichowo, posiada niewielką powierzchnię, a ponadto znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

gdzie wszystkie pozostałe tereny przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym, zasadnym było wyłączenie profilu dodatkowego, w ramach którego dopuszczone są tereny składów i magazynów, co w tym przypadku mogłoby kolidować z dominującą funkcją mieszkaniową.

Parametry stref wyznaczone zostały w taki sposób, aby umożliwić realizację stosunkowo szerokiego zakresu przedsięwzięć o charakterze usługowym, w tym magazynowym i składowym, uwzględniając przy tym pewne ograniczenia, przede wszystkim w zakresie wysokości, ze względu na fakt, że strefy te sąsiadują częstokroć ze strefami mieszkaniowymi.

Przy wyznaczaniu stref SU kierowano się przede wszystkim dogodną dostępnością komunikacyjną oraz koniecznością zarezerwowania terenów pod te strefy w obrębie najbardziej zaludnionych miejscowości (Bolewice, Miedzichowo), wymagających zapewnienia towarzyszących funkcji usługowych. W miejscowościach tych strefy SU mają ponadto stanowić swego rodzaju bufor pomiędzy zabudową mieszkaniową, a zabudową o charakterze produkcyjnym.

#### 3.4. Strefy gospodarcze (SP).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 18 stref gospodarczych, o łącznej powierzchni ok. 645,7 ha. Strefy te zostały zlokalizowane w obrębach: Bolewice, Bolewisko, Lubień, Miedzichowo, Stary Folwark, Zachodzko.

Dla wszystkich stref SP wyznaczono profil podstawowy oraz profil dodatkowy.

Parametry stref wyznaczone zostały w taki sposób, aby umożliwić realizację szerokiego zakresu przedsięwzięć produkcyjno - usługowych, a co za tym idzie – przyciągnąć do Gminy zewnętrznych inwestorów z różnych branż działalności gospodarczej.

Podstawowym kryterium delimitacji stref SP była jak najlepsza dostępność komunikacyjna, co oznaczało lokalizację tych stref w osi głównej arterii komunikacyjnej Gminy Miedzichowo, tj. przy drodze krajowej nr 92. Droga ta, poprzez drogę wojewódzką nr 305, łączy się z węzłem autostrady A2 Berlin – Warszawa, usytuowanym na granicy gmin Miedzichowo i Nowy Tomyśl. Ten czynnik był zatem decydującym przy wyborze stref SP, a przy tym w zasadzie jedynym możliwym, ponieważ zdecydowana większość obszaru Gminy pokryta jest lasami lub innymi obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, objętymi ustawowymi formami ochrony, co wyklucza możliwość lokalizowania w ich obrębie inwestycji o charakterze

produkcyjnym. Przy wyznaczaniu stref SP wzięto ponadto pod uwagę dotychczasowe kierunki określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo, jak też toczące się procedury opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 3.5. Strefy produkcji rolniczej (SR).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 123 strefy produkcji rolniczej, o łącznej powierzchni ok. 51,6 ha. Strefy te zostały zlokalizowane w większości miejscowości, z wyjątkiem obrębów: Jabłonka Stara i Sępolno.

Dla wszystkich stref SR wyznaczono wyłącznie profil podstawowy.

Parametry stref SR zbliżone są do parametrów już istniejącej w tych strefach zabudowań, natomiast wskaźniki intensywności oraz powierzchni zabudowy ustalono w taki sposób, aby pozostawić pewną rezerwę umożliwiającą rozwój gospodarstw w obrębach stref.

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga wysoka liczba wyznaczonych stref SR, przy jednoczesnych, stosunkowo niewielkich ich jednostkowych powierzchniach. W większości przypadków strefami tymi objęte są bowiem gospodarstwa rolne o charakterze zbliżonym do zabudowy zagrodowej lub de facto takimi właśnie będącymi. Gospodarstwa te pozostają przy tym silnie rozproszone przestrzennie, co wynika częstokroć z historycznych uwarunkowań ich pierwotnego lokowania (założenia będące pozostałościami tzw. „zabudowy olęderskiej”).

Nieruchomości, na których znajdują się ww. gospodarstwa, pozostając poza granicami obowiązujących planów miejscowych oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, nie mogły zostać ujęte w ramach stref zabudowy zagrodowej, ponieważ, jak już zaznaczono w rozdziale 3.2.3. – możliwości wyznaczania stref SZ zdeterminowane zostały ograniczeniami wynikającymi z przepisów 13d ust. 3 ustawy.

Przy tak skonstruowanych przepisach ustawowych, objęcie tego rodzaju gospodarstw strefami produkcji rolniczej stanowi zatem jedyny uzasadniony sposób, dający pewne możliwości ich rozwoju.

Nadmienić w tym miejscu trzeba, że określone w załączniku nr 1 do rozporządzenia profile funkcjonalne przewidziane dla strefy zabudowy zagrodowej oraz strefy produkcji rolniczej, wykazują istotne podobieństwa i posiadają wspólne mianowniki w postaci możliwości przeznaczenia terenów (w profilu podstawowym, bądź dodatkowym) pod: produkcję w gospodarstwach rolnych, akwakulturę i obsługę

rybactwa, czy też wielkotowarową produkcję rolną.

W przypadku stref produkcji rolniczej wyznaczonych na terenie Gminy Miedzichowo, należy mieć jednak na względzie, że w zdecydowanej większości nie będzie w ich obrębie możliwa realizacja „wielkotowarowej produkcji rolnej” – ze względu na niewielką powierzchnię poszczególnych stref, ograniczoną zazwyczaj granicami użytków gruntów rolnych zabudowanych („Br”). Jedynymi przypadkami na terenie Gminy, którym można by nadać miano „wielkotowarowej produkcji rolnej”, są w istocie rzeczy dwa istniejące już zakłady produkcji rolnej w miejscowościach Miedzichowo oraz Bolewico.

Mając na względzie wszystkie powyższe uwarunkowania, przy wyznaczaniu stref produkcji rolniczej kierowano się zatem podobnymi przesłankami jak w przypadku wyznaczania stref zabudowy zagrodowej.

Nie wyznaczano nowych stref produkcji rolniczej, tj. na działkach, na których nie było dotychczas żadnych istniejących zabudowań.

### 3.6. Strefy infrastrukturalne (SI).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 5 stref infrastrukturalnych, o łącznej powierzchni ok. 10,6 ha.

Pierwsza z nich obejmuje teren istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Bolewice, stąd wyznaczone zostały dla niej wszystkie parametry zabudowy. Druga jest odzwierciedleniem terenu przeznaczonego pod obiekty infrastruktury technicznej w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pąchy. Trzecia odzwierciedla tereny planowanego placu / rynku w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bolewice. Dwie pozostałe wyznaczone są w śladzie planowanej obwodnicy miejscowości Bolewice, zgodnie z wytycznymi Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad.

Dla wszystkich stref SI wyznaczono wyłącznie profil podstawowy.

W związku z faktem, że zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, tereny infrastruktury technicznej dopuszczone są profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych oraz mając na względzie specyfikę i wysoki poziom generalizacji planu ogólnego – uznano, że nie ma potrzeby wyznaczania większej liczby stref SI. Uszczegółowienie lokalizacji terenów infrastruktury technicznej następować będzie zatem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na mocy specjalnych przepisów rangi ustawowej .

