

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia

BURMISTRZ MIĘDZYRZECZA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA**

SPIS TREŚCI

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ.....	5
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	6
2.1. STREFA WIEJSKA – GMINA MIĘDZYRZECZ	6
2.1.1. Strefa miejska	6
2.1.2. Strefa osadnictwa wiejskiego.....	6
2.1.3. Strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami	7
2.1.4. Strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej	7
2.1.5. Strefa zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych	8
2.1.6. Strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej usługowej	8
2.1.7. Strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	8
2.1.8. Strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.....	9
2.1.9. Strefa produkcji rolnej	9
2.1.10. Strefa produkcji sadowniczej	9
2.1.11. Strefa sportowo-rekreacyjna	10
2.1.12. Strefa zieleni cmentarnej	10
2.1.13. Strefa urządzeń infrastruktury technicznej poza obszarami zabudowanymi	10
2.1.14. Strefa kompleksów leśnych	10
2.1.15. Strefa terenów zieleni otwartej.....	10
2.1.16. Strefa wód powierzchniowych.....	11
2.1.17. Tereny zamknięte.....	11
2.1.18. Tereny obsługi komunikacji.....	11
2.2. STREFA MIEJSKA – MIASTO MIĘDZYRZECZ	12
2.2.1. Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12
2.2.2. Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	12
2.2.3. Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.....	12
2.2.4. Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	13
2.2.5. Strefa zabudowy mieszanej usługowej z mieszkaniową jednorodzinną.....	13
2.2.6. Strefa zabudowy mieszanej usługowej z mieszkaniową wielorodzinną	14
2.2.7. Strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.....	14
2.2.8. Strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej usługowej	14
2.2.9. Strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	15
2.2.10. Strefa urządzeń infrastruktury technicznej.....	15
2.2.11. Strefa ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.....	15
2.2.12. Strefa zieleni cmentarnej	16
2.2.13. Strefa zieleni parkowej urządzonej	16
2.2.14. Strefa terenów zieleni otwartej.....	16
2.2.15. Strefa kompleksów leśnych	16
2.2.16. Strefa zieleni parkowej miejskiej.....	16
2.2.17. Strefa terenów zieleni otwartej stanowiących rezerwę terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.....	17
2.2.18. Strefa terenów sportu i rekreacji	17
2.2.19. Strefa wód powierzchniowych.....	17
2.2.20. Tereny zamknięte.....	18

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA**

2.2.21. Tereny obsługi komunikacji.....	18
2.2.22. Strefa ogrodów działkowych z zielenią izolacyjną	18
3. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISKOWEGO	18
3.1. Obszary i obiekty objęte ochroną przyrody	18
3.2. Ochrona powietrza.....	19
3.3. Zasoby wodne	20
3.3.1. Wody podziemne	20
3.3.2. Wody powierzchniowe	20
3.4. Ochrona gleb	21
3.5. Ochrona przed hałasem	21
3.6. Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym	22
3.7. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych	22
3.8. Zasoby surowców naturalnych	23
3.9. Obszary uzdrowiskowe	23
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	23
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	30
5.1. Infrastruktura komunikacyjna.....	30
5.1.1. Układ komunikacji kołowej	30
5.1.2. Komunikacja kolejowa	30
5.1.3. Szlaki pieszo-rowerowe	30
5.1.4. Komunikacja wodna.....	30
5.2. Infrastruktura techniczna	31
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę	31
5.2.2. Odprowadzanie ścieków	32
5.2.3. Odprowadzenie wód opadowych	34
5.2.4. Zaopatrzenie w gaz.....	34
5.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą	34
5.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną	35
5.2.7. Telekomunikacja	35
5.2.8. Gospodarka odpadami.....	35
5.2.9. Gospodarka wodna.....	36
6. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	36
7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	36
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	37
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (WSKAZANE NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM)	37
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .	37
10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	37
10.2. Zalesienia	38
10.3. Ochrona lasów.....	38
11. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	38
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY I ICH STREF OCHRONNYCH	38
13. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI I REKULTYWACJI.....	38

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA**

14. TERENY ZAMKNIĘTE	39
15. KIERUNKI ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTACJI STRATEGICZNO-PLANISTYCZNYCH RÓŻNYCH SZCZEBLI	39
15.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.....	39
15.2. Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego.....	40
15.3. Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Międzyrzeckiego na lata 2008-2010	41
16. PODSUMOWANIE	43
17. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM:	43
17.1. Z zakresu rozwoju funkcjonalnego:	43
17.2. Z zakresu ochrony środowiska i jego zasobów:	43
17.3. Z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	44
17.4. Z zakresu zagospodarowania i użytkowania terenu:.....	44
17.5. Z zakresu kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:.....	44
18. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ ORAZ UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ	45

Niniejszy tekst kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyrzecz, stanowiący część uaktualnioną w wyniku procedury zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, został opracowany w nowej formie, wynikającej z dostosowania do przepisów nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik graficzny sporządzono od podstaw, w oparciu o nowe materiały kartograficzne.

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

1.1. Uchwała Nr XXXII/274/13 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz.

1.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.).

II. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN

Przedmiotem zmiany studium jest objęcie terenów, położonych w obrębie geodezyjnym 2 miasta Międzyrzecz, strefą ogrodów działkowych i strefą terenów zieleni otwartej.

Zmiany wprowadzone w tekście wyróżniono drukiem wytłuszczonym.

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy tworzy obecnie wiele elementów różniących się stanem i jakością zagospodarowania, standardami i stopniem wykorzystania przestrzeni.

Widoczny jest chaotyczny rozwój zabudowy związany z uwzględnianiem większości wniosków właścicieli gruntów w zakresie zmiany ich funkcji z rolnej na budowlaną. Powoduje to znaczne rozproszenie zabudowy, które generuje zwiększone koszty budowy infrastruktury technicznej oraz przyspiesza degradację środowiska przyrodniczego. Nie wszystkie obszary wyznaczone pod inwestycje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są zagospodarowywane. Proces użytkowania i zagospodarowania terenu opracowania powinien odbywać się z uwzględnieniem jego naturalnych (przyrodniczych) predyspozycji dla rozwoju określonej funkcji z uwzględnieniem infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych obszarów.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego, określone w studium, przewidują uporządkowanie istniejącego zainwestowania oraz wyznaczają nowe tereny przeznaczone pod różnego rodzaju inwestycje. Planowany rozwój terenów inwestycyjnych wpisuje się w ukształtowaną już strukturę przestrzenną oraz stanowi jej uzupełnienie i kontynuację. Przyjęte rozwiązania zagospodarowania terenów uwzględniają ich naturalne (przyrodnicze) predyspozycje dla rozwoju określonej funkcji z uwzględnieniem infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych obszarów.

Szczegółowe rozwiązanie struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawia rysunek „Kierunki i polityka rozwoju, struktura funkcjonalno-przestrzenna”.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

2.1. STREFA WIEJSKA – GMINA MIĘDZYRZECZ

Obejmuje jednostki osadnicze terenów wiejskich.

Przyjmuje się hierarchię ośrodków:

- miasto Międzyrzecz – ośrodek regionalny – siedziba władz Miasta i Gminy;
- ośrodki wiejskie podstawowe – Bobowicko, Bukowiec, Gorzyca, Stare Kursko, Kaława, Kalsko;
- wieś elementarna – pozostałe wsie na terenie Gminy.

W ramach realizowanych celów zakłada się:

- utrzymanie produkcji rolnej na obszarach wiejskich,
- zakaz zabudowy gruntów rolnych klas I-III, które do tej pory nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej, celu publicznego i innych wskazanych w przepisach szczególnych, punktów wydobywania kruszywa naturalnego, obiektów i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych,
- wspomaganie rozwoju wielkotowarowych gospodarstw rolnych,
- wspomaganie inicjatyw w dziedzinie form alternatywnych rolnictwa – warzywnictwo, kwaciarstwo, sadownictwo, agroturystyka, uprawa wierzby wikliniarskiej i budowa usług rzemiosła na tej bazie,
- stałe zwiększanie dostępu mieszkańców obszarów wiejskich do mediów infrastruktury technicznej,
- jako standard urbanistyczny - zespół obiektów tworzących siedlisko, tj. dom mieszkalny z budynkami gospodarczymi nawiązujących charakterem każdorazowo do lokalnych tradycji i krajobrazu,
- rozwój przetwórstwa płodów rolnych i runa leśnego na bazie lokalnych zasobów,
- wspomaganie inicjatyw w zakresie rozwoju infrastruktury obsługi rolnictwa – rynek środków produkcji, sprzętu rolniczego punktów skupu itp.
- rozwój turystyki w oparciu o gospodarstwa rolne, tzw. agroturystyka.

2.1.1. Strefa miejska

Szczegółowo opisana została w punkcie 2.2.

2.1.2. Strefa osadnictwa wiejskiego

Obejmuje jednostki osadnicze terenów wiejskich wraz z ich obszarami rozwojowymi, na których dominuje funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: usług podstawowych, urządzeń sportu i rekreacji, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację obiektów działalności gospodarczej w zakresie wytwórczości, rzemiosła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, a także małe domy mieszkalne, w konstrukcji murowanej.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą, konstrukcją i gabarytami do zabudowy historycznej.

Dopuszcza się budowę budynków w konstrukcji drewnianej jako zespołów tworzących jednorodne, wydzielone przestrzennie osiedla.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

W zakresie standardów urbanistycznych zaleca się:

- wydzielanie działek pod zabudowę mieszkalną jednorodziną nie mniejszych niż 800m² w obszarze zurbanizowanym i 2500m² poza obszarem zurbanizowanym,
- wydzielanie działek pod zabudowę usługową i inną nie mniejszych niż 1000m².

2.1.3. Strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami

Obejmuje istniejące i projektowane, skoncentrowane obszary w poszczególnych jednostkach osadniczych, na których preferuje się lokalizację funkcji mieszkaniowej z możliwością lokalizacji funkcji usług oraz drobnej wytwórczości w budynkach mieszkalnych lub na wydzielonych nieruchomościach.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki jednorodzinne wolnostojące i małe domy mieszkalne, a także budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w konstrukcji murowanej lub mieszanej.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą, konstrukcją i gabarytami do zabudowy historycznej.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

W zakresie standardów urbanistycznych zaleca się:

- wydzielanie działek pod zabudowę mieszkalną jednorodziną nie mniejszych niż 800m² w obszarze zurbanizowanym i 2500m² poza obszarem zurbanizowanym,
- wydzielanie działek pod zabudowę usługową i inną nie mniejszych niż 1000m².

2.1.4. Strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny w poszczególnych jednostkach osadniczych, na których preferowana jest lokalizacja zespołów zabudowy letniskowej z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki jednorodzinne pobytu sezonowego (letniskowe) wolnostojące.

Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatów, małych hoteli i gospodarstw agroturystycznych.

Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację: usług podstawowych, usług związanych z obsługą turystyki, urządzeń sportu i rekreacji, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą, konstrukcją i gabarytami do zabudowy historycznej.

Dopuszcza się budowę budynków w konstrukcji drewnianej jako zespołów tworzących jednorodne, wydzielone przestrzennie osiedla.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych, produkcyjnych i składowych oraz obiektów usługowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

W zakresie standardów urbanistycznych zaleca się:

- wydzielanie działek pod zabudowę mieszkalną letniskową i jednorodziną nie mniejszych niż 800m²,
- wydzielanie działek pod zabudowę usługową i inną nie mniejszych niż 1000m².

2.1.5. Strefa zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja obiektów hodowlanych, szkółkarskich oraz obiektów usługowych i składowych o niskiej uciążliwości, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych związanych z obsługą produkcji rolnej i leśnej.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającą: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej.

Architektura obiektów powinna nawiązywać formą i gabarytami do lokalizowanej funkcji.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

2.1.6. Strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej usługowej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja obiektów usługowych oraz magazynowo-składowych (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych), tzn. inwestycji wymagających dużych terenów, stwarzających uciążliwość dla środowiska i mieszkańców.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającą: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej.

Architektura obiektów powinna nawiązywać formą i gabarytami do lokalizowanej funkcji.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych.

2.1.7. Strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja obiektów usługowych, produkcyjnych (w tym przetwórstwa) oraz magazynowo-składowych (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych), tzn. inwestycji wymagających dużych terenów, stwarzających uciążliwość dla środowiska i mieszkańców.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającą: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych dla środowiska przyrodniczego i ludzi.

Architektura obiektów powinna nawiązywać formą i gabarytami do lokalizowanej funkcji.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

2.1.8. Strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja inwestycji o charakterze produkcyjnym (w tym przetwórstwa) oraz magazynowo-składowym (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych), tzn. inwestycji wymagających dużych terenów, stwarzających uciążliwość dla środowiska i mieszkańców.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządców obiektów produkcyjnych.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych dla środowiska przyrodniczego i ludzi.

Zakazuje się zwiększania uciążliwości, rozbudowy powodującej uciążliwość oraz zwiększania obszaru istniejącej wytwórni mas bitumicznych w obrębie Kęszycza Leśna.

Dla nowoprojektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

2.1.9. Strefa produkcji rolnej

Obejmuje obszary upraw rolnych bez prawa zabudowy.

Dopuszcza się możliwość wprowadzenia form alternatywnych rolnictwa – warzywnictwo, kwaciarstwo, uprawy wierzby wikliniarskiej, sadownictwo itp. oraz urządzeń i terenów rekreacyjno-sportowych – pola golfowe i inne.

Preferowane jest zachowanie tych obszarów w formie gruntów rolnych, służących zabezpieczeniu potrzeb własnych gminy.

