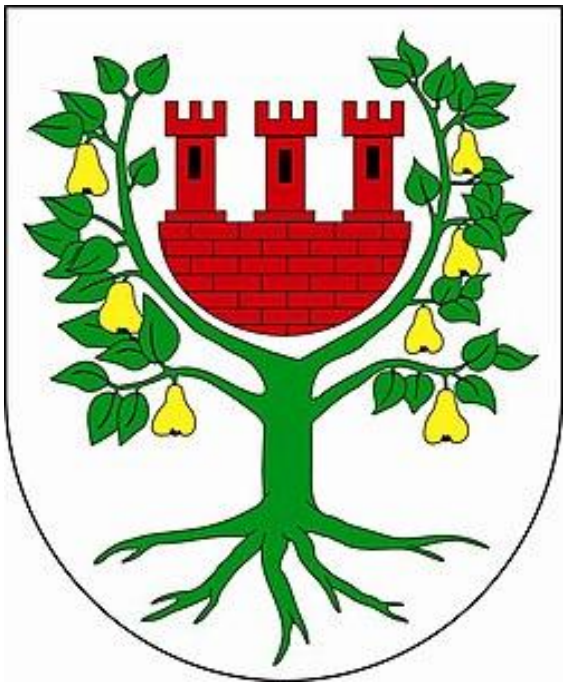


PLAN OGÓLNY GMINY MIĘDZYCHÓD
UZASADNIENIE

Zespół Autorski:
mgr inż. arch. Joanna Grocholewska (członek ZOIU Z-257)
mgr inż. Aleksandra Sobka-Kucharska
mgr inż. Mateusz Jabłoński

Grudzień 2025 / aktualizacja kwiecień 2026 r./aktualizacja lipiec 2026

Spis treści

1. Wstęp 3
1.1 Podstawy prawne i zakres opracowania 3
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym 3
2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 4
2.2 Chłonności terenów niezabudowanych 5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienie zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej 8
3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy 8
3.2 Obszar zabudowy śródmiejskiej 10
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 11
4.1 Profil funkcjonalny stref planistycznych 12
4.1.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) 14
4.1.2 Strefa usługowa (SU), strefa gospodarcza (SP), strefa górnictwa (SG) 17
4.1.3 Strefa produkcji rolniczej (SR) 18
4.1.4 Strefa infrastrukturalna (SI), komunikacyjna (SK) 19
4.1.5 Strefa zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), otwarta (SO) 21
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy 23
5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 24
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego 25
5.3 Formy ochrony przyrody 28
5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią 36
5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych 38
5.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 39
5.7 Strefy ochronne ujęć wody 39
5.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 39
5.9 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 41
5.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 43
5.11 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 43
5.12 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 43
5.13 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 44
5.14 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 44
5.15 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 45
5.15 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 48
5.16 Opracowanie ekofizjograficzne 64
5.17 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 72

1. Wstęp

1.1 Podstawy prawne i zakres opracowania

Plan ogólny gminy Międzychód został sporządzony zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538), zwanej dalej „ustawą pizp", oraz obowiązującymi rozporządzeniami.

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758 ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem w spr. POG",
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2020 poz. 1916 ze zm.).

Do opracowania planu ogólnego gminy Międzychód przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Międzychodu Nr II/14/2024 z dnia 28.05.2024 r.

Zgodnie z zapisami art. 13a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, którego ustalenia są wiążące dla sporządzanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny opracowuje się dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Zgodnie z ustawą zakres planu ogólnego obejmuje określenie: stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, stanowiących elementy obligatoryjne oraz obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej będącymi elementami fakultatywnymi. Ustalenia planu ogólnego formułuje się w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności te określone w art. 13b ustawy pizp.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W ramach działań mających na celu umożliwienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz przeciwdziałaniu powstawania rozproszonej zabudowy, w ustawie pizp zostały określone zasady wyznaczania stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

W celu wyznaczenia nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną) lub stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową konieczne jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów

niezabudowanych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach oraz lukach w zabudowie.

2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Określenie wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie jest elementem obligatoryjnym przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną lub z zabudową zagrodową w planie ogólnym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyliczono na podstawie wzoru zawartego w rozporządzeniu w spr. POG:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w ludziach;

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną;

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi;

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

Zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023-2060, sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny, prognozowana liczba mieszkańców gminy Międzychód w 2044 roku wyniesie 16 703 osób. Do obliczeń przyjęto tę wartość powiększoną o 5%, tj. 17 538.

Wartość wskaźnika PUM_0, przyjęto z danych udostępnianych przez GUS. Dla Gminy Międzychód w 2024 roku wynosiła ona 579 906 m^2.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia wartość wskaźnika P_{20}, obliczana jest na podstawie jednego z dwóch wzorów: $P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$ lub $P_{20} = 2P_0 – 2P_{-20}$, gdzie:

P_0 – stanowi powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi;

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

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

W przypadku, gdy obliczona z powyższych wzorów, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}), jest mniejsza niż prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), do obliczeń przyjmuje się wartość wskaźnika P_0.

Jeśli wartość wskaźnika P_{20}, wyliczona zgodnie z powyżej przedstawionymi zasadami jest mniejsza niż 40m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych umożliwiających wykonanie obliczeń, jako wartość wskaźnika P_{20} przyjmuje się 40m^2.

Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS dla gminy Międzychód, wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadającej na jednego mieszkańca wynosi:

Tab.1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca na przestrzeni ostatnich 20 lat

P_0	33,6 m^2
P_{-10}	26,7 m^2
P_{-20}	22,5 m^2

Źródło: dane GUS za 2024 r.

Na podstawie powyższych danych przeprowadzono analizę i wybrano najkorzystniejszy wariant wskaźnika $P_{20.}$

Tab.2 Metody obliczeń wskaźnika prognozowanej powierzchni mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

	Wariant P_{20}	**P_{20} [m^2]**
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	W_1	47,40
$P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$	W_2	44,70
$P_{20} = P_0$	W_3	33,60
$P_{20} = 40m^2$	W_4	40,00

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z przedstawioną powyżej metodą i przyjętymi danymi zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Międzychód wyniosło **4 928 osoby.**

$$\textbf{ZAP} = 17\,538 \text{ osób} - (597\,538\ m^2/47{,}4\ m^2) = \textbf{4 928 osób}$$

2.2 Chłonności terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych wskazuje jakie możliwości przyjęcia nowych mieszkańców posiadają obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy na terenie gminy. Zgodnie z rozporządzeniem w spr. POG chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju

zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Z uwagi na powyższe w granicach gminy Międzychód wyznaczono najczęściej występujące typy zabudowy z funkcją mieszkaniową i przedstawiono je w poniższej tabeli. Wskaźnik chłonności wyliczono metodą ekspercką.

Analizie poddano obszary zabudowane z istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi położone w zasięgu wstępnie wyodrębnionych stref planistycznych SW. Analiza wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy wykazała, że na obszarze miasta występuje zabudowa o wskaźnikach od 0,6 do 3,0, natomiast na terenach wsi intensywność zabudowy jest znacznie niższa i zawiera się w przedziale od 0,3 do 1,2 (tylko w jednym przypadku do 1,5). W oparciu o te wnioski przyjęto jako zasadne wyodrębnienie 2 wskaźników chłonności dla terenów z funkcją mieszkaniową wielorodzinną do zastosowania przy obliczeniach szacowanych chłonności terenów niezabudowanych w POG. Dla zabudowy o niższej intensywności (zwanej dalej MW1) przyjęto, że ustalony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy będzie mniejszy lub równy 1,2, natomiast dla zabudowy o wyższej intensywności (zwanej dalej MW2) będzie większy niż 1,2. Aby uzyskać wartości charakterystyczne (uśrednione) dla gminy Międzychód zsumowano powierzchnie terenów z istniejącą zabudową wielorodzinną oraz liczbę mieszkańców na terenach o wskaźnikach z wyodrębnionych grup MW1 i MW2 oraz wyliczono wartości wskaźników wyrażane w liczbie osób / ha, przyjmując zgodnie z danymi GUS za 2024 r średnią powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na 1 os w gminie o wartości 33,6 m².

Analizie poddano obszary zabudowane z istniejącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położone w zasięgu wstępnie wyodrębnionych stref planistycznych SJ oraz SZ. W strefach SJ wyselekcjonowano działki z istniejącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wyliczono średnią powierzchnię działki budowlanej dla każdego obrębu. Aby uzyskać wartości charakterystyczne (uśrednione) dla gminy Międzychód przyjęto, że na każdej przeciętnej działce budowlanej zostanie zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym zamieszka przeciętnie 4,06 osób (wg danych GUS) oraz wyliczono wartości wskaźników dla stref mn1, mn2 i RM wyrażane w liczbie osób / ha.

Wartości wskaźnika chłonności mają charakter uśredniony.

Tab.3 Charakterystyczne typy zabudowy w gminie

Lp.	***Typ zabudowy***	***Charakterystyka zabudowy***	***Wskaźnik chłonności*** [os/ha]
1.	MW1	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi usługami o wskaźniku nadziemnej intensywności zabudowy nie większym niż 1,2	104
2.	MW2	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi usługami o wskaźniku nadziemnej intensywności zabudowy większym niż 1,2, lecz nie większym niż 3,0	159
3.	mn1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach wiejskich, średnia powierzchnia dz. bud. ok. 1350 m²; dominuje zabudowa wolnostojąca; wskaźnik korekcyjny dla występowania zabudowy letniskowej o wartości -10%	27
4.	mn2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach miasta Międzychód oraz dla obrębu Bielsko; typ zabudowy wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, średnia powierzchnia dz. bud. ok. 550 m²	48
5.	RM	Zabudowa zagrodowa	14

Źródło: opracowanie własne

Na potrzeby obliczeń, w granicach gminy Międzychód wyznaczono luki w zabudowie, rozumiane jako tereny obecnie niezagospodarowane oraz mające możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Delimitacji luk dokonano metodą ekspercką w oparciu o obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, projekty planów miejscowych, które wejdą w życie przed uchwaleniem planu ogólnego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania ujawnionego na mapach ewidencyjnych, BDOT oraz ortofotomapie. Powierzchnia luk w zabudowie w granicach całej gminy wyniosła 426,8623 ha.

Tab.4 Chłonności

Lp.	***Typ zabudowy***	***Suma powierzchni luk w danym typie zabudowy (ha)***	***Chłonność luk w zabudowie***
1.	MW1	8,1570	**848**
2.	MW2	5,6656	**901**
3.	mn1	292,8356	**7 907**
4.	mn2	103,3034	**4 959**
5.	RM	16,9007	**237**
	Suma:	**426,8623**	**14 851**

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowych (w różnych typach zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) wynosi **14 851** osób, co stanowi ok. 301% zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ustawy pizp, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną lub z zabudową zagrodową w granicach całej gminy, suma chłonności terenów niezabudowanych, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Jeśli wartość sumy chłonności terenów niezabudowanych, przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej poza uwzględnieniem obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Tab.5 Porównanie zapotrzebowania i chłonności

	%	***Liczba osób***
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	*70% ZAP*	*3 450*
	Obliczone 100 % ZAP	**4 928**
	130% ZAP	*6 406*
Chłonność luk w zabudowie	**301%**	**14 851**

WNIOSEK. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE PRZEKRACZA 130% ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Źródło: opracowanie własne

Z uwagi na powyższe w gminie Międzychód nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienie zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej

3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie art. 13a ustawy pizp, w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy (dalej OUZ), w zasięgu których będzie możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Aktualnie gmina Międzychód jest w 16,7 % pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z czego plany obowiązują dla całego obszaru miasta oraz najintensywniej zagospodarowanych obrębów stycznych do miasta, tj. obr. Bielsko, Dzięcielin i Wielowieś. W pozostałych częściach gminy, nowe inwestycje lokalizowane są na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Mimo, iż określenie OUZ w planie ogólnym ma charakter fakultatywny, zdecydowano się na jego wyznaczenie, aby nie ograniczać dalszych procesów inwestycyjnych zachodzących w obrębie gminy. Wyznaczenie OUZ wpłynie korzystnie na jej dalszy rozwój.

OUZ na terenie gminy Międzychód zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, zwanym dalej „rozporządzeniem w spr. OUZ". Jako narzędzie do wygenerowania bazowego OUZ wykorzystano wtyczkę APP do programu QGIS w oparciu o przefiltrowane budynki z bazy danych EWID, udostępnionej do opracowania planu ogólnego gminy przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Międzychodzie. Baza danych EGIB ma pełne pokrycie na terenie gminy, stąd nie stwierdzono potrzeby korzystania uzupełniająco z bazy danych obiektów topograficznych (BDOT) w skalach 1:500 – 1:5.000 lub 1:10.000 – 1:100.000.

W §1 ust. 5 cyt. rozporządzenia dopuszczono możliwość rozszerzenia OUZ, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar, o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

P_p – oznacza łączną maksymalna powierzchnię poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia ich granic;

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

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

Dla gruntów rolnych klas I-III znajdujących się poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ, odbywać się może jedynie w obszarach znajdujących się w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w §1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Zgodnie z przedstawioną powyżej metodą i przyjętymi danymi łączna maksymalna powierzchnia, o którą można poszerzyć OUZ bazowy (P_p) w gminie Międzychód wyniosła **165,0249 ha.**

$$P_p = 25\% * (1\ 302{,}1264\ ha - 642{,}0266\ ha) = 165{,}0249\ ha$$

Podstawą do rozszerzenia i ukształtowania finalnego zasięgu obszaru uzupełnia zabudowy, był wygenerowany w oparciu o wtyczkę APP – bazowy OUZ. Z uwagi na ograniczoną powierzchnię poszerzenia (Pp), na terenach gdzie obecnie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zrezygnowano z wyznaczenia OUZ. Wyjątek stanowią tereny, gdzie wpłynęły wnioski do POG, o zmianę funkcji na mieszkaniową w obecnie obowiązującym planie. W takich przypadkach wnioskowane tereny zostały objęte OUZ. Natomiast na terenach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany, rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano w taki sposób, by możliwe było racjonalne zagospodarowanie działki ewidencyjnej, bądź terenu oraz stosowanie do ww. zasad określonych w rozporządzeniu w spr. OUZ.

Mimo możliwości rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, nie udało się objąć nimi całej istniejącej zabudowy występującej w gminie. Największym problemem okazała się istniejąca zabudowa, w tym gospodarstwa rolne zlokalizowane na gruntach klasy III. Dla gruntów rolnych klasy I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ musi się mieścić w zasięgu 50 m od zgrupowań budynków wyznaczonych zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1 – 3 cyt. rozporządzenia w spr. OUZ położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Niezależnie od lokalizacji gospodarstwa wzdłuż dróg publicznych i obszaru zwartej zabudowy wsi, restrykcje wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących rozszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy na gruntach klasy III, uniemożliwiły objęcie jego zasięgiem całych gospodarstw rolnych. Zabudowa zagrodowa często przybiera formę długich działek, gdzie na froncie zlokalizowany jest budynek mieszkalny, natomiast w głębi terenu rozwijane są budynki gospodarcze. W innych przypadkach zabudowa została odsunięta od dróg publicznych. W konsekwencji, część budynków i budowli rolniczych znalazła się poza granicami OUZ. Powyżej opisana sytuacja uniemożliwi rolnikom dalszą rozbudowę gospodarstw na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. By nie zablokować rozwoju produkcji rolniczej w gminie, konieczne będzie opracowanie zintegrowanych planów inwestycyjnych, bądź miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów w zasięgu wyznaczonych stref planistycznych.

3.2 Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z ustawą pizp w planie ogólnym, można określić obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS), które stanowią tereny zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

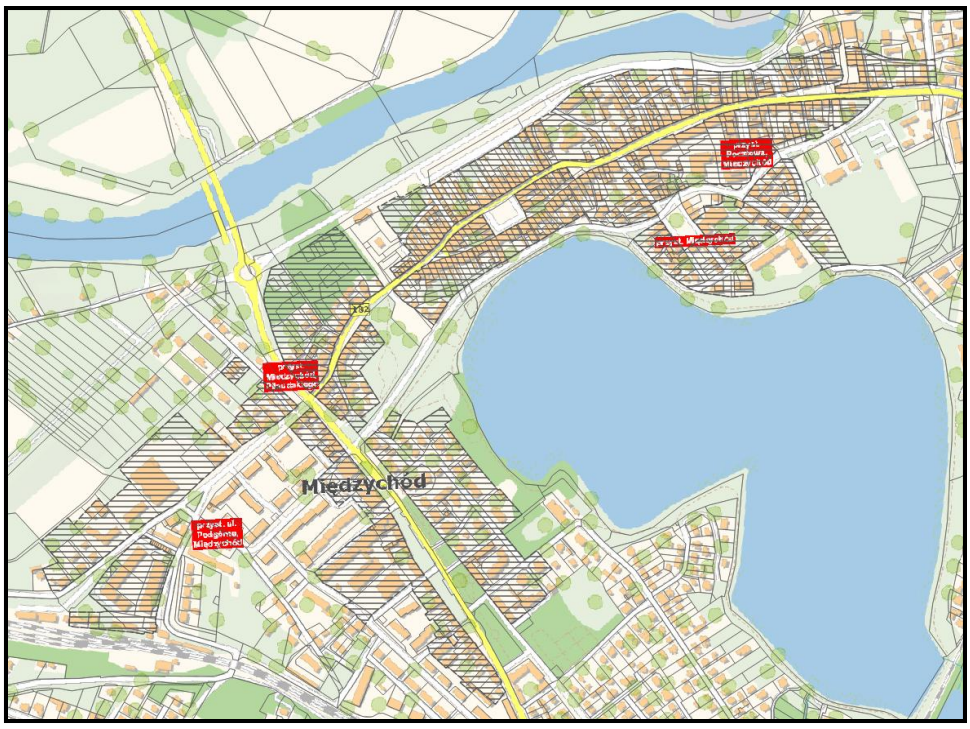
W oparciu o zapisy ustawy pizp i rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[1] , skutkiem wyznaczenia OZS w planie ogólnym jest:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 2/3 tej wartości określonej w danej strefie planistycznej w POG (na etapie sporządzania planu miejscowego);
- możliwość zastosowania złagodzonych wymagań dotyczących nasłonecznienia i oświetlenia dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi oraz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.