### 3.7. Strefy zieleni i rekreacji (SN).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 76 stref zieleni i rekreacji, o łącznej powierzchni ok. 84,3 ha. Strefy te zostały zlokalizowane we wszystkich miejscowościach.

Dla większości stref SN wyznaczono profil podstawowy oraz profil dodatkowy. Są to przede wszystkim strefy obejmujące istniejące gospodarstwa agroturystyczne, bądź wyznaczone na terenach należących do Gminy, na których istnieją, bądź mogą zostać zrealizowane w przyszłości, przedsięwzięcia z zakresu zadań własnych gminy, służące ogółowi mieszkańców. Z tego względu istotnym było przypisanie dla ww. stref także profilu dodatkowego, w ramach którego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, dopuszczalna jest realizacja przedsięwzięć z zakresu m. in. usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej.

Parametry tych stref wyznaczone zostały w taki sposób, aby umożliwić realizację, bądź dalszy rozwój obiektów agroturystycznych, jak również inwestycji gminnych z zakresu sportu, rekreacji, kultury i rozrywki, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, przy dostosowaniu skali zabudowy do uwarunkowań istniejących w sąsiedztwie stref.

21 stref SN zostało wyodrębnionych w związku z lokalizacją na terenie całej gminy dawnych, zabytkowych cmentarzy, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla tych stref wyznaczono wyłącznie profil podstawowy.

W kilkunastu strefach, zlokalizowanych w miejscowości Bolewice, wyznaczono także wyłącznie profil podstawowy, co wynika z faktu, że obejmują one istniejące lub planowane tereny zieleni urządzonej, służące ogółowi mieszkańców, bądź związane z istniejącymi i powstającymi osiedlami i kwartałami zabudowy mieszkaniowej.

### 3.8. Strefy cmentarzy (SC).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 3 strefy cmentarzy, o łącznej powierzchni ok. 2 ha.

Obejmują one tereny istniejących cmentarzy w miejscowościach: Bolewice, Jabłonka Stara i Miedzichowo.

Stefy wyznaczone w miejscowościach Jabłonka Stara i Miedzichowo obejmują wyłącznie profil podstawowy. Do strefy wyznaczonej w miejscowości Bolewice przypisano profil dodatkowy, umożliwiający realizację usług kultu religijnego,

ponieważ istniejący cmentarz przynależy do większego założenia funkcjonalno – przestrzennego, w ramach którego znajduje się kościół oraz inne kubaturowe obiekty towarzyszące.

### 3.9. Strefy górnictwa (SG).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono jedną strefę górnictwa, o powierzchni ok. 24,2 ha.

W strefie tej, zlokalizowanej w miejscowości Bolewice, znajduje się udokumentowane złożę piasków i żwirów, wraz z obszarem i terenem górniczym.

Do strefy przyporządkowano zarówno profil podstawowy, jak i dodatkowy, dopuszczający m. in. wyznaczenie terenów produkcji, usług, zieleni, lasu, czy wód, co może zyskać na znaczeniu po zakończeniu eksploatacji kopalni i wygaszeniu działalności górniczej.

Wyznaczone parametry są tu tożsame z parametrami ustalonymi dla sąsiadujących stref gospodarczych.

### 3.10. Strefy otwarte (SO).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 14 stref otwartych, o powierzchni ok. 19401 ha (194 km<sup>2</sup>), co stanowi dominujący udział wśród wszystkich stref na terenie Gminy.

Tak znaczący udział powierzchniowy stref otwartych wynika głównie z faktu, że ok. 70% obszaru Gminy Miedzichowo stanowią lasy, które w sposób ustawowy chronione są przed zmianą sposobu ich użytkowania na inne cele.

W skład stref otwartych weszła ponadto duża część obszarów chronionych przyrodniczo, w tym przede wszystkim znajdujących się w granicach: Miedzichowskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Międzyrzecz - Trzciel I”, obszarów NATURA 2000 "Rynna Jezior Obrzańskich" i "Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry", obejmujących swym zasięgiem zachodnią część Gminy, czy też Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Glińskie Góry”, usytuowanego w części południowo – wschodniej.

Istotne znaczenie w delimitacji stref otwartych miało także położenie większości obrębów Stary Folwark, czy Łęczno, w granicach Krajobrazu priorytetowego „Rejon Miedzichowa”, o powierzchni ponad 700 ha, wyznaczonego uchwałą Sejmiku

Województwa Wielkopolskiego nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Granice stref otwartych dopełniły obszary zlokalizowane z dala od głównych szlaków komunikacyjnych, nie posiadające dostępu do utwardzonych dróg i infrastruktury technicznej, a więc m. in z tego względu niepredysponowane do zabudowy, stanowiące częstokroć wewnętrzne enklawy otoczone terenami leśnymi.

Ustanowienie stref otwartych ma w zamierzeniu przyczynić się także do ochrony terenów dotąd niezabudowanych, co w kontekście wysokiej atrakcyjności przyrodniczej Gminy zyskuje znaczenie w umożliwieniu rozwoju zrównoważonej turystyki, w tym przede wszystkim w postaci gospodarstw agroturystycznych.

Mając na względzie wszystkie ww. uwarunkowania - dla wszystkich stref SO wyznaczono wyłącznie profil podstawowy.

### 3.11. Strefy komunikacyjne (SK).

W obszarze planu ogólnego wyznaczono 10 stref komunikacyjnych, o łącznej powierzchni ok. 155 ha.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia - strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Strefy komunikacyjne o profilu wyłącznie podstawowym obejmują: dwa fragmenty autostrady A2 przebiegające w południowej części Gminy, drogę krajową nr 92, stanowiącą główną oś komunikacyjną Gminy, drogi wojewódzkie nr 160 i nr 305 oraz tereny kolejowe zlikwidowanej linii wąskotorowej nr 373 Międzychód – Zbąszyń.

Profil dodatkowy, umożliwiający realizację przedsięwzięć m. in. z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, czy turystyki, przypisano do strefy obejmującej fragment węzła autostradowego Nowy Tomyśl wraz z towarzyszącymi obiektami kubaturowymi oraz strefy stanowiącej część terenów kolejowych w miejscowości Prądówka, z istniejącymi zabudowaniami po dawnej stacji kolejowej.

W związku z faktem, że zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, tereny komunikacji dopuszczone są profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych oraz mając na względzie specyfikę i wysoki poziom generalizacji planu ogólnego – uznano, że nie ma potrzeby wyznaczania większej liczby stref SK. Uszczegółowienie lokalizacji terenów komunikacji następować będzie zatem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na mocy specjalnych przepisów rangi

ustawowej .