Dopuszcza się:

- lokalizację obiektów i urządzeń związanych z rozwojem infrastruktury technicznej i jej obsługi,
- zalesianie, zgodnie z przepisami prawa, terenów zdegradowanych i zdewastowanych, na których gospodarka rolna nie może być prowadzona lub nie powinna być prowadzona,
- wydobycie surowców naturalnych, po określeniu rachunku ekonomicznego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska,
- budowę obiektów budowlanych w obrębie terenów faktycznie zdegradowanych i zdewastowanych, a w powszechnej ewidencji gruntów wykazanych jako rolne (grunty orne, łąki, pastwiska),
- realizację zabudowy kubaturowej, związanej z rolnictwem, w kompleksach gruntów rolnych sklasyfikowanych jako nieużytki oraz grunty klas V i VI,
- lokalizację inwestycji infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego i innych wskazanych w przepisach szczególnych, punktów wydobycia kruszywa naturalnego, obiektów i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych, przy zachowaniu odpowiednich parametrów odległości od siedzib ludzkich, lasów, wód powierzchniowych, terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym lokalizacja farm wiatrowych powinna uwzględniać minimalną odległość od zabudowań mieszkalnych minimum 800 m, od granicy lasu minimum 150 m i winna być poprzedzona co najmniej rocznymi badaniami wietrzności,
- lokalizację urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej, w tym zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę urządzeń i obiektów melioracji wodnych oraz zbiorników małej retencji jako rozwiązań przeciwdziałających skutkom suszy.

Zakazuje się:

- rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.

2.1.10. Strefa produkcji sadowniczej

Obejmuje tereny istniejących upraw sadowniczych.

Preferuje się utrzymanie ich w dotychczasowym użytkowaniu.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą sadownictwa, w tym przechowalni owoców, punktów ich dystrybucji i sprzedaży detalicznej.

Ponadto obowiązują ustalenia jak w punkcie 2.1.9.

2.1.11. Strefa sportowo-rekreacyjna

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których jako funkcję dominującą przewiduje się realizację boisk wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, pól biwakowych, campingów oraz obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego.

Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi niezwiązanymi z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną.

Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi handlu i gastronomii. Dopuszcza się lokalizację dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów.

W przypadku nie zrealizowania funkcji dominującej dopuszcza się realizację małych hoteli, pensjonatów, ośrodków wypoczynkowych.

2.1.12. Strefa zieleni cmentarnej

Obejmuje tereny istniejących terenów cmentarzy wraz z ich terenami rozwojowymi oraz teren projektowanego cmentarza w Nietoperku.

Dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza.

Dopuszcza się realizację dróg, parkingów i infrastruktury technicznej.

2.1.13. Strefa urządzeń infrastruktury technicznej poza obszarami zabudowanymi

Obejmuje tereny: istniejących gminnych oczyszczalni ścieków w obrębie Św. Wojciech i w Kalsku, teren projektowanej oczyszczalni ścieków w miejscowości Pieski, istniejącego komunalnego ujęcia wody dla miasta Międzyrzecz w obrębie Kuźnik oraz obszar przewidziany pod lokalizację składowiska odpadów stałych w obrębie Nietoperek.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców, w tym ustanowienie stref ograniczonego użytkowania.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy służącej obsłudze terenu.

2.1.14. Strefa kompleksów leśnych

Utrzymuje się dotychczasową funkcję terenów. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem obiektów służących potrzebom prowadzonej gospodarki leśnej.

Przewiduje się prowadzenie planowej gospodarki leśnej, zgodnie z opracowaniami odrębnymi.

Dopuszcza się:

- możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, budowę urządzeń i obiektów melioracji wodnych oraz zbiorników małej retencji, budowę dróg,
- penetrację turystyczną na podstawie przyjętego programu szlaków pieszych, rowerowych i konnych,
- tworzenie miejsc biwakowania na wyznaczonych terenach.

2.1.15. Strefa terenów zieleni otwartej

Obejmuje wybrane tereny łąk i pastwisk, zadrzewień, zakrzaczeń oraz tereny stanowiące obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Utrzymuje się rolnicze wykorzystanie gruntów.

Dopuszcza się budowę: małych zbiorników wodnych, obiektów służących obsłudze terenu i związanych z jego funkcją, urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej oraz ochrony przeciwpowodziowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ze względu na coraz częstsze występowanie okresowych ulewnych deszczów wykazane tereny przybrzeżne należy potraktować jako przyszłe poldery. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących pogorszyć warunki ochrony przeciwpowodziowej. Gospodarka przestrzenna na tych terenach powinna podlegać wymogom wynikającym z przepisów odrębnych, w tym przepisom ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2.1.16. Strefa wód powierzchniowych

Strefa obejmuje tereny zbiorników wód powierzchniowych oraz rzek i innych cieków wodnych wraz z linią brzegową.

Dopuszcza się:

- wykorzystanie w kierunku turystyki wodnej oraz wędkarstwa,
- budowę obiektów rekreacyjnych i sportowych (pomosty, kładki, przystanie),
- urządzenie plaż,
- budowę jazów, małych elektrowni wodnych i innych obiektów hydrotechnicznych.

Zakazuje się:

- zanieczyszczania wód,
- odprowadzania ścieków do wód.

Należy zapewnić możliwość regulacji brzegów i dna cieków w celu zapewnienia swobodnego przepływu wód oraz ochronę wód stojących przed eutrofizacją.

Wszystkie wyżej wymienione dopuszczenia muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju i nie mogą powodować strat w środowisku przyrodniczym.

Zagospodarowanie tych terenów musi uwzględniać warunki wynikające z zagospodarowania strefy omówionej w punkcie 2.1.15.

2.1.17. Tereny zamknięte

Granice istniejących terenów zamkniętych wykazano na załączniku graficznym. Zalicza się do nich również linie kolejowe w zakresie wydzielonych nieruchomości, zgodnie z powszechną ewidencją gruntów.

Dla terenów zamkniętych nie sporządza się planu miejscowego. Gospodarka przestrzenna na tych terenach odbywa się w oparciu o przepisy odrębne.

2.1.18. Tereny obsługi komunikacji

Obejmuje tereny bezpośrednio przylegające do istniejących i projektowanych układów komunikacji, przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi podróżnych lub będące terenami w obrębie węzłów komunikacyjnych.

Dopuszcza się:

- budowę obiektów handlowych i gastronomicznych,
- lokalizację stacji paliw płynnych i gazu,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- lokalizację innych urządzeń służących obsłudze podróżnych.

Architektura obiektów powinna nawiązywać formą i gabarytami do lokalizowanej funkcji.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Zakazuje się lokalizacji obiektów oraz nasadzeń roślin ograniczających widoczność oraz zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

2.2. STREFA MIEJSKA – MIASTO MIĘDZYRZECZ

2.2.1. Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: usług elementarnych i podstawowych celu publicznego, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, a także małe domy mieszkalne, w konstrukcji murowanej.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą, konstrukcją i gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych, wymagających ustanowienia stref ograniczonego użytkowania.

W zakresie standardów urbanistycznych zaleca się:

- wydzielanie działek pod zabudowę mieszkalną jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą nie mniejszych niż 800m², szeregową 400m²,
- wydzielanie działek pod zabudowę usługową i inną nie mniejszych niż 1000m².

2.2.2. Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferuje się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji funkcji usług w budynkach mieszkalnych lub na wydzielonych nieruchomościach.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe. Obiekty należy budować z zastosowaniem konstrukcji murowanej.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą, konstrukcją i gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych, wymagających ustanowienia stref ograniczonego użytkowania.

Obowiązują standardy jak w punkcie 2.2.1.

2.2.3. Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferuje się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług wbudowanych, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki mieszkalne wielorodzinne.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych, wymagających ustanowienia stref ograniczonego użytkowania.

Dopuszcza się budynki o maksymalnej wysokości 18,0m.

2.2.4. Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferuje się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością lokalizacji funkcji usług w budynkach mieszkalnych lub na wydzielonych nieruchomościach.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: usług, w szczególności: sprawy kultury (muzea, skanseny), kultury fizycznej i sportu (boiska i place do gier), terenów rekreacyjnych (dla imprez masowych i objazdowych), inne inwestycje celu publicznego i należące do zadań własnych gminy oraz obiektów użyteczności publicznej, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki mieszkalne wielorodzinne.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

W zakresie wyznaczonego obszaru do rehabilitacji i przekształceń zaleca się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z programem rewitalizacji. Dopuszcza się zwiększenie obszaru objętego planem.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych, wymagających ustanowienia stref ograniczonego użytkowania.

Dopuszcza się budynki o maksymalnej wysokości 18,0m.

2.2.5. Strefa zabudowy mieszanej usługowej z mieszkaniową jednorodziną

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferuje się lokalizację jednorodnej funkcji usługowej na wydzielonych działkach z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy obiekty o funkcji usługowej, dopuszcza się budynki jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze, małe domy mieszkalne, w konstrukcji murowanej.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy sąsiedniej. Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

W zakresie standardów urbanistycznych zaleca się:

- wydzielanie działek pod zabudowę mieszkalną jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą nie mniejszych niż 600m²,
- wydzielanie działek pod zabudowę usługową i inną nie mniejszych niż 600m².

2.2.6. Strefa zabudowy mieszanej usługowej z mieszkaniową wielorodzinną

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferuje się lokalizację jednorodnej funkcji usługowej na wydzielonych działkach lub funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej.

Preferuje się jako rodzaj zabudowy budynki realizowane w konstrukcji murowanej.

W zakresie wyznaczonego obszaru do rehabilitacji i przekształceń zaleca się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z programem rewitalizacji. Dopuszcza się zwiększenie obszaru objętego planem.

Architektura obiektów uzupełniających zabudowę istniejącą powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

2.2.7. Strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja inwestycji o charakterze produkcyjnym (w tym przetwórstwa) oraz magazynowo-składowym (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych), tzn. inwestycji wymagających dużych terenów, stwarzających uciążliwość dla środowiska i mieszkańców.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządców obiektów produkcyjnych.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych dla środowiska przyrodniczego i ludzi.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych.

2.2.8. Strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej usługowej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowane są następujące rodzaje usług: handel detaliczny (w tym handel wielkopowierzchniowy) i hurtowy, gastronomia, rzemiosło usługowe, usługi turystyczne, obsługa komunikacji, obsługa transportu publicznego, usługi specjalistyczne itp.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

rowerowych i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu działki. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych dla środowiska przyrodniczego i ludzi.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych oraz obiektów produkcyjnych i składowych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

2.2.9. Strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja obiektów usługowych, produkcyjnych (w tym przetwórstwa) oraz magazynowo-składowych (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych), tzn. inwestycji wymagających dużych terenów, stwarzających uciążliwość dla środowiska i mieszkańców.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: usług handlu detalicznego (w tym handel wielkopowierzchniowy) i hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług turystycznych, obsługi komunikacji, obsługi transportu publicznego, usług specjalistycznych oraz innej tego typu działalności, a także zieleni, dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych i produkcyjnych.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu działki. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych dla środowiska przyrodniczego i ludzi.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych.

2.2.10. Strefa urządzeń infrastruktury technicznej

Obejmuje teren istniejących obiektów infrastruktury technicznej, wymagających wydzielenia znaczących powierzchni terenu. Należy do nich, w szczególności, elektroenergetyczna stacja rozdzielcza - GPZ Międzyrzecz.

Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy służącej obsłudze terenu.

2.2.11. Strefa ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obejmuje istniejące tereny ogrodów działkowych, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów gospodarczych związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Dopuszcza się realizację dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz terenów zieleni publicznej – parków, zieleńców.

Dopuszcza się zmianę funkcji terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach o powierzchni 1500÷2000m². Sposób zagospodarowania terenu powinien zostać określony poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.2.12. Strefa zieleni cmentarnej

Obejmuje istniejące tereny cmentarzy.

Dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza.

Dopuszcza się realizację: dróg, parkingów i infrastruktury technicznej.

2.2.13. Strefa zieleni parkowej urządzonej

Strefą obejmuje się istniejące tereny zieleni publicznej, w tym parku miejskiego wraz z nieczynnym cmentarzem oraz teren cmentarza żołnierzy radzieckich, a także teren dawnego cmentarza żydowskiego, (przy drodze do Skwierzyny, obok cmentarza żołnierzy radzieckich), teren cmentarza katolickiego przy ul. Konstytucji 3 Maja oraz teren cmentarza przy zespole szpitalnym w Międzyrzeczu-Obrzycach. Nakazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, dopuszcza się uzupełnienia zieleni.

Dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury oraz sezonowych obiektów małej gastronomii, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów toalet, realizacji komunikacji wewnętrznej i oświetlenia, możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Na terenach cmentarzy i terenach pocmentarnych gospodarkę przestrzenną należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2.2.14. Strefa terenów zieleni otwartej

Obejmuje istniejące tereny: łąk, pastwisk, zadrzewień, zakrzaczeń oraz terenów stanowiących obudowę biologiczną cieków wodnych – będących uzupełnieniem systemu zieleni miejskiej.

Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Dopuszcza się możliwość: prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów melioracji wodnych oraz zbiorników małej retencji, urządzeń sportu i rekreacji, małej architektury, ciągów pieszo-rowerowych itp. **oraz lokalizowania zieleni izolacyjnej od obiektów uciążliwych, w tym od układu komunikacji.**

Ze względu na coraz częstsze występowanie okresowych ulewnych deszczów wykazane tereny przybrzeżne należy potraktować jako przysze poldery. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących pogorszyć warunki ochrony przeciwpowodziowej. Gospodarka przestrzenna na tych terenach powinna podlegać wymogom wynikającym z przepisów odrębnych.

Powyższe zakazy nie dotyczą ścisłego centrum miasta i terenów bulwarów nadrzecznych. W tym przypadku należy stosować inne rozwiązania techniczne, lokalizowane na wcześniejszych odcinkach rzeki, chroniące miasto przed ewentualnymi zalewami wodami powodziowymi.

2.2.15. Strefa kompleksów leśnych

Obejmuje istniejące niewielkie tereny leśne.

Obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem obiektów wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej.

Przewiduje się prowadzenie planowej gospodarki leśnej.

Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz budowę urządzeń i obiektów melioracji wodnych oraz zbiorników małej retencji.

Dopuszcza się penetrację turystyczną na podstawie przyjętego programu szlaków pieszo-rowerowych.

2.2.16. Strefa zieleni parkowej miejskiej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, przeznaczone pod realizację bulwarów, skwerów, zieleńców i innych form zieleni o charakterze miejskim.