Mimo, iż wyznaczenie OZS ma charakter fakultatywny, zdecydowano się na jego ustalenie w planie ogólnym gminy Międzychód. Na etapie sporządzania planów miejscowych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej, pozwoli to na kształtowanie parametrów zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do faktycznego zagospodarowania terenów.

W planie ogólnym gminy Międzychód wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, który swoim zasięgiem objął historyczne centrum miasta Międzychód, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic: Marszałka Piłsudskiego, Słowackiego, Dworcowej, Gorzyckiej, 17Stycznia, Czynu 600-Lecia, Wały Jana Kazimierza, Rybackiej, Zewnętrznej, Iczka, Rolnej, Gazowniczej i Bolesława Chrobrego. Teren ten charakteryzuje się również występowaniem usług ogólnomiejskich i publicznych

1 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 ze zm.)



Rys.1 Obszar zabudowy śródmiejskiej w mieście Międzychód na tle openstreetmap

Źródło: Opracowanie własne

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

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- obowiązkowo podstawowy profil funkcjonalny strefy oraz fakultatywnie profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP i SR, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK),
- maksymalną wysokość zabudowy (obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP i SR, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK),,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP i SR, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, fakultatywnie dla stref SG, SO, SK).

Na etapie sporządzania planu ogólnego gminy, nie ustalono gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej. Zgodnie z art. 13f ustawy pizp gminne standardy dostępności

infrastruktury społecznej określą zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo będzie można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd. Dostępność do szkoły należy zapewnić poprzez położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach i 3000 m poza miastami - liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha - liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej. Przepis art. 13f ust. 4 i 5 ustawy pizp wskazuje, że jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową tylko te działki ewidencyjne, które będą spełniały ustalone standardy dostępności.

Biorąc pod uwagę rozmieszczenie istniejących oraz planowanych szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej, a także stopień pokrycia gminy planami miejscowymi, w których wyznaczona została lokalizacja zabudowy mieszkaniowej nie stwierdzono potrzeby dla wprowadzania ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG poprzez ustalenie gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej.

4.1 Profil funkcjonalny stref planistycznych

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym planem ogólnym dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, których charakterystyka została przedstawiona w rozporządzeniu w spr. POG.

W planie ogólnym gminy Międzychód wyznaczone zostały następujące typy stref planistycznych, tj. : strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), strefa usługowa (SU), strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefa gospodarcza (SP), strefa produkcji rolniczej (SR), strefa infrastrukturalna (SI), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefa cmentarzy (SC), strefa górnictwa (SG), strefa otwarta (SO) i strefa komunikacji (SK).

Ustaleniem odgórnym w ramach każdej strefy jest podstawowy profil funkcjonalny, który nie podlega modyfikacjom w ustaleniach planu ogólnego.

Delimitacji stref planistycznych dokonano na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania terenu, obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów planów miejscowych, które wejdą w życie przed uchwaleniem planu ogólnego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Część stref została wyznaczona w wyniku

pozytywnego rozpatrzenia wniosków, przy czym w zakresie funkcji mieszkaniowej wyłącznie w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy.

Z uwagi na konsekwentnie prowadzoną politykę przestrzenną gminy, znaczna część gminy Międzychód została pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Uznaje się, że zapisy obecnie obowiązujących planów, które zostały wypracowane na etapie ich sporządzania, stanowią, jako obowiązujące akty panowania przestrzennego, podstawę do ich przeniesienia do ustaleń POG, zarówno w zakresie funkcji terenów, jak i parametrów zabudowy: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenach, na których nie obowiązują plany miejscowe, doboru parametrów zabudowy dokonano na podstawie inwentaryzacji urbanistyczno-architektonicznej oraz w oparciu o udostępnione materiały geodezyjne i dane przestrzenne: mapę zasadniczą, bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EWID), bazę danych obiektów topograficznych (BDOT 10k), uzbrojenia (GESUD), ortofotomapy, numerycznego modelu pokrycia terenu oraz numerycznego modelu terenu.

Ustalenie wskaźników zabudowy w planie ogólnym oraz profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, nie determinuje wprost parametrów oraz funkcji, które dany teren będzie posiadał w miejscowym planie. Wskazanie poszczególnych funkcji w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy planistycznej determinuje jedynie maksymalny katalog dopuszczalnych przeznaczeń lub funkcji terenu, które w danej strefie mogą być zastosowane przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawaniu warunków zabudowy. Podobnie jeśli chodzi o parametry zabudowy. Parametry zabudowy podane w planie ogólnym mają charakter graniczny (maksymalny, bądź minimalny, w zależności od wybranego wskaźnika).

Tabela 6. Wykaz stref planistycznych na terenie gminy Międzychód

Lp.	Nazwa strefy planistycznej	Symbol strefy	Powierzchnia w ha	Udział w powierzchni gminy
1	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	75,73	0,25%
2	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	904,05	2,94%
3	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	202,28	0,66%
4	Strefa usługowa	SU	65,74	0,21%
5	Strefa handlu wielopowierzchniowego	SH	1,39	0,005%
6	Strefa gospodarcza	SP	496,44	1,62%
7	Strefa produkcji rolniczej	SR	288,39	0,94%
8	Strefa infrastrukturalna	SI	94,20	0,31%

9	Strefa zieleni i rekreacji	SN	272,90	0,89%
10	Strefa cmentarzy	SC	16,35	0,05%
11	Strefa górnictwa	SG	247,49	0,81%
12	Strefa otwarta	SO	27 796,05	90,53
13	Strefa komunikacyjna	SK	244,27	0,80%

Źródło: opracowanie własne

4.1.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Z uwagi na przekroczone wartości sumy chłonności terenów niezabudowanych, w planie ogólnym gminy Międzychód nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Granice stref SW, SJ i SZ zostały wyznaczone na podstawie ich zasięgów w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Ponadto, zgodnie z art. 13d ustawy pizp przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, uwzględniono istniejącą zabudowę, znajdującą się poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz planami miejscowymi, lecz wyznaczenie stref dla istniejącej zabudowy zostało przeprowadzone w taki sposób, by nie generować nowych luk w zabudowie.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zostały wyznaczone głównie w granicach administracyjnych miasta Międzychód oraz w miejscowościach w obszarach zwartej zabudowy Bielsko, Mnichy oraz w formie pojedynczych zespołów we wsiach Kolno, Radgoszcz, Muchocin, Kamionna, Tuczępy, Łowyń i Piłka.

W granicach miasta zabudowa wielorodzinna występuje w formie historycznej zabudowy śródmiejskiej oraz osiedli wielkopłytowych. Zabudowa śródmiejska pełni funkcję mieszkaniowo-usługową. Centrum stanowi zaplecze handlowe miasta i gminy, z wykształconymi pierzejami usługowo-handlowymi oraz obiektami usług centrotwórczych. Dominuje zabudowa o wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych.

Osiedla wielkopłytowe w granicach miasta Międzychód pochodzą z lat 70 i 80. Są zlokalizowane w rejonie ulic: Dworcowa, Gorzycka, Daszyńskiego i kard. Wyszyńskiego oraz w rejonie ulic Sikorskiego i Jana Pawła II. Występuje tam głównie zabudowa 5-kondygnacyjna lub 3-kondygnacyjna z dachami płaskimi oraz małe domy mieszkalne (do 3-6 lokali). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest też przemieszana z zabudową usługową oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w różnych proporcjach.
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenach wiejskich występuje głównie w formie bloków modernistycznych o wysokości 2-3 kondygnacji nadziemnych (np. Tuczępy) lub zabudowy historycznej kwartałowej lub folwarcznej (centrum Kamionny, Mnichy, Mniszki).

W obrębie wyznaczonych stref SW nie występują tereny istniejących ogrodów działkowych.

Z profilu podstawowego strefy SW wynika możliwość lokalizacji: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji (w tym zespoły zabudowy garażowej), terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (na obszarach o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W strefach SW w zakresie dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono lokalizację terenów zieleni naturalnej i terenów wód, a w wybranych strefach SW również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu lasu. W strefie 136SW dopuszczono teren handlu wielkopowierzchniowego.

W strefach SW określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wyżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub wykonanych analiz. W strefach SW na terenie gminy Międzychód ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0,3 do 4,0,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 8 m do 30 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 11% do 100%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 0% do 50%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 30% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stanowią znaczną część terenów zainwestowanych w gminie. Zarówno w granicach administracyjnych miasta, jak i na terenach wiejskich są to głównie budynki mieszkaniowe bądź mieszkaniowo-usługowe, 1- lub 2-kondygnacyjne. Na obszarze gminy zabudowa jednorodzinna reprezentowana jest przez różne formy w tym zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą oraz szeregową. W obrębie wyznaczonych stref SJ nie występują tereny istniejących ogrodów działkowych.

Z profilu podstawowego strefy SJ wynika możliwość lokalizacji: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji (w tym zespoły zabudowy garażowej), terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (na obszarach o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W strefach SJ w zakresie dodatkowego profilu funkcjonalnego wszędzie dopuszczono lokalizację terenu zieleni naturalnej i terenu wód. W wybranych strefach SJ dopuszczono lokalizację terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i teren lasów.

W strefach SJ określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz

minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W strefach SJ ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0,1 do 2,1,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 5 m do 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 8,5% do 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 0% do 70%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 30% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), występują w granicach gminy zarówno jako obszary stanowiące zwartą zabudowę wsi oraz jako rozproszone, pojedyncze zagrody rolnicze.

W obrębie wyznaczonych stref SZ nie występują tereny istniejących ogrodów działkowych ani wielkotowarowej produkcji rolnej.

W profilu podstawowym strefy SZ określono możliwość realizacji terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, terenów akwakultury i obsługi rybactwa, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej oraz terenów infrastruktury technicznej (na obszarach o powierzchni poniżej 0,5 ha).

Dla wszystkich terenów SZ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono możliwość lokalizowania terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów zieleni naturalnej, terenu lasu i terenów wód, a na wybranych terenach dopuszczono lokalizację terenów usług. W strefach SZ nie dopuszczono terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, ani terenów biogazowni.

W strefach SZ określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub wykonanych analiz. W strefach SZ ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0,2 do 1,0,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 12 m do 25 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 10% do 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 25% do 60%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 30% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

4.1.2 Strefa usługowa (SU), strefa gospodarcza (SP), strefa górnictwa (SG)

Strefy usługowe (SU), w gminie zlokalizowane są w sposób zróżnicowany. Większość terenów usługowych zlokalizowana jest w mieście, gdzie realizowane są usługi z zakresu: administracji, szkolnictwa, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, turystyki, handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej oraz kultu religijnego. Dużą koncentrację usług obserwuje się też w obrębach Bielsko, Wielowieś, Gorzyń, Kamionna, Łowyń, natomiast całkowicie pozbawione stref usługowych są obręby Międzychód Nadleśnictwo, Sowia Góra, Piłka, Muchocin, Polanka, Dzięcielin, Zatom Stary, Popowo, Mnichy, Skrzydlewo, Gralewo, Krzyżkówko i Kaliska. W pozostałej części gminy, strefy usługowe obejmują głównie usługi z zakresu: kultury, kultu religijnego, handlu oraz turystyki.

W profilu podstawowym strefy SU określono możliwość realizacji terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (na obszarach o powierzchni poniżej 0,5 ha).

Dla wszystkich terenów SU, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono możliwość lokalizowania terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód. Na wybranych terenach dopuszczono lokalizację terenów składów i magazynów (2SU, 5SU, 19SU, 44SU, 62SU, 63SU, 64SU, 66SU, 83SU, 105SU, 110SU, 112SU, 113SU, 122SU, 132SU).

W strefach SU określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub wykonanych analiz. W strefach SU ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0,3 do 4,0,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 5 m do 40 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 12% do 100%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 0% do 60%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 30% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono w obszarach istniejących stref przemysłowych lub ich poszerzenia. Największa wyznaczono w granicach miasta Międzychód i Bielska oraz na terenach obrębów Gorzyń, Głażewo i Łowyń. Obsługa komunikacyjna strefy przemysłowej w Gorzyniu i Kamionnie opiera się na dostępie do drogi krajowej nr 24, natomiast w Głażewie i Łowyniu na drodze wojewódzkiej nr 160.

W profilu podstawowym strefy SP określono możliwość realizacji terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W profilu funkcjonalnym dodatkowym we wszystkich strefach dopuszczono możliwość lokalizowania terenów usług, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów i terenów wód.

Strefą 19SP objęto istniejącą elektrownię wiatrową w Głażewie.

W strefach SP określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub wykonanych analiz. W strefach SP ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0,3 do 1,8,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 10 m do 49 m, a wyłącznie dla 19SP – 113 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 30% do 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 1% do 30%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 20% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

Na terenie gminy wyznaczono strefy górnictwa (SG), w obrębach Międzychód Nadleśnictwo i Mierzyn-Drzewce w zasięgu udokumentowanych złóż ropy naftowej i towarzyszącego gazu ziemnego nr 9736 Lubiatów i złoża gazu ziemnego nr GZ 9502 Międzychód oraz w obrębach Muchocin i Piłka do obsługi ww. złóż kopalin. Pozostałe strefy górnictwa wyznaczono w zasięgu złóż kruszyw naturalnych KN 10614 Wielowieś, KN 10301 Wielowieś – S, KN 17965 Wielowieś U, KN 19006 Dzięcielin MS, KN 17083 Tuczępy, KN 11769 Krzyżkówko MD, KN 13850 Lewice, KN 17980 Dormowo, KN 11750 Głażewo TN, KN, 19489 Głażewo MK.

W profilu podstawowym strefy SG określono możliwość realizacji terenów górnictwa i wydobycia, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej.

W profilu funkcjonalnym dodatkowym we wszystkich strefach dopuszczono możliwość lokalizowania terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów i terenów wód, a w strefach 1SG, 3SG, 4SG, 5SG. 6SG, 7SG, dopuszczono również możliwość lokalizowania terenu produkcji, usług biurowych i administracji.

Dla stref SG nie ustalono parametrów zabudowy, ani minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

4.1.3 Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefą produkcji rolniczej (SR), zostały objęte m.in. tereny największych, istniejących gospodarstw rolnych na terenie gminy Międzychód oraz szereg mniejszych przedsiębiorstw zajmujących się produkcją rolniczą. W strefę włączono również tereny stawów hodowlanych oraz obszary dla

których w planie ogólnym przewiduje się możliwość poszerzenia istniejących gospodarstw rolnych, w szczególności na gruntach klasy III.

W profilu podstawowym strefy SR określono możliwość lokalizacji terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, terenu wielkotowarowej produkcji rolnej, terenu akwakultury i obsługi rybactwa, terenu komunikacji, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W profilu funkcjonalnym dodatkowym we wszystkich strefach dopuszczono możliwość lokalizowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasów i terenu wód, w strefach 2SR, 40SR, 56SR, 73SR dopuszczono możliwość lokalizowania terenu biogazowni, a w strefach 73SR i 74SR dopuszczono możliwość lokalizowania terenu elektrowni słonecznej.

W strefach SR określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub wykonanych analiz. Ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0 do 1,0,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 5 m do 25 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 0% do 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 25% do 90%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 30% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

4.1.4 Strefa infrastrukturalna (SI), komunikacyjna (SK)

W planie ogólnym, przy wyznaczaniu stref infrastrukturalnych (SI), kierowano się dwoma kryteriami: funkcjonalnym i powierzchniowym. Zgodnie z zapisami rozporządzenia, w każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym dostępna jest możliwość realizacji terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5.000 m^2, zatem nie ma potrzeby wyznaczania strefy infrastruktury dla obiektów o niewielkiej powierzchni. W POG gminy Międzychód wydzielono strefy infrastruktury dla terenów o znacznej powierzchni, takich jak stacje redukcyjne gazu, GPZ, ujęcia i stacje uzdatniania wody, zakład energetyki cieplnej, składowiska odpadów. W strefie wydzielono również główne place miejskie, fragmenty istniejącego i planowanego układu drogowego, duże parkingi i zespoły garażowe.

W profilu podstawowym strefy SI określono możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych.

W profilu funkcjonalnym dodatkowym we wszystkich strefach SI dopuszczono możliwość lokalizowania terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej i terenów wód, a ponadto dopuszczono możliwość lokalizowania terenów usług (w strefach 8SI, 16SI, 17SI, 19SI, 26SI, 29SI,

35SI, 37SI, 41SI, 47SI, 49SI, 54SI, 56SI, 61SI, 66SI, 70SI), terenów produkcji (w strefach 26SI, 29SI, 37SI, 41SI,), terenów lasów (w strefach 37SI, 40SI, 50SI, 54SI, 64SI, 65SI, 66SI, 69SI).

W zakresie parametrów zabudowy dla strefy SI, obligatoryjnie określa się jedynie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wskazanie pozostałych parametrów ma charakter fakultatywny. We wszystkich strefach SI ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a w części stref SI określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wartości parametrów dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub wykonanych analiz. Ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: „null”* lub w zakresie od 0 do 2,0,
- maksymalną wysokość zabudowy: „null”* lub w zakresie od 4 m do 70 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy „null”* lub w zakresie od 0% do 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie od 5% do 80%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 20% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

W strefach komunikacji (SK), znalazły się przede wszystkim obiekty komunikacji istniejące lub zaplanowanie, które mają ustalone linie rozgraniczające (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych). W strefie SK w planie ogólnym wyznaczono m.in. drogę krajową nr 24, drogi wojewódzkie nr 160, 182, 195, 198, 199, drogi powiatowe klasy głównej, wybrane drogi klasy zbiorczej, linie kolejowe (w tym m. in. linie nr 363 Międzychód – Skwierzyna, nr 368 Szamotuły – Międzychód), 373 Międzychód – Zbąszyń, tereny stacji kolejowej).

W profilu podstawowym strefy SK istnieje możliwość lokalizowania terenów autostrady, terenów drogi ekspresowej, terenów drogi głównej ruchu przyspieszonego, terenów drogi głównej, terenów komunikacji kolejowej i szynowej, terenów komunikacji kolei linowej, terenów komunikacji wodnej, terenów komunikacji lotniczej, terenów obsługi komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W profilu funkcjonalnym dodatkowym we wszystkich strefach SK dopuszczono możliwość lokalizowania terenów zieleni naturalnej i terenów wód, a dla stref SK wydzielonych dla dróg publicznych dopuszczono lokalizację terenu zieleni urządzonej, dla stref 27SK, 30SK, 34SK i 35SK dopuszczono lokalizację terenu drogi zbiorczej, ponadto w strefach 8SK, 12SK, 13SK, 21SK dopuszczono również lokalizowanie terenu usług handlu detalicznego, terenów usług gastronomii i terenów usług turystyki.