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Obowiązek opracowania strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wynika z przepisów art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2026 r., podobnie jak przepis art. 13b pkt 1 ustawy. W związku z powyższym uwzględnienie tego uwarunkowania w planie ogólnym nie było w przedmiotowym przypadku obligatoryjne.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjętego uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

Uwarunkowania te wskazane zostały we wniosku do planu ogólnego, złożonym przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego i obejmują następujące zagadnienia:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej: uwzględniono poprzez wyznaczenie stref związanych z zabudową w ramach już istniejących układów osadniczych: zabudowa mieszkaniowa wyłącznie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, obszarów istniejącej zabudowy o tej funkcji, bądź obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a zabudowa o innych funkcjach – wzdłuż głównej osi komunikacyjnej Gminy, tj. drogi krajowej nr 92 lub w ramach już istniejących zabudowań;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych oraz kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego: uwzględniono – szczegółowe omówienie w rozdziale 4.3.;

- 3) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji: uwzględniono poprzez ustanowienie stref otwartych na większości terenów położonych w granicach Krajobrazu priorytetowego „Rejon Miedzichowa” oraz w granicach Miedzichowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Międzyrzecz - Trzciel I”; umożliwiono rozwój zrównoważonych form turystyki poprzez ustanowienie stref zieleni i rekreacji m. in. w ramach istniejących gospodarstw agroturystycznych, czy też wokół sztucznego zbiornika wodnego w miejscowości Miedzichowo;
- 4) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa: przeznaczenie pod zabudowę ograniczono głównie do obszarów położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz istniejących jednostek osadniczych, pozostawiając tym samym w strefach otwartych znaczne powierzchniowo arealy terenów użytkowanych lub mogących być użytkowanymi rolniczo;
- 5) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa: uwzględniono, w postaci wyznaczenia odrębnych stref komunikacyjnych, przebieg najważniejszych ciągów komunikacyjnych: autostrady A2, drogi krajowej nr 92 oraz dróg wojewódzkich nr 160 i nr 305; zaznaczyć przy tym trzeba, że wyznaczenie stref komunikacyjnych możliwe jest dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren;
- 6) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej: realizacja wszelkiego rodzaju obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, jest możliwa w każdej ze stref planistycznych;
- 7) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom: w odniesieniu do Gminy Miedzichowo do kategorii zagrożeń zaliczyć można występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, szczegółowo omówione w rozdziale 4.4. Ponadto, mając na względzie przebiegające przez teren Gminy: autostradę A2, drogę krajową nr 92 i drogi wojewódzkie, o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, nie wyznaczano wzdłuż tych dróg nowych stref z zabudową mieszkaniową.

#### 4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Na terenie Gminy Miedzichowo występują następujące formy ochrony przyrody, wymienione w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

(t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13): parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, pomniki przyrody.

#### 4.3.1. Parki krajobrazowe.

Uchwałą nr XIII/256/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. utworzony został Miedzichowski Park Krajobrazowy, o powierzchni ok. 1432 ha, położony w zachodniej części Gminy i obejmujący większość obrębu Jabłonka Stara, część obrębu Silna Nowa oraz niewielki fragment obrębu Szklarka Trzcielska.

Do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy: ochrona i zachowanie wyraźnie wykształconego krajobrazu polodowcowego, zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zachowanie naturalnych, cennych ekosystemów wodnych i bagiennych, zachowanie cennych ekosystemów leśnych, łąkowych, murawowych oraz zaroślowych, utrzymanie struktury przestrzennej terenów z uwzględnieniem swoistych cech miejscowego krajobrazu.

W planie ogólnym uwzględniono położenie części Gminy w granicach Miedzichowskiego Parku Krajobrazowego poprzez wyznaczenie na zdecydowanej większości jego powierzchni stref otwartych, obejmujących wyłącznie profil podstawowy (tj. z zakazem, co do zasady, zabudowy kubaturowej). Wyznaczenie innych stref, takich jak: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefa produkcji rolniczej, czy strefa zieleni i rekreacji, stanowi znikomy udział w całym obszarze Parku i wynika z przeznaczenia ustalonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położenia w obszarach uzupełnienia zabudowy, bądź już istniejącego zagospodarowania terenów (zabudowa mieszkaniowa, gospodarstwa rolne lub agroturystyczne).

#### 4.3.2. Obszary chronionego krajobrazu.

Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. utworzono Obszar Chronionego Krajobrazu Międzyrzecz – Trzciel „I”, liczący ok. 5600 ha powierzchni (w granicach Gminy Miedzichowo), położony w zachodniej części Gminy i obejmujący całe obręby: Szklarka Trzcielska, Stary Folwark, Trzciel

Odbudowa, Prądówka, większość obrębów Pąchy oraz część obrębów: Silna Nowa, Jabłonka Stara, Zachodzko, Miedzichowo.

OChK Międzyrzecz – Trzciel „I” 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.

W planie ogólnym uwzględniono położenie ww. części Gminy w granicach OChK Międzyrzecz – Trzciel „I” poprzez wyznaczenie na zdecydowanej większości jego powierzchni stref otwartych, obejmujących wyłącznie profil podstawowy (tj. z zakazem, co do zasady, zabudowy kubaturowej). Wyjątek stanowią jedynie tereny bezpośrednio przylegające do drogi krajowej nr 92, zwarta zabudowa wsi Jabłonka Stara, obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi oraz niewielkie enklawy istniejącej już zabudowy, związanej głównie z funkcją mieszkaniową, rolnictwem, bądź agroturystyką.

#### 4.3.3. Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe.

Rozporządzeniem Nr 52/2001 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 grudnia 2001 r. utworzono zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Glińskie Góry”, liczący ok. 330 ha powierzchni (w granicach Gminy Miedzichowo), położony w południowo – wschodniej części Gminy, w obrębach Bolewicko i Bolewice.

Zespół ten, usytuowany niemal w całości w lasach Nadleśnictwa Bolewice, ma na celu ochronę ciągu wydm parabolicznych.

W planie ogólnym uwzględniono położenie ww. części Gminy w granicach zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Glińskie Góry” poprzez wyznaczenie na zdecydowanej większości jego powierzchni stref otwartych, obejmujących wyłącznie profil podstawowy (tj. z zakazem, co do zasady, zabudowy kubaturowej). Wyjątek stanowią jedynie przebiegające przez zespół drogi: autostrada A2 oraz droga wojewódzka nr 305, zakwalifikowane jako strefy komunikacyjne oraz istniejące zabudowania leśnictwa Smolarnia (strefa usługowa).

#### 4.3.4. Obszary Natura 2000.

W granicach Gminy występują obszary Natura 2000: „Rynna Jezior Obrzańskich” (PLH080002; Dyrektywa siedliskowa) oraz „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005; Dyrektywa ptasia), których aktualne granice wyznaczone

zostały odpowiednio w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk obszaru Rynna Jezior Obrzańskich (PLH080002) oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków. Obszary te położone są w zachodniej części Gminy, w części obrębów: Silna Nowa, Jabłonka Stara, Stary Folwark, Trzciel Odbudowa i Prądówka. Ich zasięg, w granicach Gminy, pokrywa się ze sobą, a ich powierzchnia wynosi ok. 1900 ha.

Obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” jest ważny w szczególności dla ochrony naturalnych zbiorników wodnych, siedlisk torfowiskowych, a także leśnych siedlisk przyrodniczych w typie lasów łęgowych oraz stanowisk rzadkich gatunków zwierząt kumaka nizinnego i traszki grzebieniastej. Łącznie na obszarze Natura 2000 Rynna Jezior Obrzańskich, stwierdzono 16 typów siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, a także 11 gatunków zwierząt wymienionych w załączniku II ww. dyrektywy.

Obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” jest ważny w szczególności dla ochrony lęgowej i przelotnej populacji 13 gatunków ptaków, w tym 6 gatunków ujętych w załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa tj.: bąka, bączka, podgorzałki, kani czarnej, błotniaka stawowego i rybołowa, a także 7 gatunków ptaków regularnie migrujących nie wymienionych w załączniku I ww. dyrektywy: perkoza dwuczubego, czapli siwej, gęgawy, gągoła, kormorana, a także krzyżówki i łyski.

W planie ogólnym uwzględniono położenie części Gminy w granicach ww. obszarów Natura 2000 poprzez wyznaczenie na zdecydowanej większości ich powierzchni stref otwartych, obejmujących wyłącznie profil podstawowy (tj. z zakazem, co do zasady, zabudowy kubaturowej). Wyjątek stanowią jedynie obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi oraz niewielkie enklawy istniejącej już zabudowy, związanej głównie z funkcją mieszkaniową, rolnictwem, bądź agroturystyką.

#### 4.3.5. Użytki ekologiczne.

W granicach Gminy znajduje się 20 użytków ekologicznych, rozsianych na całym obszarze Gminy:

- śródleśne bagno, o pow. 4,08 ha: silnie przesuszone śródleśne bagno porośnięte szuwarami trzcinowymi, miejsce występowania żurawia (obr. Pąchy, strefa otwarta);
- półotwarta powierzchnia leśna, o pow. 0,3 ha: lokalne zagłębienie terenu, które większą część roku wykazuje znacząco wyższy wskaźnik wilgotności w stosunku do obszarów sąsiednich. Dzięki temu stanowi swoiste mikrośrodowisko i wpływa na wzrost bioróżnorodności opisywanego terenu (obr. Pąchy, strefa otwarta);
- Jezioro Pąchowskie, o pow. 12,23 ha: zbiornik wodny; brzegi jeziora porasta szuwar kłoci wiechowatej. Występuje także grąźel żółty. Na dnie jeziora wykształcone są zbiorowiska ramienic. Zalega tam również gruba warstwa osadu organicznego, w którym wykształca się siarkowodór. Użytek ma na celu ochronę roślinności szuwarowej i otaczających jezioro podmokłych zbiorowisk leśnych (obr. Pąchy, strefa otwarta);
- Jezioro Silna Mała, o pow. 3,11 ha: stanowisko występowania rzadkich i chronionych zwierząt: owadów (ważki, motyle), płazów: żaba zielona, ropucha szara), ryb: (słonecznica, koza), ptaków: (gągoł, żuraw, pliszka górską, zimorodek), ssaków: (bóbr, wydra, nietoperzy). Zbiorowisko roślin oraz stanowisk roślin rzadkich objętych ochroną prawną (obr. Silna Nowa, strefa otwarta);
- śródleśne bagno, o pow. 0,66 ha: obszar położony w zagłębieniu terenu, woda występuje na powierzchni gruntu, krzewy i pojedyncze drzewa stanowią o zwiększonej różnorodności przyrodniczej terenu (obr. Jabłonka Stara, strefa otwarta);
- torfowisko przejściowe i mechowisko, o pow. 2,8 ha: torfowisko przejściowe i mechowisko (obr. Szklarka Trzcielska, strefa otwarta);
- Torfowisko Koło Wieży, o pow. 2,73 ha: dobrze zachowane torfowisko wysokie; użytek znajduje się w strefie ochronnej gniazda bielika (obr. Szklarka Trzcielska, strefa otwarta);
- podmokła łąka, o pow. 1 ha: łąka, która z sąsiednimi obszarami tworzy kompleks służący retencjonowaniu wody (obr. Szklarka Trzcielska, strefa otwarta);
- kompleks terenów podmokłych, o pow. 1,88 ha: kompleks podmokły służący retencjonowaniu wody opadowej (obr. Szklarka Trzcielska, strefa otwarta);
- śródleśne oczko wodne, o pow. 0,26 ha: oczko wodne z okresowo wysokim stanem wód; cenny ekosystem lęgowy ptaków. W okresie wiosenno-letnim stanowisko występowania płazów (obr. Zachodzko, strefa otwarta);

- bagno śródleśne, o pow. 1 ha: bagno z okresowo wysokim stanem wód. Występują w nim gatunki roślin i zwierząt charakterystyczne dla tego typu ekosystemu. Ponadto w okresie wiosennym miejsce lęgowe ptactwa wodnego, jak również cenne siedlisko populacji ptaków (obr. Zachodzko, strefa otwarta);
- bagno, o pow. 0,86 ha: bagno z okresowo wysokim stanem wód. Występują w nim gatunki roślin i zwierząt charakterystyczne dla tego typu ekosystemu. Ponadto w okresie wiosennym miejsce lęgowe ptactwa wodnego, jak również cenne siedlisko populacji ptaków (obr. Zachodzko, strefa otwarta);
- siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków, o pow. 21,6 ha: tereny położone w dolinie rzeki Czarna Woda wśród zwartego kompleksu leśnego. Na nieruchomości znajdują się liczne oczka wodne i bagna. Działka jest miejscem bytowania jeleni, dzików, saren, lisów, kruków, gęsi (obr. Błaki, strefa otwarta);
- teren podmokły, o pow. 0,5 ha: powierzchnia silnie wilgotna, pokryta gatunkami z rodzaju sit oraz olsza; tworzy kompleks z utworzonym wcześniej użytkowaniem ekologicznym (obr. Błaki, strefa otwarta);
- bagno, o pow. 1,45 ha (obr. Bolewice, strefa otwarta);
- Mokrzyzny I, o pow. 18,12 ha: kompleks łąk, szuwarów i torfowisk niskich, ciągnący się pasem po obu stronach cieku w kierunku autostrady A2; teren ten jest miejscami silnie zarośnięty przez wierzby; stwierdzono występowanie wielu gatunków motyli dziennych (obr. Bolewice, strefa otwarta);
- Mokrzyzna przy autostradzie, o pow. 2,67 ha: grunty wykazują znaczące uwodnienie w stosunku do terenów sąsiadujących. Są siedliskiem roślin wilgociolubnych, spotykane są również ropucha szara oraz żaba trawna. W pobliżu przebiega ścieżka edukacyjna, tym samym użytek ekologiczny stanowi dodatkowy walor przyrodniczo-turystyczny. Podnosi on walory krajobrazowe i zapewnia zachowanie bioróżnorodności terenu. Jest przedłużeniem istniejącego już użytku ekologicznego „Mokrzyzny I” (obr. Bolewice, strefa otwarta);
- Mokrzyzna II, o pow. 10,36 ha: kompleks łąk i szuwarów, ciągnący się pasem po obu stronach cieku w kierunku autostrady A2. Teren miejscami silnie zarośnięty przez wierzby. Przedłużenie istniejącego już użytku „Mokrzyzny I” (obr. Bolewice, strefa otwarta);

- Zalesione zagłębienie, o pow. 1,03 ha: powierzchnia pokryta krzewami oraz drzewami, położona w zagłębieniu terenu, z dużą ilością martwego drewna (obr. Lubień, strefa otwarta);
- Toczeń, o pow. 4,9 ha: oczko wodne (obr. Toczeń, strefa otwarta).