Dopuszcza się:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
- możliwość lokalizacji sezonowych obiektów małej gastronomii, elementów małej architektury, oświetlenia itp.

2.2.17. Strefa terenów zieleni otwartej stanowiących rezerwę terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Obejmuje tereny położone między zespołem obiektów Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych Międzyrzecz – Obrzyce, a rzeką Obrą, będące pozostałością po polach infiltracyjnych z lat 70-tych XXw. (w części użytkowanych jeszcze w latach 80-tych XXw.), na których preferowana jest funkcja terenów zieleni otwartej.

Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się zmianę funkcji terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod warunkiem przeprowadzenia na etapie wstępnym lokalizacji szczegółowych badań hydrogeologicznych i bakteriologicznych w celu wyeliminowania terenów niewskazanych do zabudowy.

Zagospodarowanie tych terenów musi uwzględniać warunki wynikające z zagospodarowania strefy omówionej w punkcie 2.2.14.

2.2.18. Strefa terenów sportu i rekreacji

Obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których jako funkcję dominującą przewiduje się realizację przedsięwzięć, a w szczególności: sprawy kultury (muzea, skanseny), kultury fizycznej i sportu (boiska i place do gier), terenów rekreacyjnych (dla imprez masowych i objazdowych), inne inwestycje celu publicznego i należące do zadań własnych gminy wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, pól biwakowych, campingów oraz obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego.

Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą: usługi handlu i gastronomii – związane z dominującą funkcją, zieleń, obiekty usług użyteczności publicznej. Dopuszcza się lokalizację dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej, budowę urządzeń i obiektów melioracji wodnych oraz zbiorników małej retencji.

2.2.19. Strefa wód powierzchniowych

Strefa obejmuje tereny zbiorników wód powierzchniowych oraz rzek i innych cieków wodnych wraz z linią brzegową.

Dopuszcza się:

- wykorzystanie w kierunku turystyki wodnej oraz wędkarstwa,
- budowę obiektów rekreacyjnych i sportowych (pomosty, kładki, przystanie),
- urządzenie plaż,
- budowę jazów, małych elektrowni wodnych i innych obiektów hydrotechnicznych.

Zakazuje się:

- zanieczyszczania wód,
- odprowadzania ścieków do wód.

Należy zapewnić regulację brzegów i dna cieków w celu zapewnienia swobodnego przepływu wód oraz ochronę wód stojących przed eutrofizacją.

Wszystkie wyżej wymienione dopuszczenia muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju i nie mogą powodować strat w środowisku przyrodniczym.

Zagospodarowanie tych terenów musi uwzględniać warunki wynikające z zagospodarowania strefy omówionej w punkcie 2.2.14.

2.2.20. Tereny zamknięte

Granice istniejących terenów zamkniętych wykazano na załączniku graficznym. Zalicza się do nich również linie kolejowe w zakresie wydzielonych nieruchomości, zgodnie z powszechną ewidencją gruntów.

Dla terenów zamkniętych nie sporządza się planu miejscowego. Gospodarka przestrzenna na tych terenach odbywa się w oparciu o przepisy odrębne.

2.2.21. Tereny obsługi komunikacji

Są to tereny bezpośrednio przylegające do istniejących i projektowanych układów komunikacji, przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi podróżnych lub będące terenami w obrębie węzłów komunikacyjnych.

Dopuszcza się:

- budowę obiektów handlowych i gastronomicznych;
- lokalizację stacji paliw płynnych i gazu;
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- lokalizację innych urządzeń służących obsłudze podróżnych.

Architektura obiektów powinna nawiązywać formą i gabarytami do lokalizowanej funkcji.

Zakazuje się lokalizacji obiektów oraz nasadzeń roślin ograniczających widoczność oraz zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

2.2.22. Strefa ogrodów działkowych

Obejmuje istniejące tereny ogrodów działkowych, z możliwością lokalizacji infrastruktury ogrodowej, zgodnie z przepisami w zakresie ogrodów działkowych.

Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują przepisy odrębne.

3. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISKOWEGO

3.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRZYRODY

Na obszarze gminy Międzyrzecz (zgodnie z zapisami rozdziału 5.8. opracowania pt. „Miasto i gmina Międzyrzecz - opracowanie ekofizjograficzne”) ochronie przyrodniczo-rolniczej podlegają:

- 1) rezerwaty przyrody:
 - „Nietoperek”,
 - „Nietoperek II”,
- 2) Pszczewski Park Krajobrazowy (fragment) wraz z otuliną,
- 3) obszary chronionego krajobrazu:
 - Nr 8A „Dolina Obry”,
 - Nr 8B „Dolina Jeziornej Strugi”,
 - Nr 13 „Rynna Paklicy i Ołoboku”,
 - Nr 17 „Rynny Obrzycko-Obrzańskie”,
- 4) obszary ochrony Natura 2000:
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „DOLINA LENIWEJ OBRY” (PLH 080001),
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „JEZIORA PSZCZEWSKIE I DOLINA OBRY” (PLH 080002),

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „NIETOPEREK” (PLH 080003),
 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „JEZIORA PSZCZEWSKIE I DOLINA OBRY” (PLB 080005);
- 5) pomniki przyrody,
 - 6) użytki ekologiczne,
 - 7) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
 - 8) tereny leśne, w tym lasy wodochronne i glebochronne,
 - 9) cały areal gruntów ornyczych, łąk i pastwisk zaliczanych do klas bonitacyjnych od I-III,
 - 10) grupy śródpolnej zieleni wysokiej,
 - 11) istniejące ciągi zadrzewione,
 - 12) ciągi ekosystemów wodno-łąkowych wzdłuż cieków,
 - 13) zieleni urządzona,
 - 14) gatunki roślin i zwierząt prawnie chronionych.

Lokalizację głównych elementów objętych ochroną przedstawiono szczegółowo na rysunku „Użytkowanie terenu, uwarunkowania przyrodniczo-kulturowe” opracowania pt. „Miasto i gmina Międzyrzecz - opracowanie ekofizjograficzne”.

Kierunki rozwoju miasta i gminy Międzyrzecz przewidują utrzymanie bioróżnorodności przy zapewnieniu, że nowe i istniejące układy przestrzenne nie będą kolidowały z ochroną wartości przyrodniczych.

Podjęte kierunki działań powinny uwzględniać status i formę ochrony, znaczenie obszaru chronionego oraz uwarunkowania miejscowe, z zapewnieniem podwyższonych standardów zagospodarowania.

Wszelkie działania na terenach objętych wyżej wymienionymi formami ochrony przyrody powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

W przypadku Obszarów Chronionego Krajobrazu wykazane na rysunku studium ich granice są treścią informacyjną i na każdym etapie mogą ulec weryfikacji.

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Nr 8A postuluje się zmniejszenie w granicach miasta Międzyrzecz strefy wolnej od zabudowy, wynoszącej według obecnie obowiązujących przepisów 100m od linii brzegowej rzeki Obry.

3.2. OCHRONA POWIETRZA

W celu obniżenia negatywnego wpływu emisji zanieczyszczeń do powietrza należy:

- stosować ekologiczne paliwa do celów grzewczych (energia elektryczna, gaz, oleje opałowe itp.),
- tworzyć lokalne sieci ciepłownicze i podłączać do nich budynki z przestarzałymi kotłowniami i piecami węglowymi,
- wprowadzić alternatywne, ekologiczne systemy wytwarzania ciepła i energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, kotłownie na biomasę: zrębki wierzby energetycznej itp.),
- poprawić stan techniczny dróg, w celu zmniejszenia emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza, w tym hałasu, pyłów i gazów,
- budować i urządzać bariery akustyczne od obiektów będących emitarami hałasu,
- prowadzić akcję edukacyjną i informacyjną dla mieszkańców gminy o aktualnych, korzystnych dla środowiska systemach spalania paliw,
- tworzyć naturalne bariery izolacyjne (bufory zanieczyszczeń) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, np. zieleni izolacyjna,
- promować i zwiększać atrakcyjność zbiorowych i proekologicznych środków transportu.

3.3. ZASOBY WODNE

Celem jest ochrona występujących na terenie gminy wód powierzchniowych oraz zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem zasobów wód podziemnych.

3.3.1. Wody podziemne

Teren gminy Międzyrzecz znajduje się poza obszarami ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Na terenie miasta i gminy Międzyrzecz zlokalizowane jest dwanaście czynnych komunalnych ujęć wody.

Jedynie ujęcie wody dla miasta Międzyrzecz posiada obowiązującą strefę ochrony pośredniej ujęcia wód.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, na terenach ochrony pośredniej może być zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:

- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi,
- rolnicze wykorzystanie ścieków,
- przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,
- stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
- budowa autostrad, dróg oraz torów kolejowych,
- wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu,
- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- mycie pojazdów mechanicznych,
- urządzenie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk,
- lokalizowanie nowych ujęć wody,
- lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych.

Część ujęć komunalnych wymaga ustalenia stref ochrony pośredniej. Ich wstępny zasięg przedstawiono na rysunku infrastruktury technicznej. Dotyczy to ujęć w: Bukowcu, Kęszycy Leśnej, Kalsku, Gorzycy i Bobowicku.

Komunalne ujęcie w Wysokiej posiada strefę ochrony pośredniej wstępnie ustaloną w operacie wodno-prawnym.

3.3.2. Wody powierzchniowe

Zakłada się w szczególności:

- regulację gospodarki ściekowej obszaru Gminy poprzez przebudowę i rozwój systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków,
- tworzenie dodatkowych zbiorników retencyjnych i odbudowę lub przebudowę istniejących w celu poprawy warunków hydrologicznych na terenie gminy,
- zachowanie w pełni ciągów zieleni łąkowej wzdłuż brzegów rzek, wraz z ewentualnym wykorzystaniem jako polderów ujścia wód powodziowych,
- przebudowę ujęć wód wraz ze strefami ochronnymi i dostosowanie do bieżących potrzeb i wymogów prawnych,
- likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód,
- ograniczenie intensywnej gospodarki rolnej na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych z zakazem rolniczego wykorzystania ścieków,
- ochronę przed zanieczyszczeniami ujęć wody oraz stref źródłiskowych cieków wodnych,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- promocję wykorzystania dostępnych zasobów czystych wód powierzchniowych do procesów nie wymagających używania wód podziemnych (np. transport wodny, podlewanie zieleni).

3.4. OCHRONA GLEB

Podstawowym zadaniem będzie ochrona występujących na terenie Gminy skoncentrowanych kompleksów gleb klas I-III oraz przeciwdziałanie ich degradacji, a także zachowanie ich w formie gruntów rolnych oraz użytków zielonych.

W celu ochrony gleb przed degradacją należy:

- stosować kompleksową gospodarkę związaną z oczyszczaniem ścieków bytowych i przechowywaniem nawozów naturalnych,
- promować i stosować nowoczesne, bezpieczne dla środowiska technologie rolnicze,
- użytkować gleby w sposób adekwatny do ich klasy bonitacyjnej,
- ograniczać przeznaczanie gruntów chronionych na cele nierolnicze lub nieleśne,
- zachować torfowiska i oczka wodne jako naturalne zbiorniki wodne,
- przeciwdziałać degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
- racjonalnie stosować wapno, nawozy sztuczne i środki ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych,
- egzekwować rekultywację terenów zdegradowanych przez jego użytkowników, zgodnie z warunkami określonymi w decyzjach administracyjnych.

3.5. OCHRONA PRZED HAŁASEM

Zmniejszenie uciążliwości hałasu dla mieszkańców Gminy powinno się odbywać poprzez:

- utrzymanie aktualnego poziomu hałasu w obszarach, gdzie sytuacja akustyczna jest korzystna,
- ograniczenie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu i inne emitory w obszarach osadniczych i wzdłuż głównych dróg,
- wyeliminowanie z użytkowania środków transportu, maszyn i urządzeń, z których emisja hałasu nie odpowiada przyjętym standardom,
- poprawienie organizacji ruchu ułatwiającą płynność jazdy,
- poprawę stanu nawierzchni ulic,
- rozbudowę ścieżek rowerowych,
- budowę ekranów akustycznych w miejscach, gdzie zostały przekroczone zostały dopuszczalne poziomy hałasu,
- zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni,
- właściwe kształtowanie linii zabudowy i brył powstających budynków w celu zminimalizowania wpływu hałasu drogowego,
- działania ograniczające hałas przemysłowy, w tym poprzez wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wokół budynków i terenów będących jego źródłem.

Szczególną ochroną przed hałasem należy również objąć tereny położone wzdłuż istniejącej i planowanych obwodnic miasta Międzyrzecz oraz tereny położone wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich. Ochrona ta powinna polegać przede wszystkim na:

- ograniczeniu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów objętych ochroną w strefie do 150m od krawędzi jezdni i stosowaniu w tym pasie zabudowy buforowej,
- w przypadku istniejącej zabudowy na zapewnieniu warunków dla lokalizowania obiektów ochrony czynnej (zieleni izolacyjna, ekrany akustyczne).

W kilkuletniej perspektywie postuluje się opracowanie koncepcji ograniczania uciążliwości komunikacyjnej na terenie centrum miasta Międzyrzecz, polegającego na ograniczaniu ruchu pojazdów na tym obszarze oraz przekształceniu niektórych ciągów komunikacyjnych w ciągi piesze. Postulowane opracowanie powinno być poprzedzone szczegółową analizą powiązań komunikacyjnych w aspekcie

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

lokalnym oraz ponadlokalnym, a także uwzględniać zastępcze rozwiązania komunikacyjne. Z uwagi na specyfikę funkcjonującego obecnie układu komunikacyjnego wdrożenie koncepcji ograniczenia uciążliwości komunikacyjnej na terenie centrum miasta wydaje się możliwe po realizacji południowo-zachodniej obwodnicy miasta.