Dla strefy komunikacji, nie ma obowiązku określania żadnych parametrów.

4.1.5 Strefa zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), otwarta (SO)

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto tereny zieleni i rekreacji, w tym parki, ogrody działkowe, tereny sportowe, a także część usług publicznych z zakresu: szkolnictwa, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zieleni urządzonej takiej jak parki, pasy zieleni izolacyjnej oraz istniejące ogrody działkowe. Z uwagi na obecność w profilu funkcjonalnym podstawowym strefy terenów plaży strefą SN objęto plaże nad jeziorami w gminie.

W profilu podstawowym strefy SN istnieje możliwość lokalizowania terenów zieleni urządzonej, terenów plaży, terenów wód, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W strefach SN zakres funkcji dodatkowych został dobrany indywidualnie dla danego terenu. Katalog funkcji dodatkowych obejmuje: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. W ramach ww. funkcji dodatkowych dominują usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki i teren zieleni naturalnej.

Parametry dla stref SN, zostały określone zgodnie z zapisami obecnie obowiązujących planów lub w oparciu o analizy zagospodarowania terenu. W strefach obejmujących tereny, na których nie przewiduje się zabudowy, określono maksymalna nadziemną intensywność zabudowy i maksymalną powierzchnię zabudowy o wartości 0. Ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0 do 0,9,
- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 5 m do 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 0% do 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 20% do 90%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 50% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

Strefą cmentarzy (SC), objęto tereny istniejących oraz planowanych cmentarzy.

W profilu podstawowym strefy SC istnieje możliwość lokalizowania: terenu cmentarza, terenu komunikacji, terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W profilu funkcjonalnym dodatkowym we wszystkich strefach SC dopuszczono możliwość lokalizowania terenu kultu religijnego, terenu usług handlu detalicznego, terenu zieleni naturalnej, tereny lasu, terenu wód.

Parametry dla stref SC, zostały określone zgodnie z zapisami obecnie obowiązujących planów lub w oparciu o analizy zagospodarowania terenu. Ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w zakresie od 0,1 do 0,3,

- maksymalną wysokość zabudowy w zakresie od 9 m do 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w zakresie od 5% do 30%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 20% do 30%.

Ustalony w POG parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż 30% został określony na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia w spr. POG.

Strefa otwarta (SO), w planie ogólnym pełni dwojaką funkcję. Z jednej strony strefą SO, objęto jeziora, grunty leśne i rolne niezabudowane, ustalając parametry zakazujące lokalizacji zabudowy na tych terenach. Jest to strefa dominująca w granicach występujących na terenie gminy form ochrony przyrody, gruntów rolnych oraz lasów. Z drugiej strony strefą SO objęto tereny, gdzie dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych.

W profilu podstawowym strefy SO istnieje możliwość lokalizowania: terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, terenu lasu, terenu zieleni naturalnej, terenu wód, terenu komunikacji, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (o powierzchni poniżej 0,5 ha).

W profilu funkcjonalnym dodatkowym w wybranych strefach SO dopuszczono możliwość lokalizowania terenu zieleni urządzonej. W strefach 27SO, 79SO, 80SO, 81SO, 83SO, 93SO, 94SO, 129SO, 130SO, 131SO, 133SO, 135SO, 136SO, 137SO, 234SO, 254SO, 292SO, 299SO, 300SO, 301SO, 302SO, 303SO, 305SO, 308SO, 309SO, dopuszczono możliwość lokalizowania terenu elektrowni słonecznej, a w strefach 95SO, 96SO, 97SO, 98SO, 130SO, 131SO, 135SO terenu elektrowni wiatrowych, przy czym strefami 95SO, 96SO, 97SO, 98SO objęto obszary, na których zrealizowano już elektrownie wiatrowe. W strefie 292SO dopuszczono możliwość lokalizowania terenu biogazowni. Natomiast na terenie gminy Międzychód nie wyznaczono stref SO, w których byłaby dopuszczona możliwość lokalizowania terenu elektrowni geotermalnej lub terenu elektrowni wodnej.

Dla stref SO, nie ma obowiązku ustalania żadnych parametrów zabudowy. W celu zabezpieczenia terenów rolnych i leśnych przed lokalizacją niepożądanej zabudowy, w planie ogólnym ustalono dla części stref SO maksymalną powierzchnię zabudowy: 0 oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0. Strefy z wykluczeniem zabudowy wyznaczono dla jezior, zwartych kompleksów gruntów rolnych, obszarów położonych w zasięgu 100 m od linii brzegowej jezior na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód, w zasięgu rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych oraz na innych terenach. Na terenach większych kompleksów leśnych zrezygnowano z ustalania maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, z uwagi na możliwość realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną. Dla terenów, które umożliwiają lokalizację elektrowni słonecznej i elektrowni wiatrowej zostały ustalone parametry zabudowy. W większości stref SO ustalono maksymalną wysokość zabudowy o wartości 12 m (która pozwala na lokalizację podstawowej infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym w pasach technologicznych istniejącej linii elektroenergetycznej 110Kv, 400 kV i 2x400kV ustalono maksymalną wysokość 50 m, a dla

istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych wysokości od 140 m do 240 m. W większości stref SO nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, z uwagi na dopuszczone w tych strefach tereny infrastruktury technicznej, dla których ten parametr również musiałby obowiązywać. Takie rozwiązanie pozwala na ograniczenie powierzchni terenów lub działek niezbędnych dla lokalizacji infrastruktury technicznej, które nie będą musiały uwzględniać wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. A zatem brak ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wpłynie na zmniejszenie powierzchni wyłączenia gruntów z użytkowania rolnego lub leśnego. W tym zakresie odmiennie potraktowano strefy 248SO i 250SO, obejmujące rezerwaty przyrody Kolno Międzychodzkie oraz Dolina Kamionki, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%, wykluczając tym samym lokalizację jakichkolwiek obiektów budowlanych.

Ustalono następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: „null”* lub w zakresie od 0 do 0,1,
- maksymalną wysokość zabudowy „null” albo w zakresie od 0 m do 240 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy „null” lub w zakresie od 0% do 10%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej „null” albo 100%.

* oznacza brak ustalenia parametru zabudowy

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Sporządzając projekt planu ogólnego Międzychód, uwzględniono uwarunkowania jej rozwoju przestrzennego, w tym elementy wskazane w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie gminy Międzychód:

- nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ustanowione na podstawie Prawa wodnego (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.);
- nie występują obszary, którym nadano status uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej;
- nie występują pomniki zagłady, objęte ochroną z tytułu ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120);
- nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, ustalanych na podstawie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 poz. 647 ze zm.);
- nie wyznaczono obszarów cichych;
- nie występuje obszar pasa nabrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,
- nie wyznaczono osuwisk ani terenów zarażonych ruchami masowymi.

W uzasadnieniu odniesiono się szczegółowo jedynie do uwarunkowań występujących w granicach gminy.

5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Rada Miejska Międzychodu podjęła uchwałę nr V/39/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Międzychód na lata 2023-2030, do której przystąpiono 27 września 2022 r. Z powyższego wynika, że Gmina Międzychód nie posiada aktualnej strategii rozwoju gminy, której opracowanie zostało wszczęte po 23.09.2023 r. (tj. zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

W planie ogólnym gminy Międzychód uwzględniono następujące zadania wynikające ze „Strategii rozwoju gminy Międzychód na lata 2023-2030".

Tabela 7. Cele określone w Strategii rozwój gminy Międzychód

Cele strategiczne adaptowane w POG	Sposób uwzględnienia zadań w planie ogólnym gminy
CEL I. Uporządkowanie przestrzeni gminy Międzychód z zachowanym ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem środowiska	
1. Bezpieczna i spójna przestrzeń Gminy Międzychód	Rozmieszczenia stref planistycznych dokonano z uwzględnieniem polityki przestrzennej, określonej w ustaleniach planu województwa i uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy pizp. Opracowanie POG ogranicza rozpraszanie zabudowy, reguluje rozwój zabudowy mieszkaniowej odpowiadającej na lokalne potrzeby demograficzne, wskazuje obszary pod lokalizację usług, zachowuje i rozwija strefy przemysłowe, wyznacza strefy otwarte dla ochrony i zachowania jezior, zwartych kompleksów leśnych, pól uprawnych i innych form zieleni naturalnej, w szczególności w granicach obowiązujących form ochrony przyrody. W POG wskazane zostały brzegowe (maksymalne w zakresie zabudowy i minimalne w zakresie powierzchni biologicznie czynnej) parametry zabudowy oraz obszary uzupełnienia zabudowy, na których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy.
2. Rozwinięta i nowoczesna infrastruktura techniczna i transportowa	Nie dotyczy. Ustalenia POG nie odnoszą się do tych zagadnień.
3. Efektywna energetycznie i czysta Gmina Międzychód	W POG wyznaczono strefy dla lokalizacji produkcji z odnawialnych źródeł energii (pod produkcję energii słonecznej, wiatrowej, biogazownie). Przy wyznaczaniu stref planistycznych zachowano korytarze dla sieci przesyłowych elektroenergetycznych i lokalizację GPZ, na dominujących przebiegu pasy technologiczne są objęte strefą SO, a w przypadkach innych stref ochronę sieci należy ustalić w planach miejscowych.
CEL II. Gmina Międzychód rozwinięta gospodarczo i turystycznie w oparciu o posiadany potencjał i dostępne zasoby	
1. Przedsiębiorcza Gmina Międzychód	Ustalenia POG sprzyjają osiągnięciu tego celu poprzez zachowanie i planowane poszerzenie istniejących stref przemysłowych oraz wskazanie stref SU pod lokalizację usług.
2. Rozwinięta turystycznie i rozpoznawalna Gmina Międzychód	Ustalenia POG sprzyjają osiągnięciu tego celu poprzez wyznaczenie stref SU i SN, na których będzie można realizować zamierzone cele. Dodatkowo funkcje agroturystyczne mogą być realizowane w strefach SZ i SR.
CEL III. Wspierająca rozwój i uważna na potrzeby swoich mieszkańców Gmina Międzychód	

1. Wysoka jakość usług społecznych w Gminie Międzychód	Ustalenia POG sprzyjają osiągnięciu tego celu poprzez wyznaczenie stref SN i SU na których będzie można lokalizować usługi społeczne.
2. Zdrowi mieszkańcy Gminy Międzychód	Ustalenia POG sprzyjają osiągnięciu tego celu poprzez wyznaczenie stref SN i SU na których będzie można lokalizować obiekty sportu i rekreacji oraz usług zdrowia, w szczególności poprzez wyznaczenie stref SN po północnej stronie jez. Mierzyńskiego dla lokalizacji usług zdrowia – z docelowym profilem strefy uzdrowiskowej .
3. Zintegrowani i aktywni społecznie mieszkańcy Gminy Międzychód	Ustalenia POG sprzyjają osiągnięciu tego celu poprzez wyznaczenie stref na których będzie można lokalizować obiekty sportu i rekreacji lub w otoczeniu których będzie można aktywizować mieszkańców, w tym strefy: - SU i SN pod lokalizację terenów; -SO dla ochrony i zachowania jezior, zwartych kompleksów leśnych, pól uprawnych i innych form zieleni naturalnej
4. Edukacja na wysokim poziomie dla wszystkich mieszkańców Gminy Międzychód	Ustalenia POG sprzyjają osiągnięciu tego celu poprzez wyznaczenie stref SN i SU na których będzie można lokalizować usługi oświatowe i kulturalno-edukacyjne.

Źródło: Strategia rozwoju gminy Międzychód na lata 2023-2030

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Aktualnie obowiązującym dokumentem planistycznym poziomu regionalnego jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r.
W planie województwa wprowadzono podział na obszary terytorializacji polityki rozwoju. Dla obszarów funkcjonalnych określone zostały cele rozwoju przestrzennego oraz zasady zagospodarowania, które stanowią uszczegółowienie polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego województwa, uwzględniające specyfikę potrzeb, możliwości i ograniczeń dla rozwoju poszczególnych obszarów.

Tabela 8. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Międzychód

Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego		**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy**
1. w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:	– miasto powiatowe Międzychód- ośrodek lokalny, – strefa niskiej, średniej i ograniczonej intensywności procesów osadniczych,	– Na terenie miasta Międzychód wyznaczono strefy SW, SJ, SU, SH, SN, w których rozwijane będą usługi lokalne. – Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające rozbudowę istniejących jednostek osadniczych, bez rozpraszania zabudowy.
2. w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:	– Rezerwat przyrody Kolno Międzychodzkie i Dolina Kamionki, – Park Krajobrazowy Dolina Kamionki, – Obszar chronionego krajobrazu „H" Międzychód, – obszar Natura 2000 • obszary siedliskowe- Ostoja Międzychodzko-Sierakowska PLH300032 Dolina Kamionki PLH300032	Wymienione tereny podlegające ochronie przyrody w POG wyznaczono głównie jako strefy otwarte, bez możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Jedynie 4 elektrownie słoneczne znalazły się w zasięgu OChK „H-Międzychód" w strefach 27SO, 80SO, 81SO (istniejące) i 83SO (planowana), a elektrownia w strefie 27SO w

	• obszary ptasie Puszcza Notecka PLB300015 – zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa- międzynarodowe i krajowe oraz regionalne obszary węzłowe,	granicach obszaru 2000 „Puszcza Notecka”. W POG zachowuje się istniejące jednostki osadnicze (w tym strefy gospodarcze), dla których wskazano możliwości uzupełnia i rozwoju. Istotnie rozszerza się strefę 43SP w Gorzyniu, położoną w granicach OChK. Na terenach rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych wykluczono lokalizację zabudowy- ustalono max. pow. zab 0, max wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0 i min. udział. pow. biol. czynnej 100%.
3. w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:	– lasy, – obszary predysponowane do zalesień, – obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, – wody płynące i stojące, – ekosystemy zależne od wód (mokradła), – obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, – planowane i istniejące zbiorniki małej retencji wodnej, – strefy wododziałowe, – główne zbiorniki wód podziemnych: GZWP nr 146 Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel, GZWP nr 147 Dolina rzeki Warty, – obszary chronione według ustawy Prawo wodne: • jednolite części wód, przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych, • obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, – doliny rzek- elementy naturalnego ukształtowania terenu, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych, – obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8), – pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9) – łąki, – złoża kopalin energetycznych: • gaz ziemny, • ropa naftowa i gaz ziemny, • węgiel brunatny, – złoża kopalin skalnych- kruszywa naturalne,	Wymienione tereny w POG wyznaczono głównie jako strefy otwarte. W POG wskazano wybrane strefy SO na których dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych i wiatrowych poza obowiązującymi formami przyrody, obszarami ważnymi dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji. Jedynie 4 elektrownie słoneczne znalazły się w zasięgu OChK „H-Międzychód” w strefach 27SO, 80SO, 81SO (istniejące) i 83SO (planowana), a elektrownia w strefie 27SO w granicach obszaru 2000 „Puszcza Notecka”. Na przeważającej części stref SO w użytkowaniu rolniczym, przyrodniczo cennych lub położonych w obszarach zalewowych nie dopuszczono możliwości zabudowy wskaźnik max powierzchni zabudowy - 0% i wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - 0. A na terenach rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych ustalono min. udział. pow. biol. czynnej 100%. Dla złóż ropy naftowej i gazu ziemnego (w trakcie eksploatacji) w POG wprowadzono strefy górnicze zgodnie z zasięgiem terenów PG z obowiązujących planów miejscowych. Dla złóż kopalin kruszyw wyznaczono strefy górnicze. Złoże węgla brunatnego zakwalifikowano do strefy SO.
4. w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:	– dobra kultury materialnej i niematerialnej, • historyczne układy przestrzenne (układ urbanistyczny nieujęty w rejestrze zabytków), • obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekty sakralny), – centra kultury Wielkopolski - miasto Międzychód jako ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym, – obszary wizerunkowe rozwoju turystyki: • Wielka Pętla Wielkopolska, • Wielkopolski System Szlaków Rowerowych, – międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa Szlak Cysterski, – turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa dla rozwoju turystyki i rekreacji, – międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki	Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ochronę istniejących układów urbanistycznych i zabytków, wskazujące profile podstawowe i dodatkowe, które będzie można realizować na terenie i w obiektach oraz brzegowe parametry zabudowy. Na obszarze miasta wyznaczono przede wszystkim strefy SW, SJ, SU, SN, SP, związane z realizacją zabudowy miasta, w tym z koncentracją funkcji lokalnych na szczeblu gminy i powiatu. W wyznaczonych strefach SU i SN będzie można realizować m. in. funkcje rekreacyjne, sportowe, związane z

	aktywnej- rowerowe, piesze, konne	rozwojem turystyki. Nowe tereny SN (pod planowane usługi sanatoryjne i rehabilitacyjne) wskazuje się w Mierzynie i w Mnichach. Dodatkowo na obszarze gminy wyznaczono tereny SN bez możliwości zabudowy na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie jezior – pod plaże. Formą turystki na terenach SN bez zabudowy może być również tzw. glamping.
5. w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:	– strefy umiarkowanego, ekstensywnego i ograniczania rozwoju działalności rolniczej, – ośrodki obsługi rolnictwa – Międzychód (powiatowy), Gorzyń i Muchocin (specjalistyczne),	Na terenie całej gminy zabezpieczono działalność rolniczą w strefach SO (bez zabudowy) oraz w strefach SZ i SR z zabudową rolniczą.
6. w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:	– droga krajowa nr 24 (klasa techniczna GP) – drogi wojewódzkie nr:160, 182, 198, 199 (klasa techniczna G) i 195 (klasa techniczna Z) – odcinek drogi krajowej nr 24 przeznaczony do zmiany kategorii, – orientacyjny przebieg planowanej drogi krajowej klasy technicznej GP – obwodnica m. Kamionna w ciągu drogi krajowej nr 24, – miejscowości wymagające budowy obwodnic – Międzychód, Gorzyń, Łowyń, – regionalne linie kolejowe nr: 363, 368 i 373 (prędkość docelowa 100 km/h), – droga wodna Warta, – lądowisko sanitarne,	W POG wyodrębniono strefy planistyczne dla DK 24 (bez obwodnicy m. Kamionna) i dróg wojewódzkich oraz linii kolejowych nr 363, 368 i 373. Nowe obwodnice drogowe (w tym dla m. Kamionna) nie mogą być wyznaczone jako strefa SK do czasu ustalenia ich linii rozgraniczających. Droga wodna na rz. Warcie położona jest w strefie 3SO. Lądowisko sanitarne (przy szpitalu) objęto strefą 93SN.
7. w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej,	– istniejące linie elektroenergetyczne WN 400 kV i 110 kV, – istniejący główny punkt zasilania, – istniejący gazociąg tranzytowy „Jamał”, – istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia, w tym kopalniane, – planowane kopalniane gazociągi wysokiego ciśnienia, – istniejące stacje redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia, – istniejący ropociąg tranzytowy „Przyjaźń”, – istniejące regionalne oraz zastępcze: • regionalne instalacje w poszczególnych regionach gospodarki odpadami komunalnymi – składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, • instalacje zastępcze w poszczególnych regionach gospodarki odpadami komunalnymi – sortowania odpadów zmieszanych, • orientacyjna lokalizacja planowanych regionalnych instalacji w poszczególnych regionach gospodarki odpadami komunalnymi – instalacja mechaniczno-biologiczna przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych, instalacja do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów, – instalacje w trakcie realizacji – stacja demontażu pojazdów samochodowych, – sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa, węzeł szkieletowy i węzły dystrybucyjne,	W POG gminy Międzychód wydzielono strefy (SI) dla terenów infrastruktury o znacznej powierzchni, takich jak stacje redukcyjne gazu, GPZ, ujęcia i stacje uzdatniania wody, zakład energetyki cieplnej, składowiska odpadów. Dla linii elektroenergetycznych WN 400 kV w obszarze stref SO dopuszczono wysokość do 50 m. Tereny infrastruktury o nieznacznej powierzchni poniżej 0,5 ha są dopuszczone w każdej strefie planistycznej. Dla obiektów liniowych nie wyznaczono stref SI.
8. w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania	– obszary zagrożenia powodziowego, • obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi P=02% czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,	Obszary zagrożenia powodziowego położone są w zasięgu stref SO. Jedynie na obszarach z zabudową istniejącą oraz na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych wyznaczono strefy SU, SN, SP, SI, SW, SJ.