#### 4.3.6. Pomniki przyrody.

W granicach Gminy znajduje się 115 pomników przyrody: drzew, ich grup lub alei, rozsianych na całym obszarze Gminy. Zdecydowana większość zlokalizowana jest w strefach otwartych, Jedynie 7 nich znajduje się w obrębie stref produkcji rolniczej.

#### 4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) – za obszary szczególnego zagrożenia powodzią uznaje się: a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %, c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne, d) pas techniczny.

Na terenie Gminy Miedzichowo występują obszary, o których mowa w pkt a) i b). Ich lokalizacja jest ściśle powiązana z przepływającą w pobliżu zachodniej granicy Gminy rzeką Obrą i obejmuje niewielkie fragmenty obrębów Prądówka oraz Jabłonka Stara.

Obszary te w planie ogólnym zostały ujęte w strefach otwartych, obejmujących wyłącznie profil podstawowy, stąd nie przewiduje się w ich obrębie zabudowy kubaturowej.

Nieco większy zasięg od obszarów szczególnego zagrożenia powodzią mają obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest niskie i wynosi 0,2%, które także ujęte zostały w strefach otwartych o profilu podstawowym.

Na terenie Gminy nie występują wały przeciwpowodziowe.

#### 4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Dla Gminy Miedzichowo brak jest danych przestrzennych dotyczących obszarów gruntów zmeliorowanych.

W związku ze zmianami jakie zaszły po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) zaprzestane zostało ewidencjonowanie wód oraz obszarów zmeliorowanych wodami i dotychczasowymi urządzeniami melioracji wodnych podstawowych. Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielopolskim, jako organ właściwy w sprawie melioracji gruntów dla obszaru gminy Miedzichowo, dysponuje przejętą od likwidatora wojewódzkiego zarządu melioracji i urządzeń wodnych wersją ewidencji melioracji wodnych, która poza danymi dotyczącymi urządzeń melioracji wodnych, zawiera aktualnie nieobowiązujące dane tj. naniesione śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części stanowiące własność publiczną oraz melioracje wodne podstawowe wraz z obszarami zmeliorowanymi tymi wodami i urządzeniami. Ww. ewidencja nie zawiera także pełnych danych, które były wymagane przepisami ustawy Prawo wodne z 2001 r., w tym wykazów gruntów zmeliorowanych urządzeniami melioracyjnymi czy ujednoczonych oznaczeń graficznych w ewidencji urządzeń melioracyjnych (por. pismo PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim nr PG.ZZI.0145.30.2025 z dnia 24.02.2025 r.).

4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Ruchy masowe to powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spęływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny oraz gleby. W Polsce najczęstszym efektem wymienionych procesów grawitacyjnych są osuwiska, tj. formy geologiczne przejawiające się w rzeźbie terenu, powstałe w wyniku grawitacyjnego przemieszczenia wzdłuż powierzchni poślizgu, spływu lub oderwania materiału skalnego, w szczególności skał, zwietrzelin, gruntów i nasypów.

Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej – na terenie Gminy Miedzichowo występuje sześć terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, zlokalizowanych w obrębach Sępolno, Miedzichowo, Jabłonka Stara i Pąchy oraz jedno osuwisko znajdujące się w obrębie Lubień.

W planie ogólnym wszystkie ww. formy znajdują się strefach otwartych, o profilu wyłącznie podstawowym. Jedynie niewielka część terenu zlokalizowanego

w miejscowości Miedzichowo graniczy ze strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, której wyznaczenie w tym miejscu podyktowane było zastanym zagospodarowaniem terenu (już istniejące i zabudowane działki).

#### 4.7. Strefy ochronne ujęć wody.

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) – strefy ochronne ujęć wody ustanawia się w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych.

Na terenie Gminy Miedzichowo ustanowionych zostało pięć stref obejmujących wyłącznie teren ochrony bezpośredniej:

- dz. nr geod. 80/14, obr. Miedzichowo (w planie ogólnym strefa zieleni i rekreacji);
- dz. nr geod. 131/1, obr. Zachodzko (w planie ogólnym strefa otwarta);
- dz. nr geod. 1670, obr. Bolewice (w planie ogólnym strefa komunikacyjna);
- dz. nr geod. 1085/27, obr. Bolewice (w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną);
- dz. nr geod. 1085/34, obr. Bolewice (w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną).

Pomimo, że ww. strefy ochronne znajdują się w granicach różnych stref w planie ogólnym, to podkreślić należy, że na ich terenie z mocy ustawy obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Uszczegółowienie przeznaczenia terenów, na których zlokalizowane są te strefy następować będzie natomiast na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 141 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) Wojewoda, na wniosek Wód Polskich, ustanawia obszar ochronny, w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego i Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 marca 2022 r. ustanowiony został obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych – jeziora Chłop, którego zachodnia część znajduje się w granicach Gminy Miedzichowo.

Obszar ten podzielony jest na kilka podobszarów, w ramach których ustanowione zostały zakazy dotyczące m. in. zasad zagospodarowania i użytkowania terenów.

Omawiany obszar ochronny w planie ogólnym, co do zasady, znajduje się w strefach otwartych, o profilu wyłącznie podstawowym. Wyjątek stanowią punktowe strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz produkcji rolniczej, wyznaczone wyłącznie w ramach istniejącego już zagospodarowania i zabudowy.

Pas terenów sięgających maksymalnie na odległość 3 km od południowych granic Gminy położony jest w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”. Dla zbiornika tego nie ustanowiono obszarów ochronnych.

#### 4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 i pkt 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.) – przez obszar górniczy należy rozumieć przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji, a poprzez teren górniczy - przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Na terenie Gminy Miedzichowo ustanowiono jeden teren górniczy „Bolewice DZ” (piaski i żwiry), w granicach którego zawiera się także obszar górniczy o tej samej nazwie i rodzaju kopaliny. Zlokalizowane są one w zachodniej części Gminy, bezpośrednio przy granicy z gminą Lwówek.

W planie ogólnym ww. obszar górniczy położony jest w całości w strefie górnictwa, natomiast teren górniczy – w większości w strefie górnictwa, a w niewielkiej części w strefie gospodarczej.

#### 4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 19 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.) – złożem kopaliny jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.

Na terenie Gminy Miedzichowo udokumentowano dwa złoża piasków i żwirów: „Bolevice” - położone w zachodniej części Gminy, bezpośrednio przy granicy z gminą Lwówek oraz „Piotry” – położone w północnej części Gminy, w miejscowości Piotry, w pobliżu granicy z gminą Międzychód.

Złoże „Bolevice” w planie ogólnym położone jest w całości w strefie górnictwa, a złożo „Piotry” – w całości w strefie otwartej, wyłącznie o profilu podstawowym.