3.6. OCHRONA PRZED PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM

Głównym zadaniem jest ograniczenie wpływu promieniowania elektromagnetycznego na ludzi poprzez:

- dotrzymywanie obowiązujących norm w zakresie promieniowania elektromagnetycznego jonizującego i niejonizującego,
- ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych, np. nadajników telefonii komórkowej, poprzez odpowiednie zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub poszukiwanie możliwie jak najmniej konfliktowej lokalizacji tego typu inwestycji,
- wykorzystywanie w projektowaniu elektroenergetycznych linii przesyłowych nowych technologii materiałowych i rozwiązań projektowych dla wyeliminowania w ich otoczeniu, a zwłaszcza na powierzchni ziemi, natężeń pola powyżej 1kV/m,
- wykluczanie w planach zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowy pod trasami linii przesyłowych i w pobliżu stacji transformatorowych,
- ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania na terenach, gdzie odpowiednie analizy wykazują znaczne przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania.

Dla napowietrznych linii elektrycznych i elektroenergetycznych do 110kV strefa ochronna znajduje się mniej więcej w pasie o szerokości 25–40m. Przyjmuje się, że standardowa działka pod stację kompaktową ma powierzchnię około 30m² (5m x 6m). Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu pod linią 110kV oraz w odległościach poziomych mniejszych niż 15m od skrajnych przewodów linii należy projektować w oparciu o obowiązujące przepisy. Natomiast wzdłuż linii 15kV, 20kV oraz 1kV proponuje się pozostawienie pasów wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości odpowiednio: 10m, 15m i 4m (po 5m, 7,5 m i 2m od osi linii w każdą stronę) wzdłuż urządzeń. Są to tak zwane strefy techniczne – ograniczonego użytkowania, umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych. Ponadto lokalizację i ilość stacji transformatorowych należy ustalić na podstawie bilansu mocy zapotrzebowanej przez nowe tereny przewidziane pod zabudowę oraz wzrost zapotrzebowanej mocy przez istniejących odbiorców w konsultacji z właściwym zakładem energetycznym.

Strefą ograniczonego użytkowania obejmuje się również stacje bazowe telefonii cyfrowej (GSM) oraz inne instalacje radiotelekomunikacyjne i telewizyjne. Określony teren powinien być ogrodzony i obejmować obszar zależny od wysokości masztu – od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów od osi masztu.

Ograniczenie wpływu promieniowania elektromagnetycznego od stacji bazowych telefonii cyfrowej powinno być każdorazowo ustalane indywidualnie dla każdego masztu, po analizie wszystkich parametrów charakteryzujących daną stację.

3.7. TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Dla rzeki Obry, zgodnie w wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (tab. 10.2. Raportu z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego – dokument dostępny na stronie www.kzgw.gov.pl w zakładce Materiały informacyjne) zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Mapy te zostały opublikowane na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej pod adresem <http://mapy.isok.gov.pl> w formacie PDF. Do czasu ich prawnego uaktywnienia, na podstawie przepisów przejściowych ustawy z dnia 5 stycznia 2011r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r. Nr 32, poz. 159) – studium ochrony przeciwpowodziowej zachowuje ważność.

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi.

Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują przepisy odrębne.

Ze względu na coraz częstsze występowanie okresowych ulewnych deszczów wykazane tereny przybrzeżne należy potraktować jako przyszłe poldery. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących pogorszyć warunki ochrony przeciwpowodziowej. Gospodarka przestrzenna na tych terenach powinna podlegać wymogom wynikającym z przepisów odrębnych. Szczegółowe sposoby gospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych omówiono w punkcie 2.

Realizacja inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych musi być zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Dopuszcza się wykorzystanie budowli i urządzeń hydrotechnicznych do celów produkcji energii odnawialnej, pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa powodziowego.

Do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych na terenie gminy zalicza się niezabezpieczone skarpy cieków, terenów kopalni kruszywa oraz skarpy drogowe i kolejowe. Aby wyeliminować ryzyko osuwisk należy przeprowadzać prace mające na celu zabezpieczenie skarp poprzez odpowiednie ukształtowanie, nasadzenia zieleni, zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i budowlanych.

3.8. ZASOBY SUROWCÓW NATURALNYCH

Przed przystąpieniem do eksploatacji wykazanych zasobów surowców naturalnych należy przeprowadzić analizę jakościową i ekonomiczną odpowiadając na pytanie: czy rekultywacja terenu pokopalnianego nie przyniesie nieodwracalnych strat w środowisku naturalnym, a także nie przyniesie strat finansowych w bilansie globalnym planowanej inwestycji.

Postuluje się racjonalne gospodarowanie złożami. Zaleca się realizację procesów rekultywacyjnych wyrobisk poeksploatacyjnych z uwzględnieniem zalecanych kierunków rekultywacji – wodny, leśny.

Dopuszcza się wydobycie surowców naturalnych na obszarach nie wykazanych na rysunku studium jako złoża lub obszary perspektywiczne, pod warunkiem:

- zachowania odpowiednich odległości od układów urbanistycznych,
- lokalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- określenia rachunku ekonomicznego i wykazania opłacalności inwestycji.

3.9. OBSZARY UZDROWISKOWE

Na terenie Gminy Międzyrzecz nie występują obszary uzdrowiskowe i nie planuje się wyznaczenia takich obszarów.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze Gminy Międzyrzecz ochronie kulturowej podlegają:

- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego,
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego,
- obiekty o wartościach kulturowych objęte ewidencją konserwatorską,
- udokumentowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków,
- Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,

oraz jako postulowane:

- Strefa „B” – ochrony zachowanych wartości kulturowych,
- Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- Strefa „K” – ochrony krajobrazu naturalnego,
- Strefa „W” – ochrony stanowisk archeologicznych.

W wojewódzkiej ewidencji zabytków (na podstawie opracowanych kart ewidencyjnych) znajdują się 762 obiekty i zespoły, zlokalizowane na terenie Gminy. W obrębie miasta Międzyrzecz w wojewódzkiej ewidencji zabytków figuruje 217 obiektów budowlanych, 7 cmentarzy, 2 folwarki (20 budynków folwarcznych), 2 założenia parkowe i 1 aleja przydrożna.

Gminna ewidencja zabytków obejmuje 587 obiektów na terenie miasta Międzyrzecz. Dla pozostałego obszaru poza miejskiego gminna ewidencja zabytków jest w trakcie opracowywania.

W obrębie gminy Międzyrzecz jest 149 zabytków, w tym obszary, zespoły pałacowe, dworskie, architektoniczne, budynki i założenia historycznej zieleni komponowanej oraz 3 stanowiska archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków. Z uwagi na istotne wartości kulturowe i historyczne do rejestru zabytków został wpisany średniowieczny układ miasta Międzyrzecza, na terenie którego znajduje się 130 obiektów i zespołów, odrębnie wpisanych do rejestru zabytków.

Strefy ochrony archeologicznej gminy Międzyrzecz obejmują tereny o rozpoznanej zawartości archeologicznej, podlegającej ochronie konserwatorskiej, w tym: stanowiska archeologiczne (obozowiska, krzemienice, osady, cmentarzyska, punkty i ślady osadnictwa), stanowisko charakteryzujące się własną formą krajobrazową (gród z relikami zamku), warstwy kulturowe miasta Międzyrzecz i średniowiecznych układów ruralistycznych. Łącznie na terenie gminy zarejestrowano 420 stanowisk archeologicznych. Na terenie miasta Międzyrzecz strefę „W” podzielono na dwie strefy: „W1” i „W2”. W granicach strefy „W1” znajduje się teren zespołu zamkowego, tj. gród z ruinami zamku i podgrodzie (stanowisko 1), ujęte w rejestrze zabytków. Obiekty, dla których wyznaczono strefę „W1” wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę. Strefa „W2” obejmuje obszar miasta średniowiecznego oraz wszystkie stanowiska o dużej wartości poznawczej, tj. obozowiska, krzemienice, osady i cmentarzyska, wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji konserwatorskiej. Na terenie gminy wyznaczono 6 skupisk stanowisk archeologicznych, których obszary również objęte są strefą „W2”. Skupiska te zlokalizowane są w granicach miejscowości: Kęszyca, Kuźnik, Stare Kursko, Święty Wojciech, Wyszanowo i Żółwin. Strefę „W2” określono również w stosunku do innych zespołów przestrzenno-architektonicznych: pałacowo-parkowych i folwarcznych o genezie średniowiecznej. Dla strefy „W2” dopuszcza się inwestowanie pod warunkiem spełnienia określonych wytycznych konserwatorskich, które wymieniono poniżej.

Ochroną konserwatorską objęto ponadto pozostałe stanowiska, ujęte w ewidencji konserwatorskiej z uwagi na ich wartości archeologiczne i naukowe. Inwestowanie na terenie tych stanowisk wymaga również spełnienia zaleceń konserwatorskich.

Obowiązujące rygory w strefie „W1”:

1. Zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji urzędu ochrony zabytków.
2. Wszelkie poczynania inżynierskie, budowlane i inne mogą odbywać się za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
3. Dopuszcza się inwestycje wyłącznie związane z zachowaniem i poprawą stanu zabytku. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje przeprowadzenie badań ratowniczych, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji.
4. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia wydanego w trybie decyzji administracyjnej przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie „W2”:

1. Zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji urzędu ochrony zabytków.
2. Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

3. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań ratowniczych, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji.
4. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia wydanego w trybie decyzji administracyjnej przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obowiązujące rygory dla terenów pozostałych stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej:

1. Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratowniczych.
3. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia wydanego w trybie decyzji administracyjnej przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

MIASTO MIĘDZYRZECZ

Na obszarze miasta Międzyrzecz obowiązują dwie strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmująca pierwotne, geometryczne rozplanowanie miasta Międzyrzecz z czytelną siatką ulic i rozplanowaniem wykreślonym w czasie lokacji miasta, wzbogacone zespołem zamkowym. Wpis do rejestru zabytków obejmuje układ urbanistyczny w pierwotnych granicach murów miejskich wraz z przedmieściem poznańskim.

W strefie „A” zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do zachowania i ucytelnienia historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego głównych elementów: zabudowy, rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, układów zieleni zabytkowej i historycznej nawierzchni. Dąży się też do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów. Wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowywania do współczesnych funkcji, czy też rozbiórki oraz dokonywania podziałów nieruchomości znajdujących się w obszarze strefy, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Strefa „A” jest równoznaczna ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, tak więc na wszelkie prace ziemne w jej obszarze wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na badania archeologiczne. Strefa „A” obejmuje obszar Międzyrzecza o najwyższych wartościach kulturowych i największym nasyceniu elementami zabytkowymi. Obejmuje obszar średniowiecznego ośrodka miejskiego wyznaczonego następującymi granicami: od zachodu granicą parku zamkowego, ul. Zachodniej i granicą zespołu Sądu Rejonowego z więzieniem, od północy: prawym brzegiem rzeki Obry od Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego do mostku pieszego na Osiedle Kasztelańskie, od południa ul. Konstytucji 3 Maja w kierunku ul. Wojska Polskiego, a od wschodu przez Osiedle Centrum do ul. 30 Stycznia, na wysokości numeru 19. Bezwzględnie konieczne jest ponowne wyznaczenie przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków granic ścisłej ochrony konserwatorskiej (odświeżenie granic wpisu do rejestru zabytków) na wniosek Gminy Międzyrzecz, aby granice wpisu były określone precyzyjnie, po linii przebiegu działek geodezyjnych i trwałych form krajobrazowych, takich jak np.: cieki wodne, rzeki czy drogi.

- strefa „B” - ochrony zachowanych wartości kulturowych.

Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim: zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów. Na obszarze strefy „B” wprowadza się wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów, rozbiórek oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, jak i wznoszenia nowych obiektów.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Przebieg strefy „B” określono w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Międzyrzecza z dnia 7 listopada 1957r., wyznaczając strefę 500 m od granic ścisłej ochrony prawnej, jako strefę ochrony krajobrazowej. Strefę tą poszerzono decyzją z dnia 31 stycznia 1975r. do 1000 m.

Wskazaniem jest wystąpienie organu gminy do ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o uchylenie strefy 1000 m z uwagi na to, że od wielu lat gospodarka przestrzenna na terenie miasta prowadzona była z uwzględnieniem 500 m strefy (w oparciu o decyzję z dnia 21 października 1976r.).

Zasięg strefy „B”, w granicach 1000m, obowiązywać będzie do czasu przyjęcia ew. zmian i nowych regulacji.

Postuluje się otoczenie ochroną krajobrazową dawnej wsi Winnica oraz osiedla kolejowego. Nowa zabudowa i zmiany w zabudowie istniejącej nie powinny naruszać zachowanych walorów architektonicznych, przestrzennych i historycznych. Oprócz układu urbanistycznego miasta Międzyrzecz, skutkiem prawnym wynikającym z wpisu do rejestru zabytków podlegają inne zespoły przestrzenne: zespół zamkowy, zespół szpitala Międzyrzecz-Obrzyce, zespół folwarczny oraz dworzec kolejowy.

- Strefa „W” - ochrony stanowisk archeologicznych.

„W1” – teren zespołu zamkowego - gród z ruinami zamku i podgrodzie, ujęte w rejestrze zabytków. Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której dopuszcza się inwestycje wyłącznie związane z zachowaniem i poprawą stanu zabytku.

„W2” – obszar miasta średniowiecznego w granicach strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz wszystkie stanowiska o dużej wartości poznawczej, tj. obozowiska, osady i cmentarzyska (1 wpisane do rejestru zabytków i pozostałe ujęte w ewidencji konserwatorskiej).

BOBOWICKO - wpisem do rejestru zabytków objęto pałac z oficyną oraz park krajobrazowy.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: strefą ochronną „A” winien zostać objęty pierwotny układ ruralistyczny łącznie z majątkiem i zabudową wzdłuż ul. Pałacowej, do skrzyżowania z ul. Trzcielską. Jako strefę ochrony krajobrazu „K” należy wyznaczyć teren wzdłuż brzegu wschodniego jeziora Bobowicko, wyeksponowanego na majątek i zabudowę wsi.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „A” oraz stanowiska archeologiczne (osady i cmentarzyska).

BUKOWIEC – do rejestru zabytków wpisany został obszar parku z dawnego zespołu dworskiego oraz kościół.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: strefą „B” ochrony konserwatorskiej należy objąć cały historyczny układ rozplanowania wsi.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B” oraz stanowiska archeologiczne (osady i cmentarzyska).