zagrożeniom:	• obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi P=1% czyli raz na 100 lat, • obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi P=10% czyli raz na 10 lat, • obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, – istniejąca napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektroenergetycznych, – istniejąca podziemna infrastruktura techniczna o potencjalnej możliwości wystąpienia poważnych awarii, – obszar wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła, trzody chlewnej i drobiu.	W POG nie wyznaczono nowych terenów przewidzianych pod zabudowę w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W strefach planistycznych SW, SJ, SZ SN i SU wymagających zapewnienia komfortu akustycznego rozwiązania szczegółowe należy wprowadzać na etapie opracowania planu miejscowego (np. poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub strefowanie zabudowy). Istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna przebiega głównie przez strefy SO i na fragmentach przecina strefy SW, SJ, SN,SU, SP, w których należy indywidualnie dostosować rozwiązania przestrzenne (np. odsunięcie zabudowy lub skablowanie linii). Istniejąca infrastruktura sieciowa (gazociągi ze strefami kontrolowanymi i ropociągi ze strefami bezpieczeństwa) przebiega głównie przez strefy SO i na fragmentach przecina strefy przewidujące możliwość zabudowy, gdzie ustalenie właściwych odległości zabudowy należy regulować w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy. W gminie brak zakładów o dużym i o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Istniejące i planowane duże zakłady produkcji zwierzęcej oznaczono w POG strefą SR.

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

5.3 Formy ochrony przyrody

W granicach gminy Międzychód ustanowione zostały następujące formy ochrony przyrody :

- Park Krajobrazowy Dolina Kamionki,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód,
- Obszar Natura 2000 - Ostoja Międzychodzko-Sierakowska PLH300032
- Obszar Natura 2000 - Dolina Kamionki PLH300032,
- Obszar Natura 2000 -Puszcza Notecka PLB300015
- Rezerwat przyrody Kolno Międzychodzkie,
- Rezerwat przyrody Dolina Kamionki,
- 179 pomników przyrody.

Park Krajobrazowy Dolina Kamionki

Park Krajobrazowy Dolina Kamionki zastąpił wcześniejszy Pszczewski Park Krajobrazowy. Park Krajobrazowy Dolina Kamionki został ustanowiony Uchwałą Nr XIII/257/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25.11.2019 r. Obejmuje on dolinę rzeki Kamionki i ma powierzchnię 2046,86 ha. Do szczególnych celów ochrony należy ochrona i zachowanie krajobrazu doliny Kamionki, zachowanie naturalnych ekosystemów oraz populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Kamionka płynie stosunkowo głęboką rynną polodowcową przecinając różne formy geomorfologiczne: wydmy piaszczyste sandru lewickiego na południu, moreny czołowe – w części środkowej, moreny denne – w części północnej. Zachodnią krawędź doliny porasta las z okazałymi bukami, grabami, dębami i jaworami. Na dnie doliny występuje las olszowy z bogatym runem oraz

enklawami łąk turzycowych i trawiastych. Na jednej z nich znajduje się bogate stanowisko chronionego pełnika europejskiego. Ze względu na niedostępność terenu bytują tu jelenie, dziki i sarny. Gnieżdżą się tu również żurawie, ptaki drapieżne i wiele gatunków ptaków śpiewających. Wśród drzew pomnikowych w Parku najliczniejsze są dęby. Najokazalszy o obwodzie 736 cm i wysokości 25 m. rośnie we wsi Lewice. Inne gatunki pomnikowe to lipy, jesiony, wiązy, modrzewie, platany, cisy, buki. Godną uwagi jest aleja grabowa o dł. 50 m. obok leśnej osady Kaliska (koło Lewic). Na terenie całego Parku znajduje się około 60 przydrożnych kapliczek.
Park nie posiada planu ochrony. W uchwale nr XIII/257/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. wprowadzono zakazy, które nie dotyczą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały.
W zasięgu Parku krajobrazowego zidentyfikowano 2 ostoje regularnego przebywania i miejsc rozrodu bielika, które objęto w POG strefą planistyczną SO, bez możliwości zabudowy.

Tabela 8. Ustalenia dla Parku Krajobrazowym Dolina Kamionki

Cele ochrony	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy**
1) ochrona i zachowanie krajobrazu doliny Kamionki, 2) zachowanie naturalnych ekosystemów doliny Kamionki,	W POG wyznaczono strefy planistyczne SO uwzględniające zachowanie cennych elementów krajobrazu lasów, wód powierzchniowych i użytków rolnych. Dla terenów zabudowy położonej w Parku Krajobrazowym wprowadzono funkcje odpowiadające występującej w tym obszarze zabudowie: mieszkaniowej, zagrodowej, produkcji rolniczej, usługowej (w tym w ramach usług kultury, turystyki i rekreacji). Strefą SR objęto istniejące stawy rybne. Nowe strefy SN w Tuczępach (Mniszki) mają w szczególności na celu wzbogacenie oferty lokalnej przy Centrum edukacji regionalnej o usługi zdrowia i rehabilitacji.
Zakazy obowiązujące w Parku Krajobrazowym	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy**
Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; zakaz nie dotyczy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały;	W POG wyznaczono strefy planistyczne, w ustaleniach POG brak możliwości ustalenia zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; zakaz nie dotyczy: - samosiewów drzew i krzewów w wieku do 20 lat, nie stanowiących siedlisk przyrodniczych w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713) na gruntach rolnych; - obszarów przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały; - rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz	W POG wyznaczono strefy planistyczne w sposób nie powodujący konieczności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, oraz możliwością wkomponowania zadrzewień w planowane zagospodarowanie terenu. Szczegółowość zakazu wykracza poza zakres ustaleń POG.

budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej.	
Zakaz pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;	Zakaz wykracza poza zakres ustaleń POG; w zasięgu Parku krajobrazowego nie wyznaczono stref górniczych.
Zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;	Zakaz wykracza poza zakres ustaleń POG.
Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;	Zakaz wykracza poza zakres ustaleń POG.
Zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych; - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym; - ww. zakaz dotyczy rzeki Kamionki i nie ma zastosowania w przypadku budowy obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej; - zakaz nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały, oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej;	W POG wyznaczono strefy planistyczne w sposób umożliwiający zachowanie 100 m strefy wolnej od zabudowy na terenach dotychczas niezbudowanych lub nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi.
Zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych;	Na obszarach zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych wyznaczono strefy SO.
Zakaz organizowania rajdów motorowych i samochodowych (nie dotyczy części Parku obejmującej drogi publiczne).	Zakaz wykracza poza zakres ustaleń POG.

Źródło: uchwała nr XIII/257/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki

Obszar Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód,

Obszary chronionego krajobrazu obejmują tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obszaru chronionego krajobrazu charakteryzuje urozmaicona rzeźba terenu. Północna część obszaru stanowi erozyjno-akumulacyjne pradolinne terasy Pradoliny Toruńsko - Eberswaldzkiej, z licznymi wydmami sięgającymi około 30 m. Centralną część zajmuje biegnąca ze wschodu na zachód dolina rzeki Warty. Południowa część to wysoczyzna morenowa falista, z licznymi wzgórzami morenowymi, pagórkami czołowo morenowymi dochodzących do około 118 m n.p.m. W morfologii terenu wyróżniają się południkowo zorientowana rynna lodowcowa doliny rzeki Kamionki.

Obszar Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód został powołany Rozporządzeniem nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 20, poz.266) w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa gorzowskiego. Kolejne rozporządzenie Nr 18/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 20 lipca 2007 r. w sprawie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 121, poz. 2816, z późn. zm.) zostało przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu unieważnione (wyrok Nr IV SA/PO 1279/11). W związku z kolejnymi zmianami ustawy o ochronie przyrody brak jest przepisów wykonawczych, lecz omawiany obszar stał się obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu aktualnie obowiązującej ustawy.

Ustalenia POG sprzyjają ochronie krajobrazu w granicach OChK „H" Międzychód poprzez wyznaczenie stref SO obejmujących cenne ekosystemy leśne, zgrupowania zadrzewień, wody powierzchniowe, torfowiska, obszary dolin rzecznych oraz obszary wodne i błotne. Wokół jezior i zbiorników wodnych w POG wyznaczono strefy buforowe zakwalifikowane jako strefy SO (dla zachowania użytkowania rolnego, leśnego lub zieleni naturalnej) lub w wybranych miejscach wyznaczono strefy SN (dla lokalizacji terenów zieleni urządzonej i miejsc rekreacji, w tym plaż). Zabudowa w granicach POG koncentruje się w istniejących jednostkach osadniczych, dla których zapewniono możliwość uzupełnienia i rozwoju, w tym kontynuacji dotychczasowych funkcji mieszkaniowych, zagrodowych i usługowych, ale również techniczno-produkcyjnych i produkcji rolniczej. Na terenach we wsiach Wielowieś i Dzięcielin w obrębie istniejących złóż kruszyw naturalnych wyznaczono strefy SG, w których prowadzona działalność górnicza może spowodować istotne zmiany krajobrazu. Przyjmuje się jednak, że zmiany te będą miały charakter czasowy i odwracalny, a po zakończeniu eksploatacji i przeprowadzonej rekultywacji walory krajobrazu w tym miejscach zostaną przywrócone. Dużą planowaną zmianą jest lokalizacja strefy przemysłowej w Gorzyniu po północnej stronie drogi krajowej nr 24 o powierzchni ok. 90 ha. Lokalizacja ta stanowi rozwinięcie obecnej strefy przemysłowej (po południowej stronie drogi krajowej). Strefa 43SP lokalizowana jest w obszarach otwartych kompleksów rolniczych poza terenami o wysokich walorach krajobrazowych w OChK. Określone w POG parametry zabudowy są typowe dla planowanej funkcji. W granicach OCHK wskazano strefy, w których dopuszczono tereny elektrowni słonecznych (strefy 27SO, 80SO i 81SO obejmują elektrowni zrealizowane, a 83SO – elektrownię projektowaną). Elektrownie słoneczne zlokalizowano na gruntach rolnych poza terenami o wysokich walorach krajobrazowych, tylko elektrownia w strefie 27SO położona jest w dolinie rzeki Warty z ekspozycją z drogi wojewódzkiej nr 199. W granicach OChK „H" Międzychód nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Obszar Natura 2000 „Ostoja Międzychodzko-Sierakowska" PLH300032

wyznaczony w drodze rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022 r. Ministra Klimatu i Środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 610). Obszar nie posiada planu zadań ochronnych. W całości leży w granicach OSO „Puszcza Notecka."
Siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Ostoja Międzychodzko-Sierakowska (PLH300032) w granicach gminy Międzychód to:
- 9130 żyzne buczyny (Dentario glandulosae Fagenion, Galio odorati-Fagenion),
- 9190 kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae),
- 91F0 łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (Ficario-Ulmetum).

Są to tereny leśne, których ochrona spoczywa na właściwych nadleśnictwach.

Ponadto w zasięgu obszaru odnotowano stanowiska gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i bogatą florę roślin naczyniowych (ponad 800 taksonów). Obszar jest też żerowiskiem nocka dużego Myotis myotis. Prawdopodobnie mogą to być żerowiska osobników z pobliskiej kolonii lęgowej "Sieraków".

Tabela 9. Cele ochrony w Obszarze Natura 2000 „Ostoja Międzychodzko-Sierakowska"

Cele ochronne	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy**
1) Trwała ochrona siedlisk: a) starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion* b) kwaśne buczyny *(Luzulo-Fagetum)* c) żyzne buczyny *(Dentario glandulosae Fagenion, Galio odorati-Fagenion)*	W POG w obrębie siedlisk wyznaczono strefy planistyczne SO bez możliwości lokalizacji zabudowy.

d) kwaśne dąbrowy *(Quercion robori-petraeae)* e) łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe *(Ficario-Ulmetum)*	
2)Trwała ochrona populacji zagrożonych gatunków zwierząt innych niż ptaki: a) bóbr europejski *(Castor fiber)* b) kumak nizinny *(Bombina bombina)* c) nocek duży *(Myotis myotis)* d) traszka grzebieniasta *(Triturus cristatus)*	W POG dominującą część obszaru Natura 2000 włączono do strefy SO, gdzie zapewnia się możliwość zachowania dotychczasowego użytkowania terenów, stanowiących siedliska i miejsca bytowania zagrożonych gatunków zwierząt.
3) odtwarzanie własnościowego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków.	Zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.

Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022 r.

Obszar Natura 2000 „Dolina Kamionki" PLH300032,

Zajmuje powierzchnię 847,7 ha. Położony na południowych obrzeżach Pojezierza Międzychodzkiego. Około 24% powierzchni ostoi zajmuje 10 typów siedlisk przyrodniczych ujętych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej (w tym 1 priorytetowy).
Szczególne znaczenie mają lasy łęgowe w dolinie rzeki, zwłaszcza te w kompleksie ze źródliskami z klasy Montio-Cardaminetea, lasy liściaste (bukowe i grądowe) na zboczach doliny. Obszary wysoczyznowe to tereny gdzie lasy są znacznie bardziej przekształcone, ale mogą być renaturalizowane. Bardzo cenne są także fragmenty roślinności łąkowej z obfitym stanowiskiem pełnika Trollius europaeus. Ostoja obejmuje fragment rynny polodowcowej, której dnem płynie rzeka Kamionka i jej otoczenie. Jest to obszar usytuowany na południowych obrzeżach Pojezierza Międzychodzkiego, należący do makroregionu Pojezierza Lubuskiego. Znajduje się on w zasięgu fazy poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego i ma charakter wyraźnie wciętej doliny. Lokalnie jest silnie zróżnicowany morfologicznie, odznacza się dość dużymi różnicami wysokości względnej (ok. 30 m, od 57-93 m n.p.m). Dominujące siedliska mineralne, na wysoczyznach, są opanowane przez drzewostany gospodarcze w różnych klasach wieku, głównie z sosną pospolitą. Najcenniejsze części obszaru to zbocza doliny porośnięte przez lasy liściaste, głównie bukowe oraz usytuowane w dolinie siedliska higrofilne z podłożem organicznym wykorzystywane uprzednio jako użytki zielone. W obecnej chwili dawne łąki stanowią ustępujący typ siedliska, gdyż w dużej mierze zostały w wyniku sukcesji wtórnej porośnięte przez lasy olszowe. Część dna doliny została przekształcona w stawy rybne, co zagraża wzmożoną eutrofizacją.
Obszar Natura 2000 „Dolina Kamionki" został wyznaczony w drodze rozporządzenia z dnia 4 marca 2022 r. Ministra klimatu i Środowiska w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Dolina Kamionki" (Dz.U. z 2022 r. poz. 611). Obszar posiada plan zadań ochronnych, który został ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2016 r. Wdrażanie działań ochronnych dotyczy terenów leśnych a podmiotem odpowiedzialnym jest właściwy miejscowo nadleśniczy. Są to niżej wymienione działania ochronne, za które odpowiedzialni są właściwi miejscowo nadleśniczy.

Tabela 10. Cele i zadania ochronne obowiązujące w Obszarze Natura 2000 „Dolina Kamionki"

Cele ochrony	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy**
Trwała ochrona siedlisk: a) starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion* b) niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie *(Arrhenatherion elatioris)* c) źródliska wapienne ze zbiorowiskami *Cratoneurion commutati* d) kwaśne buczyny *(Luzulo-Fagetum)* e) żyzne buczyny *(Dentario glandulosae Fagenion, Galio odorati-Fagenion)* f) grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny *(Galio-*	W POG w obrębie siedlisk wyznaczono strefy planistyczne SO, w pozostałym zakresie zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.