4.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie Gminy Miedzichowo znajduje się 5 istniejących zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, w tym jedno stanowisko archeologiczne:

- kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki pw. Chrystusa Króla z 1936 r. (obr. Bolevice, strefa usługowa);
- kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki pw. Św. Stanisława z 1907 r. (obr. Miedzichowo, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną);
- pastorówka, obecnie plebania z 1907 r. (obr. Miedzichowo, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną);
- młynarzędka przy ul. Zbąszyńskiej 2 w Miedzichowie, z połowy XIX w. (obr. Miedzichowo, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną);
- stanowisko archeologiczne AZP 52-17, grodzisko łużyckie (obr. Jabłonka Stara, strefa otwarta).

290 obiektów wpisanych jest do gminnej ewidencji zabytków Gminy Miedzichowo. Najliczniejszą grupę ujętą w ewidencji stanowią budynki mieszkalne. Ponadto występują obiekty użyteczności publicznej (szkoły, budynki administracji publicznej, leśniczówki i gajówki, karczmy i zajazdy), obiekty przemysłowe i gospodarcze (dworce kolejowe z zespołami budynków, spichrze, magazyny, stodoły,

młyny, kuźnie), zespoły folwarczne, budownictwo wiejskie (stodoły, obory, chlewnie, stajnie i inne), cmentarze.

W gminnej ewidencji zabytków Gminy Miedzichowo ujęto także 210 stanowisk archeologicznych.

Plan ogólny nie jest aktem prawa, na podstawie którego realizowane są jakiegokolwiek roboty budowlane. Stanowi on jedynie zbiór wytycznych w zakresie funkcji oraz parametrów, których uszczegółowienie – w zależności od lokalnych uwarunkowań – następuje na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Szczegółowe i wiążące inwestorów warunki ochrony konserwatorskiej wszystkich ww. form zabytków określane będą zatem właśnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyżej wymienione formy zabytków przedstawiono na załączniku graficznym nr 2 do niniejszego uzasadnienia w tym zakresie, w którym pozyskano dane przestrzenne z Narodowego Instytutu Dziedzictwa. Z uwagi na brak pełnych danych z NID – brak jest uwidocznionych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków innych niż stanowiska archeologiczne.

Szczegółowy, pełny wykaz zabytków ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków Gminy Miedzichowo, stanowiącej odrębne opracowanie.

#### 4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.) poprzez „tereny zamknięte” rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie Gminy Miedzichowo zlokalizowane są wyłącznie kolejowe tereny zamknięte, ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Ich występowanie w graniach Gminy stanowi pozostałość po przebiegu wyłączanej z eksploatacji w 1992 r. linii kolejowej nr 373, łączącej stację Międzychód ze stacją Zbąszyń.

Ślad po ww. linii kolejowej biegnie przez miejscowości: Piotry, Lewiczynek, Zachodzko, Szklarka Trzcielska, Stary Folwark, Trzciel Odbudowa i Prądówka i jest tożsamy z występowaniem kolejowych terenów zamkniętych.

W planie ogólnym, co do zasady, tereny te zostały ujęte w strefach komunikacyjnych, z kilkoma wyjątkami, ujętymi w strefach otwartych.

#### 4.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278) rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne. W przypadku gdy gmina zamierza realizować ww. zadania, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Obszary zdegradowane, tj. takie, które znajdują się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, wyznacza się w oparciu o szczegółowe kryteria wymienione w ww. ustawie o rewitalizacji.

Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa wyżej, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

Działania na rzecz przeprowadzenia procesu rewitalizacji w Gminie Miedzichowo zostały zainicjowane podjęciem przez Radę Gminy Miedzichowo uchwały nr XXXIV/297/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miedzichowo.

Na tej podstawie opracowany został Gminny Program Rewitalizacji dla gminy Miedzichowo na lata 2023 – 2033.

Jako obszary zdegradowane wyznaczone zostały całe miejscowości: Jabłonka Stara, Szklarka Trzcielska, Stary Folwark, Trzciel Odbudowa, Prądówka, Miedzichowo, Toceneń, Lewiczynek, Zawada i Błaki oraz część miejscowości Bolewice.

Wśród tych miejscowości, jako obszary rewitalizacji wskazano miejscowości: Jabłonka Stara, Prądówka, Miedzichowo oraz Lewiczynek.

W planie ogólnym miejscowości te ujęte zostały na różne sposoby, w zależności od lokalnych uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych:

- uwzględnienie historycznych, zwartych rdzeni miejscowości Jabłonka Stara i Lewiczynek jako stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co pozwoli na dalszy ich rozwój w tym kierunku oraz wyeliminuje funkcje kolidujące;
- ujęcie większości powierzchni obrębów Jabłonka Stara, Lewiczynek, Prądówka i Miedzichowo w strefach otwartych, z zakazem zabudowy kubaturowej, co pozwoli na zachowanie cennych pod względem przyrodniczym terenów, w tym znacznych areałów lasów oraz rozwój umiarkowanych i zrównoważonych form turystyki;
- uwzględnienie historycznego, zwartego rdzenia miejscowości Miedzichowo jako strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o podwyższonych w stosunku do innych stref parametrach, co umożliwi rozwój nieco intensywniejszej niż w innych miejscowościach zabudowy: Miedzichowo stanowi główny ośrodek administracyjny Gminy, gdzie lokalizowane winny być kluczowe rodzaje usług społecznych, a ze względu na pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową to właśnie tutaj wskazana jest intensyfikacja funkcji osadniczych;
- wyznaczenie stref gospodarczych oraz usługowych w miejscowości Miedzichowo ze względu na dobre skomunikowanie siecią drogową (droga krajowa nr 92) oraz w celu stworzenia warunków do powstawania nowych miejsc pracy;
- wyznaczenie w miejscowości Miedzichowo znacznych powierzchni jako stref zieleni i rekreacji, z uwzględnieniem profilu dodatkowego, w celu wykorzystania potencjału gospodarczego, sportowo – rekreacyjnego oraz kulturalnego istniejących obiektów sztucznego zbiornika wodnego, czy też skansenu archeologicznego „Dymarki Miedzichowskie” oraz aktywizacji terenów wokół tych obiektów.

#### 4.14. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Grunty leśne stanowią ok. 70% obszaru Gminy Miedzichowo, co sprawia, że ten rodzaj użytkowania jest podstawowym i zasadniczym determinantem możliwości rozwojowych Gminy, w tym w zakresie dopuszczalnych form zagospodarowania terenów. Lasy są bowiem w sposób szczególny chronione przed zmianą sposobu ich użytkowania na inne cele. Mając na względzie powyższy stan – zdecydowana większość gruntów leśnych została w planie ogólnym ujęta w strefach otwartych,

o profilu wyłącznie podstawowym. Pojedyncze wyjątki ujęcia gruntów leśnych w strefach innych niż otwarte obejmują niewielkie obszarowo enklawy zadrzewień znajdujących się w obrębie innych form zagospodarowania, co jednak nie oznacza, że przestają one być chronione: zgodnie bowiem z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw leśnictwa, bądź marszałka województwa, co następuje dopiero i wyłącznie w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia gruntów rolnych klas I – III na terenie Gminy Miedzichowo wynosi ok. 16,5 ha, co stanowi znikomy odsetek powierzchni wszystkich gruntów rolnych. Na tę sumaryczną powierzchnię składają się niewielkie obszarowo, rozdrobnione fragmenty, otoczone gruntami niższych klas bonitacyjnych. Wszystkie grunty klas I – III zlokalizowane są w obrębie Bolewice i w większości ujęte zostały w strefach otwartych, z wyjątkami wynikającymi z już istniejącego zagospodarowania (drogi ujęte w ramach innych stref), bądź wchłonięcia do dużych obszarowo stref usługowych lub gospodarczych w pobliżu drogi krajowej nr 92. Podobnie jak w przypadku lasów – także grunty rolne klas I – III są przy tym ustawowo chronione a zmiana ich przeznaczenia na inne cele wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa.