GORZYCA – ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków objęto zespół dworski z dworem i zabudowaniami folwarcznymi oraz kościół.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: strefą ochronną „A” należy objąć teren działki kościelnej (dawny cmentarz) ze stojącym na niej kościołem, drewnianą dzwonnica i kaplicą grobową.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „A” oraz stanowiska archeologiczne (osady i cmentarzyska).

KALSKO – do rejestru zabytków został wpisany kościół i pałac.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: ochronie konserwatorskiej w formie strefy „B” winien podlegać pierwotny układ założenia przestrzennego wsi.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B” oraz stanowiska archeologiczne (krzemienice i osady).

KAŁAWA – ochronie ścisłej na podstawie decyzji wpisu do rejestru zabytków podlegają kościół i obiekt bojowy 717 zespołu militarnego MRU.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: z uwagi na całościowo zachowany układ przestrzenno-kompozycyjny Kaławy oraz duże nasycenie zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych wieś, w swych pierwotnych granicach, powinna być objęta ochroną konserwatorską „A”. Zabytkowa zabudowa powinna być zachowana wraz z wystrojem architektonicznym. Nie należy wznosić nowych obiektów kontrastujących z charakterem otaczającej zabudowy.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „A” oraz stanowisko archeologiczne (osada).

KĘSZYCA – wpisem do rejestru zabytków objęty został kościół.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: ponieważ większość historycznej zabudowy wsi nie istnieje, a zachowane elementy dawnej zabudowy posiadają znikome wartości zabytkowe, nie ma przesłanek do objęcia układu wsi ochroną konserwatorską.

Strefa „W2” – skupisko stanowisk archeologicznych.

KWIECIE (WYSOKA BRZOZA) – brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: osada zachowała pomimo zniszczeń czytelny układ przestrzenny zabudowy, strefą „B” ochrony konserwatorskiej należy objąć cały historyczny układ rozplanowania wsi. Charakterystycznym i jednostkowym elementem wśród zabudowy jest neogotycki gołębnik, który należy bezzwłocznie objąć ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków.

KULIGOWO - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: mimo braku zachowania zabudowy wzniesionej w technice tradycyjnej, wieś - ze względu na posiadane unikalne walory przestrzenne należy do najstarszych typologicznie rodzajów wsi (okolnica) - powinna być objęta ochroną konserwatorską „B”. Granica strefy ochronnej powinna przebiegać obrzeżami działek siedliskowych. Ochrona konserwatorska powinna się odnosić w szczególności do rozplanowania wsi, z zachowaniem pierwotnej sieci drożnej i lokalizacyjnej działek siedliskowych oraz bryły układu.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B” oraz stanowiska archeologiczne (obozowisko i osady).

KURSKO – w rejestrze zabytków figuruje pałac i kościół.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: strefą „B” ochrony konserwatorskiej należy objąć cały historyczny układ rozplanowania wsi, jako, że wieś posiada zachowane układy przestrzenne w obu częściach. Zachowany jest również jednorodny charakter zabudowy zagrodowej.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B” oraz skupisko stanowisk archeologicznych (cmentarzyska i osady).

KUŹNIK - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: osada bez znaczenia kulturowego. Jedynie budynek młyna objęto ochroną konserwatorską.

Strefa „W2” – skupisko stanowisk archeologicznych (cmentarzyska i osada).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

NIETOPEREK - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: wieś nie posiada szczególnych walorów architektonicznych i przestrzennych, natomiast stanowi ważny element krajobrazu kulturowego widocznego do drogi Międzyrzecz-Świebodzin. Dlatego istotne jest objęcie strefą „E” ochrony ekspozycji, gdzie istniałby zakaz wznoszenia obiektów wielokubatorowych. Brak elementów o wartościach zabytkowych. Elementy waloryzujące to stacja kolejowa oraz budynek PTTK.

Strefa „W2” – stanowiska archeologiczne (obozowisko i osady).

PIESKI – w rejestrze zabytków ujęty jest spichlerz z zespołu folwarcznego.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: układ ruralistyczny w dużej części zachowany. Historyczna zabudowa utrzymana w dobrym stanie. strefą „B” ochrony konserwatorskiej należy objąć cały historyczny układ rozplanowania wsi.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B”.

PNIEWO - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: miejscowość położona jest na trasie turystycznej Międzyrzecznego Rejonu Umocnionego. Posiada zbiory pojazdów militarnych. Podziemne tunele stanowią największe w Polsce, zimowe siedliska nietoperzy. Utworzono w nim dwa rezerваты przyrody Nietoperek I i II. Postuluje się objęcie ochroną poprzez wpis całego zespołu MRU.

SZUMIĄCA - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: zespół wsi zachowany całościowo. Zabudowa w dobrym stanie technicznym, o dużym nasyceniu formami waloryzującymi: rzeka, sieć drożna, kościół, kapliczki. Dlatego należałoby określić - w celu ochrony układu przestrzenno-architektonicznego wsi – granice ochrony krajobrazowej miejscowości „K”. W granicach tej strefy konieczna jest szczególna dbałość o zachowanie istniejącej zabudowy, a przy wprowadzaniu nowej dostosowanie od istniejącej - w skali i kompozycji zabudowy. Drugim elementem jest zachowanie istniejącej sieci drożnej wraz z jej nawierzchnią.

Strefa „W2” – stanowiska archeologiczne (osady).

ŚWIĘTY WOJCIECH – w rejestrze zabytków znajduje się kościół i stanowisko archeologiczne.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: strefą „A” ochrony konserwatorskiej należy objąć plac usytuowany w południowo-zachodniej części wsi wraz z kościołem, który stanowi najstarszy, historycznie udokumentowany element układu przestrzennego; strefą „B” postuluje się objąć całą zabudowę wsi wraz z pierwotnym rozplanowaniem przestrzennym, reprezentującą wartości historyczne; strefą „E” – ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wnioskuje się objąć teren ca 200m na zachód od wsi oraz ca 500m na południowo-wschód od zabudowań wsi.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanych stref „A” i „B” oraz skupisko stanowisk archeologicznych (cementarzyska i osady).

WYSOKA – w rejestrze zabytków znajduje się kościół.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: z uwagi na całościowo zachowany układ przestrzenno-kompozycyjny Wysokiej oraz duże nasycenie zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych, wieś w swych pierwotnych granicach, powinna być objęta ochroną konserwatorską „A”. Zabytkowa zabudowa powinna być zachowana wraz z wystrojem architektonicznym. Nie należy wznosić nowych obiektów kontrastujących z charakterem otaczającej zabudowy. Ponadto ochroną krajobrazową „K” należy objąć wieś od strony drogi Pniewo-Wysoka na obszarze ca 200m od wsi.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „A” oraz stanowiska archeologiczne (cmentarzyska i osady).

WYSZANOWO - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: zespół wsi zachowany całościowo. Zabudowa w dobrym stanie technicznym, brak śladów generalnych przekształceń, poza wymianą historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmianą ceramicznego pokrycia na blachodachówkę. Postuluje się objęcie zachowanego układu owalnicowego wsi strefą ochrony konserwatorskiej typu „B”, której granice stanowią drogi. W tej strefie istotne jest zachowanie form pierwotnego rozplanowania wsi, zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych. Dla zachowania zastanego układu ruralistycznego jest ważne określenie cech nowej zabudowy, przy czym na jej lokalizację można wyznaczyć pustki w północnej części miejscowości. Dla właściwego przyszłego zagospodarowania historycznego układu wsi, proponuje się również ustalić strefę „E” – ochrony ekspozycji – w odległości 200 m na północ i południe od Wyszanova. Natomiast teren przyległy do wsi od południowego zachodu należałoby objąć strefą „K” – ochrony krajobrazu.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B” oraz skupisko stanowisk archeologicznych (krzemienice i osady).

ŻÓŁWIN - brak obiektów w rejestrze zabytków.

Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej: osada zachowała pomimo zniszczeń czytelny układ przestrzenny zabudowy, strefą „B” ochrony konserwatorskiej należy objąć cały historyczny układ rozplanowania wsi.

Strefa „W2” – warstwy kulturowe średniowiecznego układu ruralistycznego w granicach postulowanej strefy „B” oraz skupisko stanowisk archeologicznych (cmentarzyska i osady).

Podstawowym kierunkiem rozwoju gminy wynikającym z uwarunkowań kulturowych jest ochrona zachowanych zasobów kulturowych, rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych, rewaloryzacja i remonty zespołów i obiektów będących w złym stanie technicznym.

W kierunkach tych należy kierować się zasadami wynikającymi z ustaw szczególnych chroniących krajobraz kulturowy, a także wynikających z uwarunkowań historycznych i kulturowych.

Do zagadnień priorytetowych należy:

- ochrona obszarów, zespołów i obiektów prawnie chronionych,
- ochrona obszarów, zespołów i obiektów nie objętych jeszcze ochroną prawną, a prezentujących dużą wartość historyczną, artystyczną,
- wytyczenie obszarów chronionych i opracowanie dla nich zasad kształtowania przestrzeni,
- wykorzystanie zespołów i obiektów zabytkowych np. dla celów turystycznych,
- poprawienie warunków życia w obiektach zabytkowych poprzez prowadzenie remontów w uzgodnieniu z LWKZ, z możliwością adaptacji i modernizacji,
- zespolenie działań ochrony zabytków z ochroną przyrody,
- kształtowanie świadomości społecznej o wartościach zasobów kulturowych i konieczności jej ochrony,
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego każdej miejscowości, a także projektowaniu nowej zabudowy i adaptacji starej należy uwzględnić miejscowe tradycje przestrzenne i budowlane przy jej twórczym przekształceniu mając jednak na uwadze podporządkowanie się przestrzeni historycznej.

W celu realizacji postawionych zadań, uwzględniając charakter gminy i jej zasobów oraz współczesne potrzeby gminy należy:

- opracować studium rewaloryzacji miasta Międzyrzecz,
- opracować studia ruralistyczne dla wsi o dużych wartościach kulturowych wyznaczając wskazane w opracowaniu strefy ochrony konserwatorskiej (studia powyższe, jak i wytyczne, winny stać się częścią składową planu zagospodarowania przestrzennego),
- znaleźć właścicieli lub użytkowników dla obiektów opuszczonych, popadających w ruinę.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

5.1.1. Układ komunikacji kołowej

Dla układu komunikacji kołowej przyjmuje się następujące działania:

- utrzymanie i przebudowę podstawowego układu drogowego z dostosowaniem do pełnionej funkcji,
- realizację projektowanej drogi ekspresowej S-3 wraz z MOP-ami, z zapewnieniem rezerwy terenu pod tę inwestycję,
- realizację północno-wschodniego obejścia (obwodnicy) miasta Międzyrzecz – od skrzyżowania z drogą krajową nr 3 do węzła na ulicy Poznańskiej,
- realizację dróg lokalnych i dojazdowych na nowoprojektowanych obszarach zabudowy.

Uzupełnienie podstawowego układu drogowego istniejącymi i projektowanymi drogami klasy G, Z, L i D oraz ich szczegółowy przebieg w obrębie poszczególnych jednostek funkcjonalnych zaleca się ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

W ramach rozwoju systemu komunikacji na terenie miasta i gminy postuluje się przebudowę istniejących dróg do parametrów docelowych poszczególnych klas w przypadku, gdy pozwalają na to istniejące uwarunkowania i zainwestowanie.

Przedstawiony na rysunku studium przebieg dróg projektowanych jest ideogramem i nie stanowi przesądzeń lokalizacyjnych.

Postuluje się opracowanie kompleksowego studium komunikacji dla miasta Międzyrzecz i terenów przyległych z elementami organizacji ruchu, które będzie podstawą do regulacji układu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.1.2. Komunikacja kolejowa

Studium przewiduje następujące działania:

- utrzymanie istniejących linii kolejowych relacji Gorzów Wlkp. – Międzyrzecz, Międzyrzecz – Międzychód, Międzyrzecz – Toporów;
- odtworzenie linii kolejowej w rejonie Kęszycy Leśnej, stanowiącej alternatywę ścieżki rowerowej.

Dopuszcza się budowę nowych szlaków komunikacji kolejowej w zależności od zaistniałych potrzeb w obrębie wykazanych stref funkcjonalnych.

5.1.3. Szlaki pieszo-rowerowe

Studium przewiduje realizację sieci szlaków pieszo-rowerowych przy wykorzystaniu dróg gminnych oraz istniejących tras ścieżek rowerowych, z uwzględnieniem tras międzynarodowych i regionalnych, z zapewnieniem rezerw w ciągach dróg relacji Nietoperek – Bukowiec, Gorzyca – Święty Wojciech, Szumiąca – Skoki oraz odcinka alternatywnego w rejonie Kęszycy Leśnej.

Dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pieszo-rowerowej w obrębie wszystkich wyznaczonych stref funkcjonalnych, w oparciu o wyznaczone i opracowane przy udziale społeczeństwa i organów administracji trasy turystyczne uwzględniające zasoby przyrodniczo-kulturowe występujące na terenie gminy z uwzględnieniem warunków bezpieczeństwa ruchu.

5.1.4. Komunikacja wodna

Zakłada się rozwój funkcji rekreacji wodnej na bazie istniejących zasobów, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Proponuje się zakładanie małych przystani kajakowych, służących obsłudze turystów - kajakarzy itp.

Realizacja inwestycji w tym zakresie nie może naruszać i wpływać negatywnie na tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

5.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

W zakresie podstawowych elementów układu wodociągowego (ujęcia i na ogół stacje uzdatniania) istniejące systemy zaopatrzenia w wodę są wystarczające dla zapewnienia dostawy wody dla planowanych nowych terenów pod określony rodzaj zabudowy.