Carpinetum, Tilio-Carpinetum) g) kwaśne dąbrowy *(Quercion robori-petraeae)* h) łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *(Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae)* i olsy źródliskowe	
Trwała ochrona populacji zagrożonych gatunków zwierząt innych niż ptaki: a) kumak nizinny *(Bombina bombina)* b) zatoczek łamliwy *(Anisus vorticulus)*	W POG dominującą część obszaru Natura 200 włączono do strefy SO, gdzie zapewnia się możliwość zachowania dotychczasowego użytkowania terenów, stanowiących siedliska i miejsca bytowania zagrożonych gatunków zwierząt.
odtwarzanie własnościowego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków.	Zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.
Zadania ochronne	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy**
Zachowanie siedlisk położonych na trwałych użytkach zielonych, ekstensywne użytkowanie kośne; koszenie zgodne z wymogami programu rolno-środowiskowo-klimatycznego dla tego siedliska przyrodniczego (6510).	W POG w obrębie siedlisk wyznaczono strefy planistyczne SO, w pozostałym zakresie zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.
Wyłączenie z zabiegów gospodarczych wydzieleń w otoczeniu siedliska przyrodniczego, pozostawienie nienaruszonych zięciami stref buforowych o szerokości min. 50 m od źródlisk i krawędzi nisz źródliskowych (7220).	Zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.
Wyłączenie z zabiegów gospodarczych płatów siedliska przyrodniczego, z wyjątkiem prowadzenia niezbędnych cięć sanitarnych i związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa powszechnego (9110, 9170, 91E0).	Zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.
Stopniowe usuwanie drzew gatunków obcych, wykorzystywanie w maksymalnym stopniu naturalnego odnowienia gatunkami typowymi dla siedlisk przyrodniczych, stosowanie składów gatunkowych zgodnych z siedliskami przyrodniczymi przy odnawianiu sztucznym, pozostawianie na zrębach ok. 5% powierzchni drzewostanu w postaci kęp lub biogrup, w szczególności drzew starych, zamierających i dziuplastych (9110, 9170).	Zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.
Pozostawianie martwego drewna wydzielającego się naturalnie z zastrzeżeniem możliwości zapewnienia zachowania właściwego stanu sanitarnego lasu i utrzymania jego trwałości oraz możliwości zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego 9110, 9170, 91E0.	Zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.

Źródło: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2016 r.

Obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015

Obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka został powołany w drodze rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz. 133).

Puszcza Notecka jest to zwarty, jednolity kompleks leśny w Międzyrzeczu Noteci i Warty, będącym częścią pradoliny Eberswaldsko -Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr. Jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych, głównie o wysokości 20 -30 m, maksymalnie do 98 m n.p.m. Wydmy pokryte są monotonnym, jednowiekowym lasem, głównie sosnowym, posadzonym tu po wielkiej klęsce spowodowanej pojawieniem się szkodników owadzich w okresie międzywojennym. Pozostałości drzewostanów naturalnych są chronione w rezerwatach. Na terenie ostoi znajduje się ponad 50 jezior pochodzenia wytopiskowego, zwykle z grubą warstwą mułu i zakwitami glonów. W zagłębieniach terenu lub na brzegach jezior utrzymują się torfowiska, często w pewnym stopniu przekształcone.

Obszar posiada plan zadań ochronnych, który został ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w

Gorzowie z dnia 3 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB 300015 (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2014 poz.1793 i Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2024 poz. 698).
Wymienione zagrożenia w odniesieniu do gatunków będących przedmiotem ochrony podzielono na zagrożenia istniejące i potencjalne. Istniejące, dotyczą trzech gatunków: rybołowa, puchacza i gęsi białoczelnej. Do tych zagrożeń należy zaliczyć: płoszenie ptaków w obrębie noclegowisk, sporty wodne w szczególności motorowe, zmniejszającą się bazę pokarmową oraz drapieżnictwo innych gatunków. Zagrożenia potencjalne to postępująca zabudowa brzegów jezior, zmniejszanie powierzchni szuwarów i ich przesuszanie, turystyka i rekreacja, sporty wodne, wyrąb krzewów, starodrzewi, drzew dziuplastych, niszczenie skarp (zimorodek) zanieczyszczenie środowiska wodnego, elektrownie wiatrowe Zagrożeniem jest również drapieżnictwo niektórych gatunków oraz działalność niedozwolona, taka jak: kłusownictwo. Wśród zagrożeń wymienia się również prace leśne w okresie lęgowym.
W obszarze „Puszcza Notecka" w POG wyznaczono głównie strefy planistyczne SO, w których profilu funkcjonalnym podstawowym są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej i tereny wód. Zachowano również istniejące obszary zabudowy, dążąc do ich uzupełnienia i rozwoju bez rozpraszania zabudowy. W sąsiedztwie jezior w POG wyznaczono również tereny zieleni i rekreacji (SN), na których dopuszczone są różne formy zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w tym plaże, lecz każdorazowo obejmują one część linii brzegowej, pozostawiając resztę obszaru bez zmian. W obszarze „Puszcza Notecka" w POG nie dopuszczono lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Tabela 11. Ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB 300015

Cele ochrony	**Sposób uwzględnienia w POG**
Przywrócenie właściwego stanu ochrony rybołowa *(Pandion haliaetus)* poprzez zapewnienie dostępności odpowiednich miejsc lęgowych i poprawę jakości siedlisk prowadzące do wzrostu liczebności populacji.	W POG dominującą część obszaru Natura 200 włączono do strefy SO, gdzie zapewnia się możliwość zachowania dotychczasowego użytkowania terenów, stanowiących siedliska i miejsca bytowania zagrożonych gatunków zwierząt. W pozostałym zakresie oznaczone cele ochrony wykraczają poza zakres ustaleń POG.
Przywrócenie właściwego stanu ochrony puchacza *(Buba buba)* poprzez poprawę jakości siedlisk, ograniczenie antropopresji i zwiększenie dostępności pożywienia w wybranych fragmentach obszaru Natura 2000	
Przywrócenie właściwego stanu ochrony nurogęsi (Mergus merganser) przez większenie dostępności odpowiednich miejsc lęgowych tj. dojrzałych drzewostanów w pobliżu cieków i zbiorników oraz wykrotów.	
Utrzymanie właściwego stanu ochrony chronionych gatunków ptaków poprzez zapewnienie odpowiednich miejsc lęgowych i poprawę jakości siedlisk, obejmujące: pozostawianie grup i/lub kęp drzew do naturalnego rozkładu, ograniczenie turystyki motorowej, ograniczenie polowań, wzrost pozyskania drapieżników czworonożnych, ograniczenie płoszenia ptaków wskutek prowadzonej gospodarki rybackiej, wyłączenie fragmentów lasów z cięć rębnych, pozostawienie wykrotów i drzew dziuplastych, utrzymywanie powierzchni otwartych.	
Zadania ochronne	**Sposób uwzględnienia w POG**
Zadanie dotyczące ochrony przedmiotów ochrony i ich siedlisk: – lokalizacja sztucznych platform gniazdowych, – pozostawienia na powierzchniach rębnych 5% powierzchni drzewostanów, – ograniczania ruchu pojazdów terenowych, tj. samochodów, quadów, motocykli, – ograniczania polowań na ptaki i w pobliżu noclegowisk gęsi w okresie X-IV, – ograniczania płoszenia ptaków w związku z gospodarką rybacką, – wzrost pozyskania drapieżników czworonożnych: jenota, szopa i norki poprzez odłów / odstrzał redukcyjny, – wyłączenie z cięć rębnych lasów położonych wzdłuż rzek, wokół jezior i stawów pasie o szerokości od jednej do dwóch wysokości drzewostanu, oraz lasów w obrębie stref okresowych puchacza i rybołowa, – pozostawianie wykrotów i drzew z dziuplami w lasach wzdłuż rzek, wokół jezior i stawów w pasie 100 m,	W POG w obrębie siedlisk oraz w zasięgu stref ostoi, regularnego przebywania i miejsc rozrodu bociana czarnego, bielika i kani rudej wyznaczono strefy planistyczne SO, w pozostałym zakresie zadanie wykracza poza zakres ustaleń POG.

– stosowanie jako czynnika siedliskotwórczego zrębów zupełnych o pow. do 6 ha z pozostawieniem fragmentów starodrzewiu.	
Zadania dotyczące uzupełnienia stanu wiedzy dot. populacji lęgowej podgorzałki.	Nie dotyczy ustaleń POG.
Działania dotyczące monitoringu stanu przedmiotów ochrony i monitoringu realizacji celów działań ochronnych: – ocena stanu technicznego platform lęgowych i kontrola zasiedlenia, – ocena stanu ochrony gatunków bąka, bociana czarnego, łabędzia krzykliwego, nurogęsi, trzmielojada, kani czarnej, kani rudej,. bielika rybołowa, żurawia, puchacza, włochatki, lelka, zimorodka, dzięcioła czarnego, muchołówki małej, lerki, jarzębatki, gąsiorka, łabędzia niemego, gęsi zbożowej, gęsi białoczelnej, oraz gągoła.	Nie dotyczy ustaleń POG.

Źródło: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie z dnia 3 marca 2014 r.

Rezerwat przyrody Kolno Międzychodzkie

Rezerwat powołany jest Zarządzeniem Nr 6/11 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 8 marca 2011 r. w sprawie rezerwatu "Kolno Międzychodzkie" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2011 r. Nr 105, poz. 1759) zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 26 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. z 2017 r. poz. 4755).
Rezerwat przyrody „Kolno Międzychodzkie", obejmuje obszar gruntów leśnych o powierzchni 14,77 ha. Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie naturalnego lasu liściastego. Rezerwat posiada plan ochrony na lata 2004 -2023 zatwierdzony Rozporządzeniem nr 6/2005 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kolno Międzychodzkie" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 r. Nr 57, poz. 1771). Plan ochrony wprowadza ustalenia dotyczące eliminacji i ograniczenia zagrożeń zewnętrznych – przestrzeganie przepisów w zakresie gospodarki ściekami na obszarze wsi Kolno oraz na terenach przyległych.

Tabela 12. Ustalenia planu zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Kolno Międzychodzkie"

Zadania ochronne	Sposób uwzględnienia w POG
– ręczne usuwanie odrostów robinii akacjowej – wycinka dojrzałych osobników robinii akacjowej, – uporządkowanie powierzchni po wycince dojrzałych osobników robinii akacjowej oraz przygotowanie gleby pod odnowienie – dosadzenie nowych dębów szypułkowych i grabów pospolitych, – dosadzenie nowych dębów szypułkowych i grabów pospolitych, – bieżący monitoring faz rozwojowych owadów żerujących na korzeniach – zbiór nasion dębu szypułkowego na potrzeby produkcji materiału odnowieniowego, – utrzymanie ogrodzenia wokół powierzchni odnowieniowych w odpowiednim stanie, – zamknięcie czerwonego szlaku PTTK biegnącego przez rezerwat	W POG w obrębie rezerwatu wyznaczono strefy planistyczne SO bez możliwości zabudowy i bez profilu dodatkowego. W pozostałym zakresie zadania ochronne wykraczają poza zakres ustaleń POG.

Źródło: Rozporządzeniem nr 6/2005 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kolno Międzychodzkie"

Rezerwat przyrody „Dolina Kamionki"

Rezerwat przyrody „Dolina Kamionki". Utworzony w drodze Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 17 sierpnia 2016 (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 5088). Celem jest ochrona i zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych kompleksu ekosystemów związanych z doliną rzeki, wraz z charakterystycznymi dla nich gatunkami roślin. Rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem Nr 9/08 Wojewody Wielkopolskiego z dni 5 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Dolina Kamionki" (Dz.

Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 31, poz. 641). Plan ochrony wprowadza ustalenia dotyczące eliminacji i ograniczenia zagrożeń zewnętrznych.

Tabela 13. Zasady ochrony rezerwatu „Dolina Kamionki"

Zadania ochronne	**Sposób uwzględnienia w POG**
Zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów w odległości 200 m od granic rezerwatu	Ustalenia POG respektują zasady ochrony rezerwatu i wskazują strefy planistyczne dla obszaru rezerwatu 248SO bez możliwości zabudowy i z min. udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 100%, a dla obszaru w strefie 200 m od granic strefy planistyczne stosowne do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu gruntów, tj. strefy: 112SO, 197SO, 199SO, 155SN (w zasięgu uwzględniającym zasięg zabytkowego założenia parkowego), 54SJ, 544SJ, 546SJ, 547SJ, 125SW, 250SZ. Dla obszaru oznaczonego w ewidencji zabytków jako zabytkowy cmentarz ewangelicki wyznaczono strefę 186SN z profilem dodatkowym pozwalającym na utrzymanie dotychczasowego użytkowania gruntów, tj. teren lasów.
Zakaz lokalizacji nowych stawów w dolinie rzeki Kamionki oraz innych inwestycji mających wpływ na system hydrologiczny rzeki wraz z jej doliną	Zapisy nie znajdują odzwierciedlenia w ustaleniach POG z uwagi na ich zbyt szczegółowy zakres, który nie może zostać uwzględniony w ustaleniach POG.
Renaturyzacja drzewostanu dostosowana do typu siedliskowego lasu, zgodnego z potencjalna roślinnością naturalną.	Zadania ochronne wykraczają poza zakres ustaleń POG.
Ochrona przed degradacja gleby i protegowanie zbiorowiska leśnego zgodnie z typem siedliskowym odpowiadającym potencjalnej roślinności naturalnej.	
Utrzymanie właściwego składu florystycznego i procesów ekologicznych półnaturalnego systemu łąkowego , eliminacja zarastania łąk przez olszę czarna *(Alnus glutinosa).*	
Kontrola skuteczności zastosowanych zabiegów ochrony czynnej oraz kontrola procesów ekologicznych. Ocena stanu środowiska rezerwatu w przypadku wystąpienia potencjalnych zjawisk klęskowych.	
Eliminacja „dzikiego" wysypiska śmieci	

Źródło: Rozporządzeniem Nr 9/08 Wojewody Wielkopolskiego z dni 5 lutego 2008 r.

Pomniki przyrody.

Na terenie gminy znajduje się 179 pomników przyrody. Pomnikami są drzewa pojedyncze drzewa oraz skupiska drzew, a w dwóch przypadkach – pnącza. Większość stanowią pomniki jednoobiektowe (156 szt.). Ogółem ochroną objęto 585 osobników. Pomniki przyrody w gminie występują w formie pojedynczych drzew, grup drzew i alei drzew. Są usytułowane zarówno na terenach położonych w strefach otwartych (SO), strefach zieleni i rekreacji (SN) jaki i na innych strefach przewidzianych pod zabudowę (SN, SU, SZ, SJ, SW, SZ, SP, SR). Zasady ochrony należy ustalić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu warunków zabudowy.

5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na aktualnych mapach zagrożenia powodzią w granicach gminy Międzychód wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Warta i Kamionka, w tym: obszary, na których

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%) oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie prawdopodobieństwo jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%), a także obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na skutek zniszczenia budowli piętrzących.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w większości przypadków zostały włączone do strefy otwartej (SO), w której znalazło się 97,8% terenów, lecz częściowo występują również w zasięgu innych stref planistycznych:

- stref infrastruktury (2SI, 27SI),
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (8SJ, 31SJ, 84SJ, 85SJ, 86SJ, 87SJ, 93SJ, 96SJ, 103SJ, 107SJ, 119SJ, 129SJ, 130SJ, 131SJ, 169SJ, 208SJ, 209SJ, 210SJ, 211SJ, 225SJ, 249SJ, 250SJ, 252SJ, 260SJ, 261SJ, 262SJ, 263SJ, 266SJ, 269SJ, 562SJ),
- stref komunikacji (1SK, 2SK, 18SK, 19SK, 20SK, 21SK, 22SK, 23SK, 24SK, 26SK, 27SK, 28SK, 31SK, 34SK),
- stref zieleni i rekreacji (6SN, 7SN, 35SN, 38SN, 46SN, 49SN, 78SN, 88SN, 89SN, 161SN, 164SN, 165SN, 206SN, 211SN),
- stref gospodarczych (3SP, 8SP, 9SP, 17SP, 18SP, 26SP, 27SP),
- stref produkcji rolniczej (1SR, 4SR, 6SR, 10SR, 15SR, 16SR, 17SR, 69SR, 70SR),
- stref usługowych (43SU, 44SU, 66SU, 113SU, 135SU),
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (57SW, 61SW, 62SW, 63SW, 65SW, 68SW, 103SW, 105SW),
- stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (30SZ, 62SZ, 63SZ, 65SZ, 66SZ, 67SZ, 68SZ, 74SZ, 77SZ, 96SZ, 265SZ).

W ww. przypadkach plan ogólny uwzględnia istniejącą zabudowę oraz zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczając w POG nowe strefy planistyczne, nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy.

W planie ogólnym w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy za wyjątkiem części obszarów położonych w zasięgu: 29OUZ (Radgoszcz), 32OUZ (Międzychód Nadleśnictwo), 34OUZ, 35OUZ, 37OUZ, (Mokrzec) 47OUZ (Zatom Nowy), 45OUZ (Zatom Stary), 68OUZ, 73OUZ, 157OUZ (Międzychód), 151OUZ (Puszcza). Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zamierzenia inwestycyjne będą odbywać się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, poprzedzonych uzgodnieniem w zakresie zagospodarowania terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Z uwagi na ogólny charakter ustaleń planu ogólnego, szczegółowe zapisy w zakresie parametrów zabudowy oraz zakazów i nakazów dla stref znajdujących się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz dostosowanie linii zabudowy do zasięgu wód powodziowych, powinny zostać

uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub warunków zabudowy.

Na terenie gminy Międzychód wzdłuż rzeki Warty na odcinkach na wysokości miasta Międzychód (po południowej stronie rzeki) oraz w zachodniej części gminy (wzdłuż obu jej brzegów) zrealizowano wały przeciwpowodziowe. W zasięgu 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zgodnie z art. 176 ust. 1 Prawa wodnego, obowiązuje zakaz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów. Ten zakaz obejmuje różne czynności i roboty, a od jego przestrzegania można uzyskać zwolnienie w drodze decyzji Wód Polskich, jeśli nie wpłynie to na bezpieczeństwo wału. Na terenie gminy Międzychód w zasięgu 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w POG występują tereny przyporządkowane do stref planistycznych, w których wykluczono możliwość lokalizacji budynków i dominować będą użytkowanie rolnicze, lasy lub wody powierzchniowe, tj. strefy otwartych: 1SO, 3SO, 5SO, 22SO, 27SO (z dopuszczoną lokalizacją elektrowni słonecznej), 59SO, 291SO. W tych strefach mogą wystąpić ograniczenia lub szczególne warunki przy lokalizacji infrastruktury sieciowej. Natomiast pozostałe tereny położone są w zasięgu stref zieleni i rekreacji: 46SN, 80SN, 88SN, 90SN, stref komunikacji i infrastruktury obejmujących istniejące drogi i parkingi, tj. 2SI, 19SI, 2SK, 18SK, 31SK, strefy z zabudową istniejąca i wynikającą z ustaleń obowiązujących planów miejscowych, tj.: 83SJ, 211SJ, 212SJ, 42SU, 55SW i 136SW, dla których na etapie realizacji inwestycji konieczne będzie konieczne respektowanie określonych zasad ochrony szczelności i stabilności wału.