4.15. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej waz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

W obowiązujących powszechnie przepisach prawa brak jest legalnej definicji pojęcia „infrastruktura społeczna”. Jednakże w zwyczajowym rozumieniu przyjąć można, że obiekty, czy też urządzenia infrastruktury społecznej związane są z usługami świadczonymi przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę. Wymienić tu można usługi z zakresu: edukacji i oświaty, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury, bezpieczeństwa publicznego, czy administracji publicznej.

Na terenie Gminy Miedzichowo istnieje większość z ww. rodzajów obiektów i usług, a ich największa koncentracja występuje w miejscowości Miedzichowo - głównym ośrodku administracyjnym Gminy oraz w Bolewicach – najludniejszej

miejsowości w Gminie. Z racji ich położenia w centralnych częściach tych miejscowości, charakteryzujących się zwartą zabudową – w planie ogólnym obiekty te znajdują się w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, głównie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefach zieleni i rekreacji. Podstawowy profil pierwszej z tych stref dopuszcza lokalizację wszelkiego rodzaju usług, tak więc obiekty infrastruktury społecznej mieszczą się w tym katalogu. Natomiast w ramach profilu dodatkowego stref zieleni i rekreacji dopuszczalna jest m. in. lokalizacja usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, co także wpisuje się w rolę jaką pełnią obiekty infrastruktury społecznej. Dodatkowy profil wyznaczono dla większości stref zieleni i rekreacji na terenach stanowiących mienie komunalne, także poza Bolewicami i Miedzichowem, np. na działkach, na których istnieją lub są planowane obiekty świetlic wiejskich, czy też obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne.

W przypadku obiektów infrastruktury transportowej i technicznej, dedykowanymi dla nich strefami są odpowiednio: strefa komunikacji oraz strefa infrastrukturalna.

W odniesieniu do stref komunikacji – istotną zasadą wynikającą z przepisów rozporządzenia jest możliwość jej wyznaczenia w planie ogólnym wyłącznie dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. W przypadku dróg kołowych - strefy te wyznacza się ponadto dla dróg klasy zbiorczej, głównej, głównej ruchu przyspieszonego, ekspresowej i autostrad.

Mając na względzie powyższe zasady – obiektami infrastruktury transportowej, które ujęte zostały w strefach komunikacji - na terenie Gminy Miedzichowo są: dwa fragmenty autostrady A2 przebiegające w południowej części Gminy, droga krajowa nr 92 oraz drogi wojewódzkie nr 160 i nr 305.

Innym obiektem infrastruktury transportowej ujętym w strefie komunikacji są tereny kolejowe linii wąskotorowej nr 373 Międzychód – Zbąszyń. Linia ta została całkowicie wyłączona z eksploatacji pod koniec lat 80. XX wieku, jednakże jej przebieg uregulowany jest nadal liniami rozgraniczającymi i stanowi formalnie tereny kolejowe, stąd stwierdzono, że możliwym i zasadnym jest pozostawienie jej śladu właśnie w granicach strefy komunikacji, jako ewentualnego zabezpieczenia pod potencjalne działania w kierunku odtworzenia tego ciągu komunikacyjnego w przyszłości, np. w postaci atrakcji turystycznej, czy drogi rowerowej.

Pozostałe obiekty infrastruktury transportowej, w tym przede wszystkim drogi niższych klas, zlokalizowane są w planie ogólnym w ramach innych stref. Zgodnie bowiem z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, tereny komunikacji dopuszczone są profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych. Uszczegółowienie lokalizacji terenów komunikacji następować będzie zatem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na mocy specjalnych przepisów rangi ustawowej.

W zakresie rozmieszczenia obiektów infrastruktury technicznej, w przełożeniu na ustalenia planu ogólnego sytuacja jest analogiczna jak w przypadku infrastruktury transportowej / komunikacyjnej: zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, tereny infrastruktury technicznej dopuszczone są profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych. W planie ogólnym ograniczono się zatem do wyznaczenia jedynie dwóch stref infrastrukturalnych, związanych z istniejącymi lub planowanymi obiektami kubaturowymi. Mając natomiast na względzie specyfikę i wysoki poziom generalizacji planu ogólnego oraz fakt, że obiekty infrastruktury technicznej to w głównej mierze obiekty liniowe, takie jak sieci elektroenergetyczne, gazowe, wodociągowe, czy kanalizacyjne - uznano, że nie ma potrzeby wyznaczania większej liczby stref SI dla obiektów liniowych. Uszczegółowienie lokalizacji terenów infrastruktury technicznej następować będzie zatem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na mocy specjalnych przepisów rangi ustawowej. Z kolei wszelkie roboty budowlane w zakresie już istniejących obiektów liniowych możliwe będą bez przeszkód nie tylko w oparciu o plany miejscowe, ale także na podstawie wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Związane z tego rodzaju obiektami ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów określone są natomiast w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, stanowiących akty wyższego rzędu niż plan ogólny.

#### 4.16. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, przyjętego uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

Teren Gminy Miedzichowo znajduje się częściowo:

- w obszarze krajobrazu priorytetowego „Miedzichowo” (ID\_448), w strefach funkcjonalno – przestrzennych A i B;
- w obszarze krajobrazu priorytetowego „Rejon Miedzichowa” (ID\_449);
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Miedzichowskiego Parku Krajobrazowego;
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „I” Międzyrzecz – Trzciel.

Krajobraz priorytetowy „Miedzichowo” (ID\_448) obejmuje swoim zasięgiem rdzeń historycznej (strefa A) i współczesnej (strefa B) zabudowy miejscowości Miedzichowo.