Dokonano szacunkowego określenia docelowego zwiększenia ilości wody związanego z planowanymi nowymi terenami zabudowy. Z analizy tej wynika, że nie zachodzi konieczność budowy nowych systemów wodociągowych, lecz jedynie w niektórych – niżej wymienionych przypadkach – należałoby rozbudować niektóre elementy układów wodociągowych:

1. dla wodociągu grupowego miasto Międzyrzecz – Święty Wojciech – Jagielnik – Wojciechówek – Lubosinek – Kuźnik – Skoki – Żółwin – Kuligowo przewiduje się:
 - na nowych terenach budowlanych w mieście i wokół miasta (Łąkowa Owczarnia, PGR Obra, Lubosinek) realizację sieci wodociągowych podłączonych do istniejącego systemu wodociągowego z jego ewentualną przebudową wynikającą z dostawy zwiększonych ilości wody, a także rozbudowę sieci wodociągowych stosownie do przyrostu nowych terenów budowlanych w poszczególnych miejscowościach,
 - przy rozbudowie sieci, szczególnie na terenach miasta, wprowadzenie w możliwie szerokim zakresie systemów pierścieniowych,
 - doprowadzenie sieci wodociągowej z rejonu Kuligowa do miejscowości Marianowo i zwodociągowanie tej miejscowości z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych.
2. dla wodociągu grupowego Pniewo – Kaława – Szumiąca przewiduje się:
 - rozbudowę sieci wodociągowych na nowych terenach budowlanych, szczególnie w miejscowości Pniewo i Kaława.
3. dla wodociągu grupowego Bukowiec – Wyszanowo przewiduje się:
 - ustalenie strefy ochrony pośredniej dla istniejącego ujęcia wody w Bukowcu,
 - rozbudowę sieci wodociągowych do i na nowych terenach budowlanych.
4. dla wodociągu grupowego Kęszyca – Nietoperek przewiduje się:
 - rozbudowę sieci wodociągowej na nowych terenach budowlanych,
 - docelowe sprawdzenie przepustowości istniejącej magistralnej sieci wodociągowej pomiędzy Kęszycą a Nietoperkim pod kątem zapewnienia dostawy zwiększonej ilości wody dla nowych terenów budowlanych w Nietoperku.
5. dla wodociągu grupowego Stare i Nowe Kursko – Pieski przewiduje się:
 - dostawę wody z tego systemu do nowych terenów budowlanych w Zamostowie,
 - rozbudowę ujęcia wody o dodatkową, trzecią studnię oraz zwiększenie wydajności stacji uzdatniania wody,
 - budowę magistralnej sieci wodociągowej ze Starego Kurska do Zamostowa oraz budowę sieci rozdzielczych na nowych terenach budowlanych w Zamostowie oraz w Starym i Nowym Kursku,
 - sugeruje się rozważenie zasadności technicznej i ekonomicznej utworzenia jednego systemu wodociągowego, wykorzystującego we współpracy tenże wodociąg grupowy z lokalnym wodociągiem w Gorzycy,
 - dopuszczenie możliwości doprowadzenia wody do nowych terenów budowlanych w Zamostowie z istniejącego lokalnego wodociągu w Gorzycy. Niezbędna byłaby wówczas rozbudowa ujęcia i stacji uzdatniania w Gorzycy,
 - propozycję opracowania wariantowej koncepcji zaopatrzenia w wodę nowych terenów budowlanych w Zamostowie, celem właściwego określenia kierunków dostawy wody z uwzględnieniem wszystkich aspektów technicznych i ekonomicznych.
6. dla lokalnego wodociągu w Kęszycy Leśnej:
 - występuje znaczna rezerwa istniejącego układu wodociągowego,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- należy ustalić strefę ochrony pośredniej dla istniejącego ujęcia wody,
7. dla lokalnego wodociągu w Kalsku:
- występuje znaczna rezerwa istniejącego układu wodociągowego,
 - należy ustalić strefę ochrony pośredniej dla istniejącego ujęcia wody,
 - przewiduje się rozbudowę istniejącego układu sieci wodociągowej z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych.
8. dla lokalnego wodociągu w Wysokiej:
- przewiduje się rozbudowę ujęcia wody o dodatkową trzecią studnię oraz zwiększenie wydajności stacji uzdatniania wody,
 - przewiduje się rozbudowę istniejącego układu sieci wodociągowej z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych,
 - należy ustalić strefę ochrony pośredniej dla istniejącego i ewentualnie rozbudowanego ujęcia wody.
9. dla lokalnego wodociągu w Gorzycy:
- przewiduje się rozbudowę istniejącego układu sieci wodociągowej z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych,
 - należy ustalić strefę ochrony pośredniej dla istniejącego ujęcia wody,
 - dopuszcza się ewentualną rozbudowę ujęcia i stacji uzdatniania wody w przypadku przyjęcia wariantu dostawy wody do nowych terenów w Zamostowie z tego systemu wodociągowego (z uwzględnieniem sugestii zawartej w punkcie 5).
10. dla lokalnego wodociągu w Bobowicku:
- występuje znaczna rezerwa istniejącego systemu wodociągowego,
 - przewiduje się rozbudowę istniejącego układu sieci wodociągowej z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych,
 - należy ustalić strefę ochrony pośredniej dla istniejącego ujęcia wody,
 - docelowo proponuje się rozważyć zasadność dostawy wody do tej miejscowości z wodociągu grupowego miasta Międzyrzecz.
11. dla lokalnego wodociągu w Rojewie przewiduje się:
- rozbudowę ujęcia wody o dodatkową drugą studnię, celem zwiększenia pewności dostawy wody,
 - rozbudowę istniejącego układu sieci wodociągowej z doprowadzeniem jej do nowych terenów budowlanych.
12. dla lokalnego wodociągu w Karolewie:
- przewiduje się, celem zapewnienia odpowiedniej pewności w dostawie wody, budowę dodatkowej studni głębinowej na terenie istniejącego ujęcia.

5.2.2. Odprowadzanie ścieków

Nie wszystkie miejscowości na terenie gminy mają obecnie uporządkowany system odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych.

W zakresie przepustowości oczyszczalni ścieków istniejące na terenie miasta i gminy trzy systemy gospodarki ściekowej posiadają rezerwy przepustowości.

W studium przewiduje się uporządkowanie gospodarki ściekowej w poszczególnych miejscowościach w sposób opisany poniżej:

1. dla istniejącego grupowego systemu odbioru i doprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Międzyrzeczu przewiduje się:
- utrzymanie istniejącego sposobu doprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Międzyrzeczu z następujących miejscowości: Kuligowo, Żółwin, Bobowicko, Kuźnik, Skoki, Święty Wojciech, Jagielnik, Bukowiec i Wyszanowo,
 - na nowych terenach budowlanych na obszarze miasta, w rejonie Łąkowej Owczarni i w rejonie Lubosinka budowę grawitacyjno-ciśnieniowego systemu kanalizacyjnego z jego podłączeniem do

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

istniejących sieci,

- przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu kanalizacyjnego z uwzględnieniem zwiększonej ilości ścieków z nowych terenów budowlanych,
- na nowych terenach budowlanych w poszczególnych miejscowościach tegoż systemu budowę sieci kanalizacji sanitarnej z ich podłączeniem do sieci istniejących,
- włączenie do tego systemu miejscowości Marianowo poprzez budowę sieci kanalizacyjnej z podłączeniem jej do istniejącego układu w Kuligowie,
- włączenie do tego systemu miejscowości Wojciechówek poprzez istniejący układ kanalizacyjny w miejscowości Jagielnik.

2. dla istniejącego grupowego systemu odbioru i doprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Kęszycy Leśnej przewiduje się:

- utrzymanie istniejącego sposobu doprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Kęszycy Leśnej z następujących miejscowości: Kęszycza Leśna, Wysoka, Szumiąca, Kaława i Pniewo,
- podłączenie do tegoż systemu ścieków z miejscowości Nietoperek i Kęszycza – wieś poprzez budowę grawitacyjno–pompowego systemu sieci kanalizacji sanitarnej,
- dla nowych terenów budowlanych budowę sieci kanalizacji sanitarnej z ich włączeniem do istniejącego lub projektowanego (Nietoperek i Kęszycza-wieś) systemu kanalizacyjnego,
- zwiększenie przepustowości oczyszczalni ścieków w Kęszycy Leśnej stosownie do zwiększonej ilości ścieków, głównie z nowych terenów budowlanych.

3. dla lokalnego systemu ściekowego w Kalsku przewiduje się:

- utrzymanie obecnego systemu ściekowego,
- na nowych terenach budowlanych budowę sieci kanalizacyjnych z podłączeniem do istniejącego układu,
- zwiększenie przepustowości oczyszczalni istniejącej (z ewentualną zmianą sposobu oczyszczania) stosownie do nowych potrzeb, a szczególnie w przypadku alternatywnego przejęcia ścieków z Rojewa.

4. dla miejscowości Rojowo:

- przewiduje się budowę systemu kanalizacyjnego dla zabudowy istniejącej i na nowych terenach budowlanych z alternatywnym doprowadzeniem ścieków:
 - a) do oczyszczalni w Kalsku po jej rozbudowie i ewentualnej przebudowie,
 - b) bezpośrednio do istniejącej oczyszczalni ścieków w Międzyrzeczu. Przy wybraniu tego wariantu proponuje się rozważenie włączenia do tego systemu ścieków z m. Głębokie, po zrealizowaniu w tej miejscowości odpowiednich – w stosunku do sposobu zagospodarowania terenów – systemów kanalizacyjnych.

5. dla miejscowości Stare Kursko, Nowe Kursko, Zamostowo i Gorzyca:

- przewiduje się budowę grawitacyjno–ciśnieniowego systemu kanalizacyjnego dla zabudowy istniejącej i projektowanej, z doprowadzeniem ścieków bezpośrednio do istniejącej oczyszczalni ścieków w Międzyrzeczu.

6. dla miejscowości Pieski:

- przewiduje się budowę systemu kanalizacyjnego na terenach zabudowy istniejącej i projektowanej,
- sposób oczyszczania ścieków przewiduje się alternatywnie:
 - a) na lokalnej oczyszczalni ścieków usytuowanej w zachodniej części miejscowości (oznaczona NO),
 - b) przerzut ścieków do projektowanego systemu kanalizacyjnego w Nowym Kursku i dalej do oczyszczalni ścieków w Międzyrzeczu.

7. w pozostałych miejscowościach, m.in. w Karolewie-Spoczynek i Kolonii Żółwin przewiduje się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków z preferowaną metodą budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

5.2.3. Odprowadzenie wód opadowych

Przyjmuje się:

1. w zakresie dotyczącym miasta Międzyrzecz:

- utrzymanie obecnego systemu odprowadzania wód opadowych oddzielnym systemem kanalizacyjnym,
- zaleca się przebudowę istniejącego systemu kanalizacji deszczowej poprzez zmniejszenie ilości wylotów deszczowych i zainstalowanie na nich urządzeń podczyszczających wody opadowe,
- na nowych terenach budowlanych budowę systemów kanalizacyjnych odprowadzających wody opadowe albo do istniejącego systemu deszczowego, albo możliwie najkrótszą drogą do istniejących cieków, po zainstalowaniu odpowiednich urządzeń podczyszczających,

2. w pozostałych miejscowościach:

- budowę systemów odprowadzania wód deszczowych w zależności od lokalnych uwarunkowań (szczególnie w rejonach, gdzie występują podtopienia terenu przy intensywnych opadach), z odprowadzeniem wód opadowych do najbliższych cieków powierzchniowych z uwzględnieniem zasad wynikających z przepisów odrębnych dotyczących jakości ścieków deszczowych odprowadzanych do wód otwartych.

5.2.4. Zaopatrzenie w gaz

Przyjmuje się:

1. na terenie miasta:

- rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowych ze szczególnym uwzględnieniem nowych terenów budowlanych.

2. w pozostałych miejscowościach:

- dla posiadających obecnie sieci gazowe - rozbudowę systemu z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych;
- dostawę gazu sieciowego do Nowego i Starego Kurska oraz m. Pieski z gazociągu średniego ciśnienia relacji Sulęcín – Międzyrzecz z uwzględnieniem istniejących i nowych terenów budowlanych;
- budowę systemu sieci gazowej dla dostawy gazu do m. Szumiąca, m. Wyszanowo i m. Bukowiec z istniejącego układu gazowego w miejscowości Kaława;
- zaopatrzenie w gaz sieciowy miejscowości Żółwin i Kuligowo z istniejącego układu relacji Międzyrzecz – Bobowicko;
- dostawę gazu do miejscowości Kalsko i Rojewo z gazociągu gazu GZ-50, poprzez stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną w rejonie Kalska.

Proponowane wyżej nowe systemy sieci gazowych powinny uwzględniać potrzeby zabudowy istniejącej, jak i odbiorców na nowych terenach budowlanych.

W trakcie realizacji inwestycji w sąsiedztwie istniejących sieci i urządzeń sieci gazowych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed 12.12.2001r. należy przestrzegać odległości podstawowych,:

- dla gazociągu DN1400 relacji Rosja-Niemcy – 100 m w każdą stronę od jego osi,
- dla gazociągu DN150 odb. Przytoczna-Międzyrzecz – 35 m w każdą stronę od jego osi,
- dla gazociągu DN100 odb. Kalsko – 35 m w każdą stronę od jego osi,
- od stacji gazowej w/c w mieście Międzyrzecz – 35 m w każdą stronę od granicy terenu stacji.

Dopuszcza się zmniejszenie wykazanych odległości podstawowych za zgodą zarządcy sieci.

5.2.5. Zaopatrzenie w energię cieplną

Przyjmuje się:

- rozważenie zasadności likwidacji lub przebudowy drobnych źródeł ciepła, szczególnie w obrębie ścisłej zabudowy, z dostawą do tych obiektów ciepła z istniejących ciepłowni lub ich zamianą na

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

kotłownie opalane paliwem ekologicznym;

- na nowych terenach budowlanych, zarówno w mieście, jego najbliższym sąsiedztwie jak i w pozostałych miejscowościach, propagowanie stosowania w możliwie szerokim zakresie paliw i systemów grzewczych spełniających wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

5.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie miasta i gminy Międzyrzecz zarządcy sieci elektroenergetycznych nie przewidują budowy nowych stacji rozdzielczych i linii elektroenergetycznych o napięciu 400kV i 220kV, krajowej sieci przesyłowej.