Na aktualnych mapach zagrożenia powodziowego wskazano również potencjalny zasięg powodzi, w przypadku uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Obejmuje on swym zasięgiem strefy, dla których możliwa jest lokalizacja zabudowy: 64SI, 9SJ, 46SJ, 54SJ, 61SJ, 212SJ, 213SJ, 214SJ, 2SK, 31SK, 5SO, 22SO, 27SO (z dopuszczoną lokalizacją elektrowni słonecznej), 59SO, 149SO, 291SO, 45SN, 7SW, 8SW, 14SW, 140SW, 14SU, 15SU, 17SU, 137SU, 9SZ, 10SZ, 11SZ, 12SZ, 13SZ, 41SZ, 45SZ, 94SZ, Zasięgi stref ustalono na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub istniejącego sposobu użytkowania i zabudowy. Na części ww. stref zasięg potencjalnej powodzi występuje jedynie na skraju strefy i nie obejmuje jej całego zasięgu.

5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Międzychód występują grunty zmeliorowane. Duże powierzchnie gruntów zmeliorowanych obejmują grunty rolne w centralnej części gminy, w mniejszym stopniu zmeliorowana jest południowa część gminy, natomiast w części północnej obejmującej obręby Międzychód Nadleśnictwo i Sowia Góra grunty zmeliorowane nie występują, za wyjątkiem niewielkiego obszaru na styku z obrębami Radgoszcz i Mokrzec.

Dominująca część gruntów zmeliorowanych (96%) znalazła się w zasięgu strefy otwartej (SO) w planie ogólnym. W niektórych przypadkach grunty zmeliorowane występują również w strefach przewidzianych pod zabudowę: SI, SW, SJ, SZ, SR, SU lub zieleń i rekreacje - SN. Na wszystkich tych terenach w profilu funkcjonalnym dodatkowym przewidziano możliwość realizacji terenów

wód, co w konsekwencji może mieć przełożenie na zapisy miejscowych planów w zakresie m.in. małej retencji.

Szczegółowe zasady zabudowy gruntów zmeliorowanych należy określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub warunków zabudowy, w celu zapewnienia ciągłości sieci i urządzeń, w przypadku konieczności ich przebudowy.

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

Na terenie gminy Międzychód nie zostały przeprowadzone badania w kierunku zagrożeń geologicznych, w tym zagrożeń osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym w bazie Systemu Osłony Przeciw osuwiskowej SOPO oraz w rejestrze Starosty Międzychodzkiego brak jest informacji o występowaniu terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

5.7 Strefy ochronne ujęć wody

W granicach gminy znajduje się 6 ujęć wody, dla których zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej. Tereny stacji wodociągowych i ujęć wody wraz z terenami ochrony bezpośredniej zostały wyznaczone w planie ogólnym jako odrębne strefy infrastruktury (SI).

Na terenie gminy nie wyznaczono stref ochrony pośredniej dla ujęć wód.

5.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy występują złoża kopalin wyszczególnione poniżej, przy czym dla części z nich zostały wyznaczone tereny górnicze i obszary górnicze, opisane w tabeli. W zasięgu części złóż oraz terenów górniczych i obszarów górniczych w planie ogólnym wyznaczono strefy SG.

Tabela 14. Tereny górnicze i obszary górnicze

L.p.	Złoże	Teren górniczy	Obszar górniczy	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy
1	złoże ropy naftowej i towarzyszącego gazu ziemnego Lubiatów NR 9736	2/2/219 Lubiatów 2/2/219a Lubiatów I 2/2/219b Lubiatów I	2/2/219 zniesiony 2/2/219a zniesiony 2/2/219b Lubiatów I	W większości teren i obszar górniczy objęty został w POG strefą SO, dla zachowania użytkowania na powierzchni terenu. W POG wyznaczono strefy: 1SG, 3SG, 4SG, jedynie na powierzchni terenu, w miejscach gdzie prowadzona jest działalność związana z wydobyciem i pozostałą działalności górniczą.
2	złoże gazu ziemnego	2/2/226	2/2/226	W większości teren i

	Międzychód GZ 9502			obszar górniczy objęty został w POG strefy SO, dla zachowania użytkowania na powierzchni terenu. W POG wyznaczono strefę 6SG jedynie na powierzchni terenu, w miejscach gdzie prowadzona jest działalność związana z wydobyciem i pozostałą działalności górniczą.
3	złoże węgla brunatnego Kopalnia Wanda WB 4300			Wyznaczono strefę 20SO
4	złoże piasków i żwirów Dormowo KN 17980	10-15/14/1466	10-15/14/1466	Wyznaczono strefę 17SG.
5	złoże piasków i żwirów Dzięcielin MS KN 19006	10-15/12/1197	10-15/12/1197	Wyznaczono strefę 11SG.
6	złoże piasków i żwirów Głażewo MK KN 19489			Wyznaczono strefę 15SG.
7	złoże piasków i żwirów Głażewo TN KN 11750	10-15/11/1001a Głażewo TN KN Pole A 10-15/11/1001b Głażewo TN KN Pole B 10-15/11/1001c Głażewo TN KN Pole C	10-15/11/1001a Głażewo TN KN Pole A 10-15/11/1001b Głażewo TN KN Pole B 10-15/11/1001c Głażewo TN KN Pole A	Wyznaczono strefę 14SG, a częściowo strefy 460SJ i 131SZ, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
8	złoże piasków i żwirów Głażewo TN1 KN 14854	10-15/8/638	10-15/8/638 zniesiony	Wyznaczono strefę 133SO z dopuszczeniem terenu elektrowni słonecznej.
9	złoże piasków i żwirów Kamionna EG KN 12351	10-15/7/517	10-15/7/517 zniesiony	Wyznaczono strefę 41SP, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
10	złoże piasków i żwirów Krzyżkówko MD KN 11769			Wyznaczono strefę 13SG
11	złoże piasków i żwirów Lewice KN 13850	10-15/10/893 Lewice A 10-15/7/573 Lewice	10-15/10/893 Lewice A 10-15/7/573 zniesiony	Wyznaczono strefę 16SG
12	złoże piasków i żwirów Tuczępy KN 17083	10-15/14/1409	10-15/14/1409	Wyznaczono strefę 12SG
13	złoże piasków i żwirów Wielowieś KN 10614	10-15/7/538 10-15/14/1459	10-15/7/538 zniesiony 10-15/14/1459	Wyznaczono strefę 10SG
14	złoże piasków i żwirów Wielowieś U KN 17965	10-15/13/1233	10-15/13/1233	Wyznaczono strefę 10SG
15	złoże piasków i żwirów Wielowieś-S KN 10301	10-15/5-530 10-15/14/1388	10-15/5-530 zniesiony 10-15/14/1388	Wyznaczono strefę 10SG
16	złoże piasków i żwirów Wielowieś-T KN 13438	10-15/7/525	10-15/7/525 zniesiony	Wyznaczono strefę 232SO
17	złoże piasków i żwirów Wiktorowo KN 8150	10-15/1/46/a,b	10-15/1/46/a,b zniesiony	Wyznaczono strefę 104SO.
18	złoże piasków i żwirów Wiktorowo - pole C KN 10307	10-15/5/359	10-15/5/359 zniesiony	Wyznaczono strefę 104SO

Źródło: https://midas-app.pgi.gov.pl

Wskazane w POG strefy, oraz dodatkowy profil funkcjonalny strefy SG, ustalają katalog przeznaczenia docelowego, które należy realizować po zakończeniu eksploatacji.

Dla ww. obszarów górniczych nie ustanowiono filarów ochronnych.

5.9 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W granicach gminy Międzychód znajdują się zabytki objęte różnymi formami ochrony konserwatorskiej: wpisem do rejestry zabytków, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz ochroną ustaloną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tabela. 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru

Lp.	Obręb	Zabytek
1	Gorzycko	dom nr 1, nr rej.: 773 z 15.02.1964
2		dom nr 2, nr rej.: 774 z 15.02.1964
3	Gorzyń	dwór, XIX, nr rej.: 332 z 21.10.1968
4		czworak nr 6, szach., XIX, nr rej.: 330 z 21.10.1968
5	Kamionna	kościół par. pw. Narodzenia NMP, 1499, nr rej.: 260 z 20.07.1979
6	Kolno	park pałacowy, pocz. XIX-XX, nr rej.: 25/Wlkp/A z 21.04.2000
7		przepompownia, pocz. XX, nr rej.: 25/Wlkp/A z 21.04.2000
8	Lewice	kościół par. pw. św. Mikołaja, 2 poł. XIX, nr rej.: 496 z 4.02.1969
9	Łowyń	kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP, 1924-27, nr rej.: /Wlkp/A z 26.03.2009
10		cmentarz kościelny, nr rej.: /Wlkp/A z 26.03.2009
11	Mierzynek	spichrz, drewn., nr rej.: 758/A z 10.11.1969 (przeniesiony do skansenu w Gorzowie Wlkp)
12	Międzychód	kościół par. pw. św. Jana Chrzciciela, XVI-XVII, 1903, nr rej.: 504/A z 10.03.1969
13		zespół kościoła ewangelickiego, ul. Piłsudskiego 18, nr rej.: 747/Wlkp/A z 10.03.1969 i z 16.03.1992: - kościół, ob. rzym.-kat. par. pw. Niepokalanego Serca Maryi, 1838, 1913 - cmentarz przy kościele, XVII - ogrodzenie z wnękami i płytami nagrobnymi, XVII – XIX
14		zespół stacji kolejowej, nr rej.: 10/Wlkp/A z 18.06.1999: - dworzec kolejowy, 1888 - magazyn, 1888 - szalet, 1888 - 3 domy mieszkalne, przy dworcu, 1910 - dom mieszkalny, ul. Gorzycka 5, 1910 - parowozownia, 1910 - 2 nastawnie, 1910
15		dom, ul. Bohaterów Stalingradu 21, 1 poł. XIX, nr rej.: 916 z 21.02.1970
16		szkoła, ul. Iczka 3, 1903, nr rej.: 252/Wlkp/A z 21.11.2005 ogrodzenie z bramami, jw.
17		dom, ul. Kilińskiego 9, pocz. XIX, nr rej.: 638 z 24.06.1969
18		dom, ul. Kościelna 1, 1 poł. XIX, nr rej.: 403 z 15.06.1992
19		-Starostwo, ob. UMiG, ul. Piłsudskiego 2, 1880, 1911, nr rej.: 53/Wlkp/A z 2.04.2001 - ogrodzenie, mur., nr rej.: jw

20		dom, ul. Piłsudskiego 33 (d.Armii Czerwonej 15), 1 poł. XIX, nr rej.: 918 z 21.02.1970
21		dom, ul. Portowa 1, szach., pocz. XIX, nr rej.: 917 z 21.02.1970
22		dom, Rynek 1, 1 poł. XIX, nr rej.: 637 z 24.06.1969
23		dom, Rynek 2, 1 poł. XIX, nr rej.: 919 z 21.02.1970
24		dom, Rynek 3, 1 poł. XIX, nr rej.: 920 z 21.02.1970
25		hotel „Pod Białym Orłem”, Rynek 11, pocz. XX, nr rej.: 54/Wlkp/A z 10.05.2001
26		dom, ul. Rynkowa 1, XVIII/XIX, nr rej.: 502 z 10.03.1969
27		dom, ul. Rynkowa 2, XVIII/XIX, nr rej.: 465 z 1.02.1969
28		dom, ul. Rynkowa 3, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 443 z 1.02.1969
29		dom, ul. Rynkowa 4, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 453 z 1.02.1969
30		dom, ul. Rynkowa 6, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 464 z 1.02.1969
31		dom, ul. Rynkowa 7, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 466 z 3.02.1969
32		dom, ul. Rynkowa 8, 1 poł. XIX, nr rej.: 479 z 3.02.1969
33		dom, ul. Rynkowa 9, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 488 z 4.02.1969
34		gimnazjum miejskie, ul. Sikorskiego 27, 1904, 1925, nr rej.: 251/Wlkp/A z 10.10.2005
35		dom, ul. 17 Stycznia 30, szach., 1 poł. XIX, nr rej.: 640 z 24.06.1969
36		dom, ul. 17 Stycznia 32, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 922 z 21.02.1970
37		dom, ul. 17 Stycznia 33, 1 poł. XIX, nr rej.: 642 z 24.06.1969
38		dom, ul. 17 Stycznia 34, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 643 z 24.06.1969
39		dom, ul. 17 Stycznia 37, szach., 1 poł. XIX, nr rej.: 923 z 21.02.1970
40		dom, ul. 17 Stycznia 38, szach., XVIII/XIX, nr rej.: 644 z 24.06.1969
41		dom, ul. 17 Stycznia 40, szach., 1 poł. XIX, nr rej.: 645 z 24.06.1969
42		dom, ul. 17 Stycznia 48, szach., pocz. XIX, nr rej.: 646 z 24.06.1969
43		dom, ul. 17 Stycznia 95, szach., 1 poł. XIX, nr rej.: 647 z 24.06.1969
44		budynek Miejskiej kasy oszczędności, ob. muzeum, ul. 17 Stycznia 100, 1904, nr rej.: 123/Wlkp/A z 14.03.2003
45		dom, ul. 17 Stycznia 121, poł. XIX, nr rej.: 648 z 24.06.1969
46	Mnichy	zespół dworski, nr rej.: 21/A/Wlkp z 20.03.2000: - dwór, XVII, 1908 - rządcówka, 2 poł. XIX - 2 budynki gospodarcze, 2 poł. XIX - gorzelnia, 1874 - park, 2 poł. XIX
47	Mniszki	zespół dworski i folwarczny, nr rej.: 555/Wlkp/A z 16.10.2007: - dwór, 1890/XX - willa, 1910 - park, XIX
48		folwark, 1863-1915: - budynek wielofunkcyjny - stajnia - chlewnia - płatkarnia
49	Radgoszcz	dom (chata) nr 17, k. XVIII, nr rej.: 778 z 22.11.1969

Listę zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzi Wojewódzki Konserwator Zabytków, a w gminnej ewidencji zabytków – Burmistrz Międzychodu. Wśród zabytków są poszczególne budynki i obiekty, zespoły zabudowy, założenia urbanistyczne, parki, cmentarze oraz zabytki archeologiczne.

Na terenie gminy nie wskazano obiektów zaliczonych do dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego gminy Międzychód, uwzględniają ochronę zabytków objętych ww. formami ochrony konserwatorskiej, ujętych w rejestrze zabytków, w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz wskazanych dóbr kultury współczesnej, poprzez wyznaczenie strefy planistycznej dostosowanej do funkcji pełnionej przez dany obiekt i określenie odpowiednich parametrów zabudowy.

5.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Międzychód znajdują się tereny kolejowe, które decyzją Ministra Infrastruktury zostały włączone do terenów zamkniętych, dla których nie wyznaczono stref ochronnych. W planie ogólnym tereny te w większości zostały włączone do strefy komunikacyjnej (SK).

W gminie nie występują tereny zamknięte inne, niż ustalone przez ministra do spraw transportu. Brak też stref ochronnych wyznaczonych dla terenów zamkniętych.

5.11 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenach, gdzie prowadzona jest lub będzie eksploatacja kopalin, konieczna będzie sukcesywna rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

Dla gminy Międzychód nie przewiduje się konieczności przekształceń, ani rehabilitacji poszczególnych obszarów. Nie stwierdzono również historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, dla którego konieczne byłoby ustalenia planu remediacji.

Z geoserwisu GDOŚ (www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/) wynika, że na obszarze gminy Międzychód istnieją dwa tereny z zanieczyszczeniem powierzchni ziemi w granicach działek nr 12/11 i 12/12, obręb Bielsko, położonych przy ul. Przemysłowej, dla których przeprowadzono i zakończono remediację, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W POG obszary te znajdują się w strefach 25SP i 205SO.

Ponadto w obrębie działki 121/4 obręb Międzychód, położonej przy ul. Bolesława Chrobrego stwierdzono szkody w środowisku (zanieczyszczenie powierzchni ziemi węglowodorami C12-C35 i olejami), dla których zakończono działania zapobiegawcze lub naprawcze. W POG obszar ten znajduje się w strefie 7SP.

5.12 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W uchwale nr XII/96/2025 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 18 lutego 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Międzychód wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Do obszarów zdegradowanych zaliczono grunty położone w granicach miasta Międzychód oraz w obrębach: Sowia Góra,

Międzychód Nadleśnictwo, Zatom Stary, Zatom Nowy, Gorzycki, Gorzyń, Mnichy, Tuczępy i Kaliska.

Do obszarów rewitalizacji zaliczono część miasta Międzychód oraz wsie Mniszki i Tuczępy.

W ustaleniach POG wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają występujące za obszarze zagospodarowanie i wskazują możliwości uzupełnienia zabudowy dla utrzymania i kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy. Rozwiązania planu ogólnego dla wszystkich stref planistycznych zapewniają możliwość utworzenia wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych i obszarów zieleni. W ramach stref SW, SJ, SZ, SU i SN będzie można lokalizować tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej.

5.13 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty stanowiące użytki leśne, znajdujące się na terenach niezabudowanych w planie ogólnym, zasadniczo zostały włączone do strefy SO (99,3 % gruntów). Lasy znajdujące się na terenach zabudowanych zostały włączone do strefy dopasowanej do funkcji, którą pełni zabudowa w ich otoczeniu, z ustaleniem w profilu dodatkowym strefy planistycznej terenu lasu. Takie zapisy podczas procedowania aktu planowania przestrzennego mogą być podstawą do zachowania dotychczasowej funkcji.

Grunty rolnicze klas I-III, w większości zostały włączone do strefy SO (ok. 87% gruntów). Grunty z profilem funkcjonalnym dopuszczającym działalność rolniczą w strefach SR i SZ zajmują ok. 5% gruntów. Pozostałe grunty występujące w strefach SC, SI, SJ, SK, SN, SU, SP, SW, wyznaczono w oparciu:

- o ustalenia obowiązujących planów miejscowych, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- maksymalne rozszerzenie granic OUZ, zgodnie z zasadami przewidzianymi w rozporządzeniu w spr. OUZ,
- indywidualne rozstrzygnięcia (z wyłączeniem stref SW, SJ i SZ).