Wśród wytycznych, rekomendacji i ustaleń zawartych w Audycie krajobrazowym dla Krajobrazu priorytetowego „Miedzichowo”, które mogły zostać uwzględnione na poziomie opracowania planu ogólnego wymienić należy:

- 1) wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: uwzględniono poprzez wyznaczenie stref związanych z zabudową w ramach już istniejącego układu osadniczego wsi i uwzględnieniem istniejących form zabudowy, z przewagą stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (wyłącznie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz zabudowy istniejącej) oraz stref zieleni i rekreacji (uwzględnienie istniejących obszarów tego typu oraz poszerzenie o nowe obszary). Nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: uwzględniono poprzez ustalenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej, tj. nie większej niż 10 m w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, 12 m w strefach usługowych oraz 9 m w strefach produkcji rolniczej i strefach zieleni i rekreacji. Wyjątek stanowi strefa produkcji rolniczej, w ramach której, zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zidentyfikowano historyczną zagrodę olęderską, gdzie wysokość zabudowy ograniczono do 8 m;
- 3) określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej: uwzględniono poprzez umożliwienie lokalizowania funkcji usługowych w granicach stref

wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przy jednoczesnym zachowaniu takich samych parametrów i wskaźników zabudowy jak dla funkcji mieszkaniowych oraz wyznaczenie czterech stref usługowych, z czego na dwóch z nich istnieje już zabudowa tego rodzaju, a dwie strefy, w ramach których tereny pozostają niezabudowane stanowią swego rodzaju bufory oddzielające strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (centrum wsi) od drogi krajowej nr 92. Zabudowa usługowa dopuszczona będzie także w strefach gospodarczych. Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

Inne rekomendacje i wytyczne, ze względu na poziom ich szczegółowości, a jednocześnie wysoki stopień generalizacji planu ogólnego, będą mogły być wdrażane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Krajobraz priorytetowy „Rejon Miedzichowa” (ID\_449), o powierzchni 711 ha, obejmuje swoim zasięgiem część obrębów: Stary Folwark, Zachodzko, Miedzichowo, Łęczno, Toczeń oraz niewielkie fragmenty na obrzeżach obrębów: Szklarka Trzcielska, Trzciel Odbudowa i Prądówka. Krajobraz ten wyróżnia się rzeźbą terenu o charakterze dolinnym, przez który przepływa rzeka Czarna Woda. Na tle gruntów ornych i łąk występują niewielkie enklawy lasów oraz luźno rozrzucone tereny zabudowane. W części południowej obszaru znajdują się łąki oraz pola uprawne tworzące pasy w kierunku północ - południe, poprzecinane zielenią zadrzewień śródpolnych. Obszar ten związany jest z osadnictwem olęderskim, charakteryzującym się rozproszonymi gospodarstwami lokalizowanymi na planie kwadratu, w skład których wchodziły niewielkie domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi.

Wśród wytycznych, rekomendacji i ustaleń zawartych w Audycie krajobrazowym dla Krajobrazu priorytetowego „Rejon Miedzichowa”, które mogły zostać uwzględnione na poziomie opracowania planu ogólnego wymienić należy:

- 1) wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: uwzględniono poprzez wyznaczenie stref otwartych o profilu wyłącznie podstawowym (tj. z wykluczeniem zabudowy kubaturowej) na powierzchni liczącej ponad 580 ha, co stanowi ok. 80% całej powierzchni Krajobrazu priorytetowego

„Rejon Miedzichowa”. Ponadto wyznaczono strefy produkcji rolniczej, bądź strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jednakże wyłącznie w ramach już istniejącej zabudowy, tj. np. w obrysie istniejących zabudowań mieszkalnych lub gospodarczych, co w przypadku zachowanych osad olęderskich pozwala na ochronę ich układu. Wyjątek stanowią strefy gospodarcze o łącznej powierzchni ok. 75 ha, ustanowione wyłącznie wzdłuż drogi krajowej nr 92. Ich wyznaczenie wynika z już istniejącego zagospodarowania terenów o profilu produkcyjnym, magazynowym, bądź usługowym (w szczególności w obrębie Stary Folwark), jak również z kierunków wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzichowo. Na podstawie ustaleń Studium podjęto z kolei procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXVIII/329/2022 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 92 w m. Miedzichowo, Zachodzko, Stary Folwark, gm. Miedzichowo) oraz prace projektowe nad układami drogowymi powiązаныmi z drogą krajową nr 92. Nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: uwzględniono poprzez ustalenie wysokości zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej gospodarstwom rolnym w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej, tj. nie większej niż 9 m w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefach produkcji rolniczej, przy czym w strefach, w ramach których, zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zidentyfikowano historyczne zagrody olęderskie, wysokość zabudowy ograniczono do 8 m;
- 3) określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej: uwzględniono poprzez dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowych wyłącznie w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref gospodarczych. Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

Inne rekomendacje i wytyczne, ze względu na poziom ich szczegółowości, a jednocześnie wysoki stopień generalizacji planu ogólnego, będą mogły być wdrażane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.17. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym uwzględniono, w możliwym do skali i charakteru tego opracowania zakresie, zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, biorąc pod uwagę wnioski z analiz, prognoz i ocen, w tym określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej, zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego:

- 1) ustalenie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami: szczegółowe kierunki rekultywacji terenów i gruntów pokopalnianych ustalane będą na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; w odniesieniu do racjonalnego gospodarowania gruntami – nie wyznaczano nowych stref z zabudową mieszkaniową, zapobiegając w ten sposób jej rozdrabnianiu, strefy gospodarcze lub usługowe wyznaczono w zdecydowanej większości wzdłuż głównej osi komunikacyjnej Gminy, tj. drogi krajowej nr 92, a na powierzchni ok. 194 km<sup>2</sup> wyznaczono strefy otwarte z profilem podstawowym, co stanowi ok. 93% powierzchni całej Gminy;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż: na obszarach udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono strefy górnictwa lub strefy otwarte, co zapewnia ochronę złóż przed zabudową;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni: w celu ograniczenia zjawiska „urban sprawl”, związanego z nadmiernym rozpraszaniem zabudowy, a co za tym idzie – ze zwiększonymi kosztami prowadzenia gospodarki komunalnej, strefy związane z zabudową wyznaczano głównie w obrębie obszarów już istniejących, zwartych jednostek osadniczych (Bolevice, Miedzichowo, Jabłonka Stara, Grudna), wzdłuż głównej osi komunikacyjnej Gminy, tj. drogi krajowej nr 92, a wyjątki od tych reguł, w postaci rozproszonych stref z zabudową mieszkaniową lub rolniczą, wynikają z już istniejącego zagospodarowania terenów;

- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej: w granicach obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych – jeziora Chłop, wyznaczono strefę otwartą, z punktowymi wyjątkami w postaci rozproszonych stref z zabudową mieszkaniową lub rolniczą, wynikają z już istniejącego zagospodarowania terenów; inne, bardziej szczegółowe działania w ww. zakresie podejmowane będą na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych: na powierzchni ok. 194 km<sup>2</sup> wyznaczono strefy otwarte z profilem wyłącznie podstawowym, co stanowi ok. 93% powierzchni całej Gminy, co w sposób właściwy zapewni ochronę walorów krajobrazowych środowiska, jak również, poprzez brak nowej zabudowy, przyczyni się do poprawy warunków klimatycznych;
- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi ich skutkom: wśród sześciu zidentyfikowanych w granicach Gminy terenów zagrożonych ruchami masowymi pięć zlokalizowanych jest w strefach otwartych, a jedyny wyjątek zlokalizowany jest na granicy strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co podyktowane było zastanym zagospodarowaniem terenu (już istniejące i zabudowane działki);
- 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi: szczegółowe działania w ww. zakresie podejmowane będą na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach Gminy Miedzichowo nie występują: obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Załączniki graficzne:

1) strefy planistyczne

2) strefy planistyczne na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Miedzichowo.