W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną terenu miasta i gminy Międzyrzecz:

- wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- planuje się inwestycje związane z budową i przebudową stacji i linii elektroenergetycznych na terenie miasta i gminy,
- przyjmuje się, że standardowa działka pod stację kompaktową ma powierzchnię ok. 30m² (5m x 6m), pod stację słupową 3x2m,
- wszelkie zmiany zagospodarowania terenu pod linią 110kV oraz w odległościach poziomych mniejszych niż 15m od skrajnych przewodów linii należy uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym,
- wzdłuż linii 15kV, 20kV oraz 1kV proponuje się pozostawienie pasów wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości nie mniejszej niż odpowiednio: 5m, 7,5m i 2m od osi skrajnego przewodu w obie strony; są to strefy ograniczonego użytkowania, umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych,
- przewiduje się budowę lokalnych elektrowni przetwarzających źródła energii odnawialnej (energia wiatru, wody, promieniowania słonecznego i innych) na energię elektryczną w obrębie wszystkich stref funkcjonalnych.

5.2.7. Telekomunikacja

Mając na uwadze zaspokojenie potrzeb mieszkańców oraz instytucji publicznych i prywatnych należy realizować inwestycje, które spowodują wzrost liczby łącz. Jest to proces niezbędny w dzisiejszych realiach gospodarki rynkowej, z uwagi na zwiększone potrzeby telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne mieszkańców, obecnych przedsiębiorców i potencjalnych inwestorów.

Przewiduje się rozbudowę sieci telefonicznej i teleinformatycznej w zależności od potrzeb, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dopuszcza się lokalizację przekaźników telefonii komórkowej na terenach rolnych, przemysłowych i usługowych.

5.2.8. Gospodarka odpadami

Na terenie Miasta i Gminy Międzyrzecz prowadzona jest gospodarka odpadami przyjęta przez Celowy Związek Gmin CZG-12, który powstał w celu kompleksowej obsługi gmin członkowskich w zakresie gospodarki odpadami.

Studium nie przewiduje budowy na terenie miasta i gminy Międzyrzecz składowiska odpadów stałych, a odpady nadal będą przekazywane do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Długoszynie (powiat sulęciński).

W studium zakłada się ponadto:

- utrzymanie dawnego składowiska odpadów stałych w Bukowcu jako bazy przeładunkowej odpadów stałych,
- dalszy rozwój systemu segregacji odpadów, również na terenach przewidzianych do zainwestowania,
- osiągnięcie limitów ilości deponowanych odpadów komunalnych i odpadów ulegających biodegradacji,

- a także limitów odzysku i recyklingu,
- zwiększenie stopnia wykorzystania odpadów z sektora gospodarczego,
- likwidację istniejących oraz ograniczenie powstawania nowych „dzikich” wysypisk.

5.2.9. Gospodarka wodna

Wykonane w m-cu grudniu 2006 roku opracowanie pod tytułem „Mała retencja wodna w województwie lubuskim. Komponent rolny” nie przewiduje budowy na terenie gminy nowych zbiorników retencyjnych.

W zakresie retencji korytovej przewiduje się utrzymanie czterech istniejących obiektów (dwa jazy betonowe i dwie zastawki betonowe) oraz budowę nowego jazu betonowego na rzece Obra w km 49+500 dla stworzenia retencji korytovej (na rysunku studium oznaczony symbolem RK-5).

W zakresie utrzymania właściwej retencji terenowej dopuszcza się budowę lokalnych małych zbiorników retencyjnych, które mogą być realizowane w obrębie wszystkich stref funkcjonalnych pod warunkami:

- budowa zbiornika nie może powodować negatywnych skutków w zakresie warunków hydrogeologicznych na działkach sąsiednich,
- budowa zbiornika nie może naruszać funkcjonowania istniejących systemów melioracji.

6. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Do planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się w szczególności:

- budowę dróg lokalnych na nowoprojektowanych terenach zainwestowanych,
- remonty i przebudowę dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich,
- budowę nowego cmentarza komunalnego w Nietoperku,
- powiększenie terenów istniejących cmentarzy komunalnych w Świętym Wojciechu i Kalsku,
- rozwój i remonty sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych na obszarze miasta i gminy,
- ochronę przyrody i wartości kulturowych obiektów i obszarów na terenie miasta i gminy oraz rozwój systemu zieleni w mieście,
- realizację innych inwestycji wskazanych w przepisach odrębnych, nakładających taki obowiązek na samorząd lokalny.

7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Do planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie miasta i gminy Międzyrzecz zalicza się w szczególności inwestycje wynikające z realizacji zadań samorządowych i rządowych wykazanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, w tym:

- realizację projektowanej drogi ekspresowej S-3 wraz z MOP-ami,
- realizację północno-wschodniego obejścia (obwodnicy) miasta Międzyrzecz – od skrzyżowania z drogą krajową nr 3 do węzła na ulicy Poznańskiej,
- budowę przepraw mostowych na wyżej wymienionych drogach,
- rozbudowę sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym,
- zadania i inwestycje wynikające z położenia w Paśmie Przyspieszonego Rozwoju DUOPOL.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określony został w przepisach odrębnych i obowiązuje w szczególności dla terenów:

- pozyskania surowców naturalnych – kopalni kruszywa naturalnego itp.,
- lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- o których mowa w art. 7 ust.2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (WSKAZANE NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM)

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przygotowanie procesów inwestycyjnych.

Zakłada się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić w pierwszej kolejności dla terenów nowo wyznaczanych w studium pod zainwestowanie.

Tereny, dla których proponuje się w zmianie studium sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przedstawiono na rysunku studium. Tereny te mogą być łączone oraz rozszerzane na tereny przyległe lub dzielone na mniejsze obszary według zaistniałych potrzeb.

Wskazane jest w dalszych etapach sporządzenie opracowań planistycznych dla poszczególnych, wszystkich miejscowości w gminie.

Dla właściwego kształtowania przestrzennego obszarów istniejącej zabudowy wiejskiej, w razie potrzeby – zwiększony ruch budowlany – powinno się opracować i przyjąć programy, koncepcje rehabilitacji zasobów oraz kierunków uzupełniania.

Zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów, które wymagają szczegółowego rozwiązania komunikacji oraz określenia zasad kształtowania funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Studium przewiduje utrzymanie i rozwój rolnictwa na terenie Gminy – w tym jego form alternatywnych – przy wykorzystaniu posiadanych zasobów. Tereny te służą zabezpieczeniu potrzeb własnych gminy.

Szczegółowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a także ochrony gleb, zostały określone w punktach 2.1.9. oraz 3.4.

Dla strefy miejskiej studium przewiduje stopniową redukcję funkcji rolniczej w granicach administracyjnych miasta. Grunty wykorzystywane dotychczas jako rolne zostaną zainwestowane. Jedynie część z nich zostanie utrzymana jako użytki zielone – łąki i pastwiska zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Obry.

10.2. ZALESIENIA

W studium przeznaczają się do zalesienia niewielką część użytków rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej lub nieprzydatnych rolnictwu ze względu na niekorzystne warunki uprawy.

Program zalesień może nastąpić poprzez weryfikację granicy rolno-leśnej.

Dopuszcza się prowadzenie planowych zalesień w obrębie strefy produkcji rolnej, po przeprowadzeniu rachunku ekonomicznego oraz wykazaniu, że nie będzie to miało negatywnego wpływu na warunki przyrodnicze.

Dopuszcza się zalesianie terenów zdegradowanych, zdewastowanych (na których gospodarka rolna nie może być prowadzona) oraz obszarów narażonych na erozję wiatrową i wodną.

Przeznaczając grunty rolne pod zalesienie należy mieć na uwadze zachowanie unikalnych walorów krajobrazu, który tworzą między innymi użytki zielone.

10.3. OCHRONA LASÓW

Powiększenie potencjału leśnego nastąpi w wyniku korekty granicy rolno – leśnej oraz zalesienia użytków rolnych o małej wartości rolniczej.

Ponadto należy uwzględnić:

- usuwanie na bieżąco złomów i wywrotów oraz drzew obumierających i zasiedlonych przez szkodniki,
- korowanie drewna iglastego pozostawionego w lesie oraz pni po ściętych drzewach,
- przestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej.

11. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy filary ochronne wyznaczone będą dla prowadzonej działalności wydobywczej kopalni ze złóż. Wyznaczenie filara ochronnego następować będzie w oparciu o przepisy Prawa geologicznego i górniczego w sporządzanych planach ruchu kopalni oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla terenów kopalni.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta i gminy Międzyrzecz brak jest zewidencjonowanych pomników zagłady w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów. Nie planuje się wyznaczenia takich obszarów.

13. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

Do terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji zalicza się w szczególności obszar ścisłego centrum miasta Międzyrzecz, a także zabytkowe układy wsi opisane szczegółowo w punkcie 4, a w szczególności tereny we wsiach Nowe Kursko. Kuźnik oraz Jagielnik.

Rekultywacji wymagać będą obszary pokopalniane, zdewastowane i zdegradowane w wyniku prowadzonej działalności inwestycyjnej, obszary nielegalnych wysypisk odpadów i wylewisk nieczystości.

Ponadto przewiduje się prowadzenie działań w przedmiotowym zakresie zgodnie z przyjętym Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta i Terenów Wiejskich Gminy Międzyrzecz w powiązaniu z dokumentami strategicznymi:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013,
- Strategia Rozwoju Kraju,
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego,
- Strategia Polityki Społecznej Województwa Lubuskiego 2006-2013,
- Lubuski Regionalny Program Operacyjny 2007-2013,
- Plan Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Międzyrzecz 2007-2013,
- Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta i Gminy Międzyrzecz do roku 2010.

14. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie miasta i gminy Międzyrzecz wykazano granice terenów zamkniętych, ustalone na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej Nr 0-5/MON z dnia 14 czerwca 2005r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz tereny zamknięte ustalone decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

Gospodarka i realizacja inwestycji na tych terenach odbywać się będzie na podstawie przepisów odrębnych.

15. KIERUNKI ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTACJI STRATEGICZNO-PLANISTYCZNYCH RÓŻNYCH SZCZEBLI

15.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, zamieszczono wnioski do gmin grupy ponadregionalnej, w tym miasta i gminy Międzyrzecz.

1. **Nazwa gminy – MIĘDZYRZECZ** - siedziba powiatu ziemskiego, gmina miejsko-wiejska, ranga ponadregionalna, pow. 315 km², ludność: 25.870 mieszkańców.
2. **Lokalizacja i główne powiązania zewnętrzne** – miasto jest położone w ciągu drogi ekspresowej nr 3 i linii kolejowej,
3. **Wytyczne do struktury przestrzennej** - gmina z miastem Międzyrzecz, główne szanse rozwoju czerpie z położenia w paśmie przyspieszonego rozwoju DUOPOL, z tendencją do uformowania trójpolarnego sieciowego regionu EUROTRIADY, po dołączeniu w układzie transgranicznym Frankfurtu n/O w okresie po akcesie Polski do UE. Kolejne szanse rozwojowe generuje funkcja Międzyrzecza jako ośrodka obsługi na poziomie regionalnym.
4. **Inne wytyczne z planu** – gmina posiada duży obszar chronionej prawnie przyrody – ponad 21 tys. ha i w skali powiatu – ponad 63 tys. ha. Atrakcją turystyczną są „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego” o pow. ponad 5 tys. ha. Dalszą atrakcją jest rezerwat „Nietoperek” w gminach Międzyrzecz i Lubrza o pow. ponad 50 ha. W ramach Zadania samorządu województwa nr 4 planowana jest rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego (PZPWL) został zmieniony uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012r. (Dz.U. Woj. Lub. z 2012r., poz. 1533).

Rekomendacje dla Gminy Międzyrzecz w zakresie zadań proponowanych w Zmianie PZPWL:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

1. W zakresie struktury przestrzennej:

- 1) podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania jej degradacji;
- 2) stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej;
- 3) podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią;
- 4) stworzenie warunków pozwalających na kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań przestrzennych;
- 5) podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof;
- 6) dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie;

2. W zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa:

- 1) położenie gminy przy jednej z głównych osi rozwoju województwa – Środkowoeuropejskim Korytarzu Transportowym CETC, biegnącej wzdłuż drogi ekspresowej S3 oraz w bliskości II Paneuropejskiego Korytarza Transportowego biegnącego wzdłuż autostrady A2, generujących rozwój społeczno – gospodarczy;
- 2) wykorzystanie położenia gminy naturalnych i bardzo ciekawych zasobach przyrodniczych i kulturowych do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nim usług;

3. Pozostałe rekomendacje wynikające ze Zmiany PZPW:

- 1) modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej;
- 2) udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej;
- 3) udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej – w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej;
- 4) usprawnienie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno–prywatnego;
- 5) uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy międzyregionalnej;
- 6) wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej;
- 7) wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki
- 8) promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej;
- 9) podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek regionu i województwa;
- 10) podniesienie jakości kształcenia;
- 11) dostosowanie kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE;
- 12) wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży;
- 13) wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego;
- 14) ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży;
- 15) rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu;
- 16) wspieranie wzrostu zatrudnienia i mobilności zawodowej;
- 17) poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego;
- 18) kształtowanie procesów społecznych i przestrzennych dla poprawy jakości życia;
- 19) rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

Ponadto w PZPW gminę Międzyrzecz określono jako typ jednostki: gmina miejsko-wiejska oraz grupa gmin: regionalna.

Miasto Międzyrzecz określono jako ośrodek węzłowy krzyżowania się szlaków turystycznych.

Ponadto miasto położone jest w:

- obszarze predysponowanym do rozwoju turystyki i rekreacji,
- paśmie rozwojowym o znaczeniu krajowym Gorzów Wlkp. – Zielona Góra – Nowa Sól,
- strefie intensywnej rekreacji,
- strefie ochrony ujęć wodnych.

15.2. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego formułuje wyzwania rozwojowe województwa lubuskiego:

1 **Wyzwanie I:** Zapewnienie przestrzennej, gospodarczej i społecznej spójności regionu poprzez:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- Modernizację infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej regionu,
- Udoskonalenie i rozbudowę infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej,
- Udoskonalenie i rozbudowę infrastruktury społecznej – w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej,
- Usprawnianie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prywatnego,
- Wspomaganie procesów rewitalizacji miast i obszarów wiejskich,
- Podejmowanie działań na rzecz zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich,
- Uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy transgranicznej i międzyregionalnej,
- Wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej.

2 Wyzwanie II: Podniesienie poziomu wykształcenia społeczeństwa, zwiększenie potencjału innowacyjnego nauki oraz informatyzacja społeczeństwa poprzez:

- Podniesienie jakości kształcenia na poziomie ponadgimnazjalnym i wyższym,
- Wzmocnienie i ustabilizowanie kadry naukowej oraz rozwój bazy naukowo-badawczej lubuskich uczelni oraz stymulowanie ich współpracy,
- Dostosowanie kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE,
- Wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
- Wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego,
- Ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży.

3 Wyzwanie III: Rozwój przedsiębiorczości, oraz działania mające na celu podniesienie poziomu technologicznego przedsiębiorstw i ich innowacyjności dzięki współpracy z nauką poprzez:

- Usprawnienie mechanizmów transferu innowacji i technologii oraz wzrost efektywności współpracy strefy gospodarki i instytucji naukowych,
- Rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu.

4 Wyzwanie IV: Efektywne, prorozwojowe wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:

- Wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki,
- Promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej,
- Podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek województwa.

15.3. PLAN ROZWOJU LOKALNEGO POWIATU MIĘDZYRZECKIEGO NA LATA 2008-2010

Plan Rozwoju lokalnego Powiatu Międzyrzeckiego na lata 2008-2010 opiera się na VI priorytetach.

1 Priorytet I - rozwój cywilizacyjny i wzrost konkurencyjności gospodarczej regionu, przede wszystkim poprzez stworzenie warunków infrastrukturalnych gwarantujących szybki wzrost ekonomiczny oraz podnoszących atrakcyjność gospodarczą województwa. Modernizacja i rozwój infrastruktury transportowej i komunikacyjnej mają obecnie największe znaczenie i w największym stopniu wpływają na szybkość i jakość zmian rozwojowych w województwie. Działania realizowane w ramach Priorytetu I przyczynią się do wzmocnienia konkurencyjności regionu poprzez inwestycje dotyczące infrastruktury transportowej, tworzenie obszarów inwestycyjnych oraz niezwykle ważnego, z punktu widzenia realizacji celów Strategii Lizbońskiej, rozwoju społeczeństwa informacyjnego, w województwie lubuskim, w tym na obszarach wiejskich. Realizowany będzie poprzez:

- □poprawę stanu infrastruktury transportowej w województwie,
- budowę społeczeństwa opartego na wiedzy,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej województwa.
- 2 Priorytet II** - rozwój gospodarczy województwa poprzez zintegrowanie działań dla tworzenia warunków sprzyjających wzrostowi inwestycji na poziomie regionalnym i lokalnym oraz wzrostowi zatrudnienia. Realizowany będzie poprzez:
- wspieranie innowacyjnego charakteru przedsiębiorczości,
 - wzmocnienie konkurencyjności lubuskich przedsiębiorców,
 - aktywizację kooperacji podmiotów o charakterze naukowo – badawczym z MSP,
 - wzmocnienie systemu wspierania przedsiębiorczości.
- 3 Priorytet III** - utrzymanie wysokich standardów ekologicznych przez dalszą poprawę funkcjonowania infrastruktury ochrony środowiska przyrodniczego na poziomie regionalnym i lokalnym. Realizowany będzie poprzez:
- dalszą poprawę stanu środowiska przyrodniczego,
 - poprawę warunków życia mieszkańców,
 - zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu.
- 4 Priorytet IV** - stworzenie atrakcyjnych i bezpiecznych warunków życia w województwie lubuskim oraz znoszenie dysproporcji między dynamicznymi centrami wzrostu, a terenami marginalizowanymi. Cel ten obejmuje zarówno poprawę jakości i dostępności usług edukacyjnych oraz zdrowotnych przez rozwój i modernizację infrastruktury społecznej w regionie, jak również odpowiada na strukturalny problem regionu, którym jest przede wszystkim peryferyzacja obszarów upośledzonych oraz terenów wymagających restrukturyzacji i rewitalizacji. Realizowany będzie poprzez:
- poprawę jakości infrastruktury społecznej w województwie,
 - wzmocnienie roli szkół wyższych i ośrodków naukowo-badawczych,
 - poprawę jakości kształcenia i dostępu do wiedzy na poziomie podstawowym i ponadpodstawowym,
 - poprawę jakości i dostępności usług ochrony zdrowia zarówno na szczeblu regionalnym, jak i lokalnym,
 - aktywizację obszarów strukturalnie słabych,
 - tworzenie warunków do włączenia obszarów strukturalnie słabych w procesy rozwojowe,
 - ułatwienie dostępu do podstawowej infrastruktury na terenach strukturalnie słabych.
- 5 Priorytet V** - wzrost konkurencyjności regionalnej oferty turystycznej oraz wykorzystanie potencjału kultury, a także podjęcie działań w celu zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego dla podniesienia atrakcyjności regionu na rynku krajowym i międzynarodowym. Realizacja priorytetu przyczyni się do wzrostu znaczenia turystyki i kultury jako czynnika stymulującego rozwój gospodarczy i społeczny województwa. Realizowany będzie poprzez:
- poprawę jakości i dostępności infrastruktury turystycznej, kulturowej i sportowej w województwie,
 - wzmocnienie potencjału turystycznego regionu,
 - wspieranie rozwoju produktów turystycznych regionu.
- 6 Priorytet VI** - pomoc techniczna jest wsparcie instytucji uczestniczących w procesie wykorzystania środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego dostępnych dla województwa lubuskiego w ramach LRPO. Stanowi to ważny czynnik w celu zapewnienia efektywnej oraz zgodnej z prawem i politykami wspólnotowymi realizacji LRPO. Realizowany będzie poprzez:
- zapewnienie skuteczności działania administracji zaangażowanej w przygotowanie, zarządzanie, wdrażanie, monitorowanie, ocenę, promocję i kontrolę programu poprzez wsparcie w zakresie zatrudnienia personelu,
 - zapewnienie wyposażenia oraz warunków niezbędnych dla prawidłowej realizacji programu,
 - wsparcie działań służących zapewnieniu promocji oraz powszechnego dostępu do informacji możliwościach możliwościach ubiegania się o dofinansowanie ze środków funduszy strukturalnych na realizację projektów służących rozwojowi regionalnemu.

16. PODSUMOWANIE

Celem opracowania było sporządzenie dokumentu zawierającego uaktualnione dane na temat uwarunkowań i kierunków rozwoju poszczególnych funkcji Gminy. W zmianie studium uwzględniono wszystkie elementy zagospodarowania przestrzennego obszaru, opracowane w następujących działach: rolnictwo, leśnictwo, przemysł, turystyka i rekreacja, mieszkalnictwo, usługi, infrastruktura techniczna i komunikacja. Zwrócono uwagę także na zagadnienia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalono generalne zasady przebudowy układu przestrzenno-funkcjonalnego.

Podstawowe problemy, które poruszono to:

- stworzenie możliwości terenowych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- zapewnienie warunków do rozwoju budownictwa usługowego,
- rozwój terenów przemysłowych w oparciu o sąsiedztwo szlaków komunikacyjnych,
- określenie chronionych elementów środowiska przyrodniczego,
- uściślenie wymogów ochrony środowiska dla obszarów chronionych,
- określenie kierunków działań zmierzających do poprawy jakości środowiska we wszystkich jego elementach,
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego,
- rewaloryzacja zabytkowych zespołów urbanistycznych,
- modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,
- uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej,
- rozwiązanie problemu gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi.

17. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM:

17.1. Z ZAKRESU ROZWOJU FUNKCJONALNEGO:

1. Dla funkcji rolniczej: rozwój funkcji alternatywnych, takich jak usługi turystyki, w tym agroturystyki.
2. Dla funkcji przemysłowej: rozwój terenów przemysłowych w oparciu o tereny aktywności gospodarczej zlokalizowane w sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych.
3. Dla gospodarki leśnej: zaleca się zalesienie nieużytków i uporządkowanie arealów leśnych.
4. Dla funkcji usługowej: proponuje się zachowanie rezerw pod budownictwo usługowe, rozwój lokalnych ośrodków usługowych z nastawieniem na obsługę mieszkańców.
5. Dla funkcji mieszkaniowej: zaleca się zachowanie rezerw terenowych pod rozwój tej funkcji we wszystkich podjednostkach osadniczych, podwyższenie jakości mieszkań komunalnych, uzupełnienie istniejącej zabudowy.
6. Dla funkcji turystycznej: rozwój funkcji w oparciu o istniejące liczne walory historyczne i przyrodnicze, wprowadzanie funkcji turystycznych do obiektów zabytkowych oraz na teren dawnego obozu jenieckiego poprzez realizację na jego obszarze centrum kulturowego, wykorzystanie dolin rzek, stworzenie szlaków turystycznych.

17.2. Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW:

1. Ochroną obejmuje się ustanowione na terenie miasta i gminy formy ochrony przyrody.
2. Postuluje się stosowanie zabiegów redukujących lub minimalizujących negatywny wpływ funkcjonowania i realizacji inwestycji na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe, gleby oraz

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

oddziaływanie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego

3. Prowadzenie działań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, ochrony zasobów surowców mineralnych i wód podziemnych oraz zachowania właściwej retencji terenowej.

17.3. Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1. Ochroną obejmuje się: obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego, stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego, obiekty objęte ewidencją konserwatorską, udokumentowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków.
2. Wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar średniowiecznego ośrodka miejskiego oraz jako postulowane:
 - Strefa „B” – ochrony zachowanych wartości kulturowych,
 - Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów,
 - Strefa „K” – ochrony krajobrazu naturalnego,
 - Strefa „W” – ochrony stanowisk archeologicznych.

17.4. Z ZAKRESU ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:

1. Infrastruktura komunikacyjna:
 - a) Poprawa stanu technicznego dróg poprzez przebudowę, remonty i rozbudowę,
 - b) Budowa północno-wschodniej obwodnicy Międzyrzecza.
2. Infrastruktura techniczna:
 - a) Uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej w oparciu o Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych MPWiK Sp. z o.o. 2008-2012. Ponadto przewiduje się alternatywne sposoby gospodarki ściekami dla pojedynczych posesji, do których doprowadzenie kanalizacji będzie zbyt kosztowne.
 - b) Prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu założenia Planu Gospodarki Odpadami.
 - c) Inwestycje związane z budową i przebudową stacji i linii energetycznych na terenie miasta i gminy.
 - d) Rozwój sieci telefonicznej.
 - e) Preferowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej.

17.5. Z ZAKRESU KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ:

1. Rolnictwo jako funkcja dominująca na terenach wiejskich.
2. Postuluje się zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesienie gruntów najniższych klas bonitacyjnych oraz nieużytków i przeznaczonych do rekultywacji.

18. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ ORAZ UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ

Ustalenie kierunków rozwoju miasta i gminy Międzyrzecz jest w głównej mierze zdeterminowane przez bardzo korzystne położenie miasta w strukturze komunikacyjnej regionu. Przebiegające przez miasto ważne szlaki komunikacyjne w postaci dróg krajowych i wojewódzkich, linii kolejowych, a także projektowanej drogi S3 sprzyjają rozwojowi terenów przemysłowych. Dobra dostępność komunikacyjna oraz położenie w pobliżu granicy z Niemcami zwiększają atrakcyjność gminy jako potencjalnego miejsca lokalizacji inwestycji. Przeznaczenie terenów pod działalność gospodarczą stanowi szansę rozwoju miasta w aspekcie najbliższych lat.

Niemniej ważnymi aspektami warunkującymi rozwój gminy są walory przyrodnicze oraz kulturowe. Wysoka lesistość, położenie w dolinach rzek, a także liczne zabytki kultury sprzyjają rozwojowi turystyki. Warunkiem rozwoju tej dziedziny gospodarki jest prowadzenie działań mających na celu rewitalizację zabytków, utrzymywanie estetyki terenów zielonych oraz dbałość o stan środowiska naturalnego.

Do poprawy stanu środowiska, zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej Międzyrzecza, a przede wszystkim poprawy jakości życia mieszkańców przyczynić się może przebudowę i rozwój infrastruktury technicznej. Ważnym zadaniem jest poprawa stanu technicznego dróg, a także budowa północno-wschodniej obwodnicy miasta.

Dążeniem nadrzędnym przy wyznaczaniu zasad rozwoju gospodarczego gminy jest ciągła poprawa jakości życia społeczności lokalnej poprzez poprawę dostępu do usług komercyjnych i publicznych. Ze względu na stan techniczny zabudowy mieszkaniowej i istniejące zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe wskazuje się na konieczność remontów i rewitalizacji istniejącej zabudowy. Wyznacza się także rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY MIĘDZYRZECZ - ZMIANA

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz opracowano w pracowni Arkom s.c. w Zielonej Górze.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Nierzwicka-Mróz, upr. urb. nr 1493, nr Z-123 – główny projektant

mgr inż. Grzegorz Mróz – zagadnienia formalne i społeczne, redakcja końcowa

inż. Agnieszka Synowiec – zagadnienia formalne i przestrzenne, opracowanie graficzne

mgr Dariusz Tarkowski – zagadnienia ochrony środowiska przyrodniczego

mgr Alicja Duda – zagadnienia ochrony środowiska kulturowego

mgr inż. Edmund Słupski – zagadnienia infrastruktury technicznej

mgr inż. Piotr Czerwiński – opracowanie graficzne

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz opracowano w pracowni Arkom s.c. w Zielonej Górze.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Nierzwicka-Mróz, upr. urb. nr 1493, nr Z-123 – główny projektant

mgr inż. Grzegorz Mróz – zagadnienia formalne i społeczne, redakcja końcowa

inż. Agnieszka Synowiec – zagadnienia formalne i przestrzenne, opracowanie graficzne