5.14 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Międzychód nie występują zakłady o dużym ryzyku lub o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Najbliższe zakłady dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej położone poza granicami gminy:

- Kopalnia Ropy Naftowej i Gazu Ziemnego Lubiatów, w której następuje eksploatacja i produkcja surowców: ropy naftowej, gazu ziemnego, płynnej mieszaniny gazów propan-butan, siarki oraz energii elektrycznej, znajduje się w odległości ok. 0,3 km na północ od granic gminy Międzychód na terenie gminy Przytoczna. Najbliższe zabudowania (ok. 10 budynków mieszkalnych w Sowiej Górze) na terenie gminy Międzychód występują w odległości ok. 0,8 km,.

– Terminal ekspedycyjny Wierzbno, w którym są magazynowane i dystrybułowane duże ilości ropy naftowej znajduje się w odległości ok. 2,4 km na zachód od granic gminy Międzychód na terenie gminy Przytoczna.

5.15 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna

W ustaleniach planu ogólnego istniejące elementy infrastruktury społecznej takie jak: szkoły, przedszkola, żłobki, parki, tereny sportu i rekreacji, muzea, szpital, ośrodek pomocy społecznej zostały włączone do stref SN oraz SU. Największe natężenie usług społecznych znajduje się w centrum miasta Międzychód.

Profil podstawowy stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, dopuszcza możliwość realizacji terenów zieleni urządzonej oraz terenu usług. Dodatkowo profil dodatkowy ww. stref uzupełniono o możliwość lokalizacji zieleni naturalnej. Zatem realizacja elementów infrastruktury społecznej może stanowić uzupełnienie planowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej.

Infrastruktura transportowa

Możliwości wyznaczenia strefy komunikacji (SK) w planie ogólnym jest mocno ograniczona do elementów drogowych stanowiących sieć układu podstawowego (klasy zbiorczej lub wyższej), komunikacji kolejowej, szynowej, liniowej, wodnej i lotniczej. Zgodnie z treścią rozporządzenia w spr. POG strefy SK można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających. Z uwagi na powyższe, w planie ogólnym gminy Międzychód, w strefie SK znalazły się m.in.: istniejąca droga krajowa nr 24, drogi wojewódzkie nr160, 182, 198, 199, 195 drogi powiatowe klasy zbiorczej, linie kolejowe (363, 368 i 373), dworzec autobusowy, tereny stacji kolejowej. Pozostałe tereny stanowiące drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne, zostały przydzielone do otaczających je stref. Zgodnie z zapisami rozporządzenia, w każdej strefie planistycznej w profilu funkcjonalnym podstawowym znajdują się tereny komunikacji, z uwagi na co wyznaczenie uzupełniającego układu drogowego będzie się odbywało na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych (ZRID).

Infrastruktura techniczna

Możliwość realizacji infrastruktury technicznej jest dopuszczona w podstawowym profilu funkcjonalnym każdej strefy planistycznej i może być realizowana na terenie całej gminy, przy czym w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN, S.C., SG, SO i SK będzie można lokalizować tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

W POG gminy Międzychód wydzielono strefy infrastruktury dla terenów o znacznej powierzchni, takich jak stacje redukcyjne gazu, GPZ, ujęcia wody i stacje uzdatniania wody, składowiska odpadów. W strefie wydzielono również główne place miejskie, istotne odcinki układu drogowego, duże parkingi i zespoły garażowe.

Przez obszar gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV i 110 kV, które stanowią źródło zasilania w energię elektryczną. Wzdłuż linii elektroenergetycznej 400 kV w wyodrębnionych strefach SO ustalono parametr maksymalnej wysokości o wartości 50 m, dla umożliwienia modernizacji i rozbudowy linii. Trasa napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasięg ich pasów technologicznych w znacznym stopniu znalazła się w graniach stref otwartych (SO), a w pozostałym zakresie w zasięgu stref: 18SG, 29SI, 300SJ, 302SJ, 343SJ, 345SJ, 470SJ, 4SK, 5SK, 7SK, 9SK, 10SK, 11SK, 15SK, 100SN, 108SN, 162SN, 173SN, 43SP, 44SP, 9SR, 23SR, 40SR, 55SR, 79SU, 122SZ, 203SZ.

Przez gminę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, których operatorem jest Gaz System S.A.:

- gazociąg tranzytowy SGT DN 1400, wybudowany przed 12 grudnia 2001 r., o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego maksymalna szerokość strefy kontrolowanej wynosi 200,0 m (tj. 100,0 m na stronę gazociągu od jego osi), a jej szerokość nie jest stała;
- gazociąg DN 1000 relacji Goleniów – Lwówek (odc. Ciecierzyce – Lwówek), rok budowy 2022, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę od jego osi); wzdłuż przedmiotowego gazociągu obowiązuje ograniczenie w korzystaniu nieruchomości na podstawie Decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr 18/2019 z dnia 15 maja 2019 r. (IR-111.747.45.2019.6) o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn. „Budowa gazociągu Goleniów - Lwówek DN1000" - ograniczenie bezterminowe i czasowe,
- gazociąg DN 700 relacji Szczecin – Lwówek (Lwówek – Pełczyce), rok budowy 2015, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej l,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę od jego osi);
- gazociąg DN 500 relacji Lwówek – Skwierzyna, rok budowy 1981, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 100 odgałęzienie Międzychód, rok budowy 1983, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70,0 m (tj. 35,0 m na stronę gazociągu od jego osi).

Wzdłuż gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 przebiega światłowód, którego właścicielem i operatorem jest System Gazociągów Tranzytowych „EUROPOL GAZ" S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na terenach zlokalizowanych wzdłuż przedmiotowej sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana oraz występują ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów - wynikające m.in. z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (zwane dalej „Rozporządzeniem", DZ. U z 2013 r., poz. 640). Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego po 12.12.2001 r., zgodnie z zapisami §l0 ust. 6 pkt. 3 Rozporządzenia, uzależniona jest od jego średnicy i maksymalnego ciśnienia roboczego (MOP). Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r., zgodnie z zapisami §11. Rozporządzenia, określa załącznik nr 2 Rozporządzenia. Szerokości strefy kontrolowanej dla wybranych rodzajów obiektów terenowych podane są w tabeli nr l załącznika nr 2 Rozporządzenia. Przepisy Rozporządzenia dopuszczają jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych. Miejscowo, na odcinkach gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 wyznaczono zmniejszoną

szerokość strefy kontrolowanej. Szczegółowe informacje dotyczące zmniejszonych szerokości strefy kontrolowanej gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 dostępne są u Operatora sieci gazowej i wskazywane będą w procesie składania wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej, można lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, natomiast obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia. Wokół terenu stacji gazowej strefy kontrolowanej nie wyznacza się, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji, co należy uwzględnić przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, zwłaszcza mieszkaniową.

Dla stacji redukcyjno-pomiarowych w Międzychodzie w POG wydzielono strefę 21SI, a dla stacji w Gorzyniu strefę 32SI, natomiast stacje na dz. 585/26 w Międzychodzie i 24/7 w Gorzyniu znajdują się w zasięgu stref odpowiednio 30SP i 44SP.

Trasa gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi w znacznym stopniu znalazła się w granicach stref otwartych (SO), a w pozostałym zakresie w zasięgu stref: 14SG, 32SI, 324SJ, 470SJ, 491SJ, 511SJ, 513SJ, 4SK, 5SK, 7SK, 8SK, 9SK, 12SK, 14SK, 15SK, 162SN, 43SP, 44SP, 49SP, 53SP, 55SP, 48SR, 207SZ, 213SZ, 226SZ, 233SZ, 247SZ. W wymienionych strefach z możliwością zabudowy (o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SP, SN) występują tereny z istniejącą zabudową lub zasięg stref planistycznych wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych. W tych strefach konieczne będzie dokonanie indywidualnych rozstrzygnięć na etapie sporządzania aktów planowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy, ustalając odpowiednie przeznaczenie terenu (z katalogu określonego w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy) oraz odsunięcie linii zabudowy, stosownie do zasięgu stref kontrolowanych.

Przez teren gminy przebiega gazociąg w/c relacji Lubiatów-Sątopy (odcinek OC Lubiatów-TE Wierzbno) DN 300, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2013 wraz z linią światłowodową (tereny przez które przebiega gazociąg zaliczono do III klasy lokalizacji), ropociąg DN 300 relacji OC Lubiatów-TE Wierzbno, PN 10,0 MPa, rok budowy 2011 oraz pozostałe rurociągi w/c (od odwiertów) należące do ORLEN Spółka Akcyjna - Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze.

Dla gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana, wyznaczona zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast dla ropociągu DN 300 strefa bezpieczeństwa o szerokości 12,0 m. Od rurociągów którymi przesyłany jest płyn złożowy z zawartością siarkowodoru większą od 2% objętości należy zachować odległość nie mniejszą niż 200 m od granicy terenów zwartej zabudowy i 50 m od wolno stojących domów mieszkalnych.

Na terenie gminy znajdują się czynne oraz zlikwidowane odwierty, które posiadają strefy ochronne. Od obiektów i urządzeń związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego, w szczególności od czynnych odwiertów eksploatacyjnych należy zachować strefę ochronną nie mniejszą niż 50,0 m, zgodnie z§ 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych

wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W strefie tej zabrania się wznoszenia obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.

Wokół zlikwidowanych odwiertów: Miedzychód-3, Międzychód- 6 i Mokrzec-1 obowiązują strefy ochronne o promieniu 5,0 m, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami. W strefach tych oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Teren gminy Międzychód obejmują częściowo: koncesja nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski - Międzychód" oraz koncesja nr 10/99Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „"Wronki". Na terenie gminy przewiduje się prowadzenie dalszych prac poszukiwawczo - rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń - wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

W północno-zachodniej części gminy przebiegają rurociągi naftowe DN200 i DN300 wraz z linią światłowodową, a w centralnej części gminy przebiegają rurociągi naftowe DN800 i DN520 wraz z linią światłowodową. Dla rurociągów naftowych DN800 i DN520 obowiązują strefy bezpieczeństwa (o szerokości odpowiednio 20m i 16 m). Większość trasy rurociągu przebiega przez strefę otwartą (SO). W pozostałym zakresie rurociągi przebiegają przez strefy: 12SG, 4SK, 5SK, 9SK, 128SN, 30SR, 41SP, 44SP. W strefach z profilem funkcjonalnym umożliwiającym zabudowę (30SR, 41SP, 44SP), konieczne jest uwzględnienie stref bezpieczeństwa, uszczegółowienie zapisów i dokonanie indywidualnych rozstrzygnięć, w tym ustalając odpowiednie przeznaczenie terenu (z katalogu określonego w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy) oraz odsunięcie linii zabudowy od rurociągu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ustalaniu warunków zabudowy.

5.15 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został uchwalony Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. Na terenie gminy Międzychód w audycie krajobrazowym wyodrębniono granice dwóch krajobrazów priorytetowych „Rejon Łowynia" (kod 30-315.51-095) i „Dolina Warty: Oborniki - granica województwa" (kod 30-315.33-097), przy czym „Rejon Łowynia" znajduje się w całości na obszarze gminy, a „Dolina Warty: Oborniki - granica województwa" zachodzi na obszar gminy w niewielkim zakresie. Audyt krajobrazowy zawiera ocenę walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu, wskazuje zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu oraz formułuje rekomendacje i wnioski dla ww. krajobrazów priorytetowych. Ponadto w Audycie krajobrazowym zawarto rekomendacje i wnioski dla form ochrony przyrody występujących na terenie gminy Międzychód, tj. Parku krajobrazowego Dolina Kamionki, Obszaru chronionego krajobrazu „H" Międzychód, rezerwatów przyrody Dolina Kamionki, Kolno Międzychodzkie. Wnioski i

rekomendacje brane pod uwagę dotyczyły kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Jednakże analizę uwarunkowań ograniczono do zakresu szczegółowości ustaleń planu ogólnego, zatem w poniższej tabeli pominięto rekomendacje i wnioski z Audytu w zakresie: kształtowania linii zabudowy, zasad kształtowania form budynków, lokalnych form architektonicznych zabudowy, stosowanych materiałów wykończeniowych, charakterystycznych cech elewacji i dachów budynków, zasad i warunków dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń oraz zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie. Uznano również, że ww. wnioski i rekomendacje z Audytu dotyczące zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej, sporządzenie planu zadań ochronnych dla form ochrony przyrody lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na stopień szczegółowości lub kompetencje wykraczają poza zakres ustaleń planu ogólnego.

Tabela 5. Wykaz rekomendacji i wniosków z Audytu krajobrazowego

KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY „REJON ŁOWYNIA”	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji rolniczej jako dominującej, b) realizacja nowego zainwestowania na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy, c) zmiana lub poprawa zagospodarowania obszarów wpływających negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu – presja inwestycyjna związana z rozwojem turystyki oraz zabudową rekreacyjno-wypoczynkową wokół Jezior: Dormowskiego Małego, Dormowskiego Dużego, Łowyńskiego, Jesiniówek i Głębokiego, oraz zabudowa wkraczająca w otwarte tereny rolne, w celu zapobiegania degradacji w bezpośrednim sąsiedztwie akwenów wodnych d) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu: akcent krajobrazowy – obszar: Jezioro Łowyńskie w Łowyniu, Jezioro Dormowskie w Dormowie, e) ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, f) ochrona i kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z możliwością ograniczania realizacji nowej zabudowy, g) wykluczanie możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, za wyjątkiem realizacji zadań własnych gminy z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu, h) zwiększenie dostępu do nowoczesnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, m.in. poprzez budowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej,	Ustalenia POG w zakresie wyznaczenia stref planistycznych pod zabudowę odzwierciedlają ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącą zabudowę, przewidując strefy: SC, SG, SJ, SU, SN, SR, SZ oraz ich uzupełnienie. Nie wprowadzono zabudowy wielorodzinnej. Dla stref SJ, SU, SN, SZ określono funkcje zgodne z rekomendacjami oraz ustalono parametry zabudowy w sposób uwzgledniający kontynuację gabarytów zabudowy zespołu oraz ekspozycję wyróżników kompozycji przestrzennej. Dla terenów rolniczych, wód, lasów i zieleni naturalnej w POG w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono strefy SO, bez możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych, dla ochrony funkcji przyrodniczej krajobrazu . Dla akcentów krajobrazowych jezior Łowyńskiego i Dormowskiego wyznaczono strefy SO.

i) zachowanie i ochrona terenów otwartych (zielonych), j) zachowanie i ochrona zadrzewień śródpolnych, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie florystycznego składu zadrzewień z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska, k) ograniczanie realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.	Stopień szczegółowości znacznej części wniosków i rekomendacji wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego, w tym zakresie doprecyzowanie powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) intensywność zabudowy na obszarach zainwestowanych, w ramach uzupełniania zabudowy, w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic.	Uwzględniono w zakresie określenia funkcji i parametrów maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy.
4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy: kompozycja przestrzenna nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z uwzględnieniem w szczególności wysokości budynków i sposobu ich sytuowania względem dróg lub granic działek.	Uwzględniono w zakresie określenia parametrów maksymalnej wysokości w strefach planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy.
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby: wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W POG w granicach krajobrazu priorytetowego nie wskazano terenów, dla których w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono tereny handlu wielkopowierzchniowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona w strefach SJ, SZ, SU oraz w ograniczonym zakresie w strefach SC i SN.
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej: 1) Możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. 2) Dla obszarów, które wpływają negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu – presja inwestycyjna związana z rozwojem turystyki oraz zabudową rekreacyjnowypoczynkową wokół Jezior: Dormowskiego Małego, Dormowskiego Dużego, Łowyńskiego, Jesiniówek i Głębokiego, oraz zabudowa wkraczająca w otwarte tereny rolne, w celu poprawy jakości przestrzeni i postrzeganego krajobrazu w danym rejonie, rekomenduje się podjęcie działań przekształceniowych, w tym m.in. zmiany funkcji obszaru, zastosowania niezbędnych działań neutralizujących negatywny odbiór	Ustalenia POG w zakresie wyznaczenia stref planistycznych pod zabudowę odzwierciedlają ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącą zabudowę, przewidując strefy: SC, SG, SJ, SU, SN, SR, SZ oraz ich uzupełnienie w sposób uwzgledniający kontynuację gabarytów zabudowy zespołu oraz ekspozycję wyróżników kompozycji przestrzennej.

wizualny, w tym zabiegów przesłaniających niekorzystne widoki za pomocą zieleni izolacyjnej. 3) Kontynuacja dotychczasowej rolniczej formy gospodarowania terenem, ze wskazaniem na rolnictwo ekstensywne. 4) Ochrona strefy brzegowej Jezior: Dormowskiego Małego, Dormowskiego Dużego, Łowyńskiego, Jesiniówek i Głębokiego, poprzez zapobieganie dewastacji brzegu oraz niszczeniu naturalnej roślinności (wodnej i lądowej). 5) Ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk, przeciwdziałanie sukcesji leśnej. 6) Zachowanie istniejących enklaw leśnych. 7) Zachowanie obszarów terenów otwartych spełniających funkcje ekologiczne. 8) Ograniczenie realizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i na terenach otwartych. 9) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.	Dla terenów rolniczych, wód, lasów, zieleni naturalnej i strefy nadbrzeżnej jezior w POG w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono strefy SO, bez możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych, dla ochrony funkcji przyrodniczej krajobrazu .
3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: 1) Zachowanie i ochrona form ochrony przyrody. 2) Realizacja działań w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów i obiektów chronionych.	Przy rozmieszczeniu stref planistycznych brano pod uwagę występujące formy ochrony przyrody w celu zachowania i ochrony walorów .
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: Utrzymanie funkcji ciągu ekologicznego doliny Strugi Dormowskiej, poprzez zachowanie istniejącego użytkowania terenu, w tym zachowania szuwarów występujących w dolinie rzeki oraz zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy, m.in. w postaci intensywnego zainwestowania.	Zachowuje się korytarz ekologicznych wzdłuż Strugi Dormowskiej ze strefami planistycznymi SO, przy czym ulega on znacznemu przewężeniu w obszarze istniejącej zabudowy wsi Dormowo.
KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY „DOLINA WARTY: OBORNIKI - GRANICA WOJEWÓDZTWA”	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, terenów użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo w tym gruntów rolnych i leśnych jako dominujących, b) możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, z dopuszczeniem realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie, c) możliwość realizacji infrastruktury technicznej w ramach inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową, d) poprawa zagospodarowania obszaru wpływającego negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, m.in. poprzez realizacje zieleni izolacyjnej,	Ustalenia POG w zakresie wyznaczenia stref planistycznych pod zabudowę odzwierciedlają ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącą zabudowę, przewidując strefy: SC, SG, SJ, SU, SN, SR, SZ oraz ich uzupełnienie w sposób uwzgledniający kontynuację gabarytów zabudowy zespołu oraz ekspozycję wyróżników kompozycji przestrzennej. Dla terenów rolniczych, wód, lasów, zieleni naturalnej i strefy nadbrzeżnej jezior w POG w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono strefy SO, bez możliwości lokalizacji

e) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania: akcent krajobrazowy – obszar: Jezioro Radgoskie w Radgoszczy, f) możliwość tworzenia leśnych stref buforowych, mających na celu zatrzymywanie zanieczyszczeń z sąsiadujących z doliną Warty pól (ochrona siedlisk wodnych i lądowych), w miejscu gdzie pola uprawne dochodzą do koryta Warty, g) ograniczanie realizowania napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej. W przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania,	elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych, dla ochrony funkcji przyrodniczej krajobrazu. Dla jeziora Radgoskiego zachowuje się powiązania widokowe i krajobrazowe z doliną rzeki Warty. Elastyczne zapisy dla stref SO pozwalają na nowe zalesienia i wprowadzanie zieleni izolacyjnej o charakterze naturalnym. W POG nie wskazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej wysokościowej.
2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) intensywność zabudowy na obszarach zainwestowanych, w nawiązaniu do parametrów przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników, przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych części krajobrazu.	Uwzględniono w zakresie określenia funkcji i parametrów maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy.
4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy: a) kompozycja przestrzenna nowej zabudowy, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i pełnioną funkcją, b) w przypadku braku możliwości nawiązania do zabudowy istniejącej, kompozycja przestrzenna nowej zabudowy według nowych koncepcji, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych, w szczególności estetyczno-widokowych.	Uwzględniono w zakresie określenia parametrów maksymalnej wysokości w strefach planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy.
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby: a) lokalizowanie nowych usług wyłącznie na obszarach zainwestowanych z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków do charakteru miejsca, b) umożliwia się lokalizowanie, w obrębie terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej, zabudowy usługowej, wyłącznie na potrzeby obsługi ruchu turystycznego, w tym sezonowych punktów gastronomicznych, c) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W POG w granicach krajobrazu priorytetowego nie wskazano terenów, dla których w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono tereny handlu wielkopowierzchniowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona w strefach SJ, SZ oraz w ograniczonym zakresie w strefach SN.
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: zachowanie punktów i ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok.	Wyznaczone strefy planistyczne chronią punkty i ciągi widokowe, nie wprowadzają zainwestowania przesłaniającego widok.

Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód
1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej: 1) Możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, z dopuszczeniem realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie. 2) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu. 3) Dla obszaru wpływającego negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, w celu poprawy jakości przestrzeni i postrzeganego krajobrazu rekomenduje się podjęcie działań przekształceniowych, w tym m.in. zastosowania niezbędnych działań neutralizujących negatywny odbiór wizualny, w tym zabiegów przesłaniających niekorzystne widoki za pomocą realizacji rodzimej zieleni izolacyjnej. 4) Podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, m.in. takich jak: budowa i odbudowa systemu urządzeń wodnych odwadniająco-nawadniających, realizowanie oczek wodnych i stawów, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, trwałych użytków zielonych, renaturyzacją małych rzek oraz odtwarzanie i funkcjonowanie stref ekotonowych, czyli stref buforowych wzdłuż cieków w postaci pasów roślinności stanowiących barierę biogeochemiczną m.in. dla azotanów i fosforanów spływających z pól. 5) Kontynuacja gospodarki leśnej. 6) Kontynuacja gospodarki wodnej. 7) Kontynuacja działalności rolniczej.	Zachowuje się istniejące zespoły zabudowy i dopuszcza się ich dalszy rozwój i uzupełnienie. Przewiduje się lokalizację mariny w strefach 3SO i 113SU. W wyznaczonych strefach w profilu podstawowym lub dodatkowym dopuszczono lokalizację zieleni. Kontynuacja gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej jest możliwa w strefach SO, dominujących w granicach krajobrazu priorytetowego.
3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: 1) Zachowanie i ochrona ustanowionych form ochrony przyrody tj. parku krajobrazowego, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, rezerwatów przyrody, użytku ekologicznego oraz pomników przyrody.	Sposób realizacji POG uwzględnia ochronę przyrody w granicach obowiązujących form oraz ochronę zabytków.
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: 1) Postuluje się dla krajobrazu, który objęty jest zasięgiem korytarzy ekologicznych: Północno-Centralnego Puszcza Notecka GKPnC-18, Północno-Centralnego Dolina Dolnej Warty GKPnC-22C, Północno-Centralnego Lasy Poznańskie KPnC – 24B, korytarza ekologicznego dolin rzecznych o randze krajowej – Dolina Warty oraz regionalnych korytarzy ekologicznych rzek Dormowska Struga, Kamionna, Osiecznica, Samica Kierska, zachowanie stref ochronnych, które wyznacza granica krajobrazu priorytetowego, lokalizowania nowej zabudowy oraz infrastruktury będącej zapleczem socjalno-technicznym dla rekreacji, jedynie na terenach już zainwestowanych oraz nowo wyznaczanych terenach o funkcji sportowo-rekreacyjnej tylko w granicach jednostek osadniczych. 2) Postuluje się dla krajobrazu priorytetowego, utrzymanie dotychczasowej	W zasięgu krajobrazu priorytetowego w POG w dominującym stopniu wyznaczono strefy SO, które zapewniają ciągłość korytarza ekologicznego doliny Warty. Strefy zabudowane wyznaczono w obrębie jednostek istniejących, jako ich uzupełnienie i rozszerzenie. W zakresie pkt 3-4 nie uwzględniono, stopień szczegółowości wniosków i rekomendacji wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego.

funkcji Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu (Międzychód), Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka, rezerwatów przyrody Słonawy i Dołęga jako obszaru węzłowego (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi stanowiących bogaty ekosystem i miejsce występowania licznej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania. 3) Uwzględnienie w dokumentach planistycznych dla terenów, planowanych według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zainwestowanie, zapisów regulujących zachowanie wartości krajobrazu priorytetowego, w tym: weryfikacje zapisów dotyczących kierunków zagospodarowania, ograniczanie zainwestowania, zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, stosowanie zieleni izolacyjnej, na granicy z krajobrazem priorytetowym.	
PARK KRAJOBRAZOWY DOLINA KAMIONKI	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych z przewagą zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej, b) ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych, c) na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej, d) możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych i zapobiegania łączenia się miejscowości, e) ograniczanie możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, f) ograniczanie zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, g) zachowanie i ochrona obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki krajobrazowe (dominanty krajobrazowe i akcenty krajobrazowe) jako szczególnie wyróżniające się w przestrzeni parku krajobrazowego, h) ograniczenie realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej na terenach cennych krajobrazowo i ograniczenie w ich otoczeniu, i) tworzenie instalacji fotowoltaicznych tylko w zakresie spełniającym potrzeby własne gospodarstw i lokalizowanie paneli w obrębie terenów zabudowanych (dachy, posesje).	Ustalenia POG w zakresie wyznaczenia stref planistycznych pod zabudowę odzwierciedlają ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącą zabudowę, przewidując strefy: SJ, SU, SN, SR, SW, SZ oraz ich uzupełnienie w sposób uwzgledniający kontynuację gabarytów zabudowy zespołu oraz ekspozycję wyróżników kompozycji przestrzennej. Dla większości terenów rolniczych, wód, lasów, zieleni naturalnej i strefy nadbrzeżnej rzek, jezior i zbiorników naturalnych w POG wyznaczono strefy SO, bez możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych, dla ochrony funkcji przyrodniczej krajobrazu. Wyjątkiem są strefy istniejącej oraz historycznie ukształtowanej zabudowy (w tym w obow. mpzp) w m. Kamionna, Mnichy, Mniszki i Tuczępy, występującej w zbliżeniu do linii brzegowej (strefy 153SN, 173SN, 128SW, 405SJ, 543SJ, 544SJ, 545SJ, 548SJ,157SZ, 160SZ). Elastyczne zapisy dla stref SO pozwalają na nowe zalesienia i wprowadzanie zieleni izolacyjnej o charakterze naturalnym. W POG nie

	wskazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej napowietrznej i wysokościowej, nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.
2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic.	Uwzględniono w zakresie określenia funkcji i parametrów maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy.
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby: a) lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji, b) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W POG w granicach parku krajobrazowego nie wskazano terenów, dla których w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono tereny handlu wielkopowierzchniowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona w strefach SW, SJ, SZ, SU oraz w ograniczonym zakresie w strefach SN.
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) zachowanie przedpoli ekspozycji poprzez wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury oraz obiektów zagospodarowania turystycznego, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki, b) w obszarach przedpoli ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, c) zachowanie ciągów widokowych i punktów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki.	Wyznaczone strefy planistyczne chronią punkty i ciągi widokowe, przedpola krajobrazowe oraz akcenty krajobrazowe, nie wprowadzają zainwestowania przesłaniającego widok i obiekty o wysokich walorach.
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej: 1) Rozwój rolnictwa zrównoważonego, niezwiększanie areału pól (w krajobrazach: 6d- 340, 6d-2353, 6d-2470). 2) Utrzymanie oraz przywracanie łąk i pastwisk zgodnie z siedliskiem (w	Zachowuje się istniejące zespoły zabudowy i dopuszcza się ich dalszy rozwój i uzupełnienie. Zachowuje się stawy rybne w dotychczasowym zasięgu jako

krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798, 6d-340, 6d-2353, 6d-2470). 3) Ograniczanie zabudowy w strefach ekotonowych wzdłuż cieków i jezior (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798, 6d-340, 6d-2353, 6d-2470, 8c-380). 4) Ograniczanie fragmentacji lasów (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798). 5) Wzbogacanie różnorodności ekosystemowej na skutek zachowania i wprowadzania miedz, oczek wodnych, zadrzewień, zakrzewień, nieużytków z roślinnością zielną, uwzględniając wyłącznie rodzime gatunki drzew i krzewów na terenach upraw rolnych (w krajobrazach: 6d-340, 6d-2353, 6d-2470). 6) Ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk, przeciwdziałanie sukcesji leśnej (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798, 6d-340, 6d-2353, 6d-2470, 8c-380). 7) Ograniczanie wpływu funkcjonowania stawów rybnych w dolinie rzeki Kamionki (w krajobrazach: 3b-1797, 6d-340) na wody, gleby i siedliska. 8) Podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, m.in. takich jak: budowa i odbudowa systemu urządzeń wodnych odwadniająco-nawadniających, realizowanie oczek wodnych i stawów, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, renaturalizacja małych rzek oraz odtwarzanie i funkcjonowanie stref ekotonowych, czyli stref buforowych wzdłuż cieków w postaci pasów roślinności tworzących barierę biogeochemiczną dla azotanów i fosforanów spływających z pól. Działania te przyczynią się również do wzbogacania różnorodności ekosystemowej (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798, 6d-340, 6d-2353, 6d-2470, 8c-380). 9) Ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobycia kopalin, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798, 6d- 340, 6d-2353, 6d-2470, 8c-380). 10) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.	strefy SR. W wyznaczonych strefach w profilu podstawowym lub dodatkowym dopuszczono lokalizację zieleni. Kontynuacja gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej jest możliwa w strefach SO, dominujących w granicach parku krajobrazowego. Nie wprowadza się stref górniczych.
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: 1) Rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w szczególności dla terenów zagrożonych presją inwestycyjną (tereny rolne, leśne, przybrzeżne rzek i zbiorników wodnych). 2) Utrzymanie dotychczasowej funkcji Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki jako obszaru węzłowego (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania licznej flory i fauny, m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1796, 3b-1797, 3b-1798, 6d-340, 6d- 2353, 6d-2470, 8c-380). 3) Utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego dużych zwierząt lądowych Lasy Zachodniej Wielkopolski m.in. poprzez wprowadzanie zalesień, zadrzewień bądź wysp leśnych na terenach rolnych, zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy ekologicznych, m.in. w postaci intensywnego zainwestowania. 4) Utrzymanie funkcji regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Kamionki (w krajobrazach: 3b-97, 3b-1797, 6d-340, 6d-2470, 8c-380).	Na dominującym obszarze wyznacza się strefy SO bez możliwości zabudowy, a na pozostałym obszarze zachowuje się istniejące zespoły zabudowy i dopuszcza się ich ograniczony rozwój i uzupełnienie, co sprzyja utrzymaniu funkcji obszaru węzłowego i korytarza ekologicznego.

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „H" MIĘDZYCHÓD	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych z przewagą zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej, b) ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych, c) na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej, d) możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania, e) ograniczanie możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, f) ograniczanie zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, g) zachowanie i ochrona obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki krajobrazowe (dominanty krajobrazowe i akcenty krajobrazowe) jako szczególnie wyróżniające się w przestrzeni obszaru chronionego krajobrazu, h) lokalizowanie nowej napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej, z poszanowaniem walorów krajobrazowych.	Ustalenia POG sprzyjają ochronie krajobrazu w granicach OChK poprzez wyznaczenie stref SO obejmujących cenne ekosystemy leśne, zgrupowania zadrzewień, wody powierzchniowe, torfowiska, obszary dolin rzecznych oraz obszary wodne i błotne. Wokół jezior i zbiorników wodnych w POG wyznaczono strefy buforowe zakwalifikowane jako strefy SO (dla zachowania użytkowania rolnego, leśnego lub zieleni naturalnej) lub w wybranych miejscach wyznaczono strefy SN (dla lokalizacji terenów zieleni urządzonej i miejsc rekreacji, w tym plaż). Zabudowa w granicach POG koncentruje się w istniejących jednostkach osadniczych, dla których zapewniono możliwość uzupełnienia i rozwoju, w tym kontynuacji dotychczasowych funkcji mieszkaniowych, zagrodowych i usługowych, ale również techniczno-produkcyjnych i produkcji rolniczej. Na terenach we wsiach Wielowieś i Dzięcielin w obrębie istniejących złóż kruszyw naturalnych wyznaczono strefy SG, w których prowadzona działalność górnicza może spowodować istotne zmiany krajobrazu, lecz zmiany są odwracalne, a po rekultywacji walory krajobrazu zostaną przywrócone. Dużą planowaną zmianą jest lokalizacja strefy przemysłowej w Gorzycach po północnej stronie drogi krajowej nr 24 o powierzchni ok. 90 ha. Lokalizacja ta stanowi rozwinięcie obecnej strefy przemysłowej (po południowej stronie drogi krajowej). Strefa 43SP lokalizowana jest w obszarach otwartych kompleksów rolniczych poza terenami o wysokich walorach krajobrazowych w OChK. Określone w POG parametry zabudowy w strefie SP są

	typowe dla planowanej funkcji. Kolejną strefę przemysłową planuje się jako rozwinięcie strefy przemysłowo-infrastrukturalnej w Muchocinie (3SP) o łącznej powierzchni 27 ha, położonej na gruntach rolnych w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków oraz z dostępem do linii kolejowej W granicach OCHK wskazano strefy, w których dopuszczono tereny elektrowni słonecznych (strefy 27SO, 80SO i 81SO obejmują elektrownie zrealizowane, a 83SO – elektrownię projektowaną). Elektrownie słoneczne zlokalizowano na gruntach rolnych poza terenami o wysokich walorach krajobrazowych, tylko elektrownia w strefie 27SO położona jest w dolinie rzeki Warty z ekspozycją z drogi wojewódzkiej nr 199. W granicach OChK nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich, b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic.	Uwzględniono w zakresie określenia funkcji i parametrów maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy.
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby: a) lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji, b) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W POG w granicach OChK nie wskazano terenów, dla których w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono tereny handlu wielkopowierzchniowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona w strefach SW, SJ, SZ, SU oraz w ograniczonym zakresie w strefach SP, SN, SK i SI.
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) zachowanie przedpoli ekspozycji poprzez wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury oraz obiektów zagospodarowania turystycznego, z uwzględnieniem konieczności zachowania	Wyznaczone strefy planistyczne chronią punkty i ciągi widokowe, przedpola ekspozycji krajobrazu oraz akcenty krajobrazowe, nie wprowadzają zainwestowania przesłaniającego widoki i obiekty o wysokich walorach, w tym

widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatów przyrody: Kolno Międzychodzkie, Dolina Kamionki, b) w obszarach przedpoli ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, c) zachowanie osi widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatów przyrody: Kolno Międzychodzkie, Dolina Kamionki, d) zachowanie ciągów widokowych i punktów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatów przyrody: Kolno Międzychodzkie, Dolina Kamionki.	zachowują strefy SO lub SN wokół jezior wskazanych w audycie jako akcenty krajobrazowe.
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej: 1) Rozwój rolnictwa zrównoważonego, niezwiększanie areału pól (w krajobrazach: 3b-2449, 6c-326, 6c-347, 6c-1534, 6c-2450, 6d-95, 6d-150, 6d-2353, 6d-2460, 6d-2470). 2) Utrzymanie oraz przywracanie łąk i pastwisk zgodnie z siedliskiem (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-392, 3a-443, 3a-450, 3a-1628, 3a-1702, 3a-2406, 3a-2451, 3a-2475, 3b-97, 3b-138, 3b-327, 3b-1535, 3b-1629, 3b-1703, 3b-1704, 3b-2449, 3b-2459, 6c-326, 6c-347, 6c-1534, 6c-2450, 6d-95, 6d-150, 6d-2353, 6d-2460, 6d-2470). 3) Ograniczanie zabudowy w strefach ekotonowych wzdłuż cieków i jezior (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-392, 3a-443, 3a-450, 3a-1628, 3a-1702, 3a-2406, 3a-2451, 3a-2475, 3b-97, 3b-138, 3b-327, 3b-1535, 3b-1629, 3b-1703, 3b-1704, 3b-2449, 3b-2459, 6c-326, 6c-347, 6c-1534, 6c-2450, 6d-95, 6d-150, 6d-2353, 6d-2460, 6d-2470, 6g-1587, 8c-301, 8c-380, 8c-451, 9a-349). 5) Ograniczanie fragmentacji lasów (w krajobrazach: 3a-392, 3a-443, 3a-450, 3a-1628, 3a-1702, 3a-2406, 3a-2451, 3a-2475, 3b-97, 3b-138, 3b-327, 3b-1535, 3b-1629, 3b-1703, 3b-1704, 3b-2449, 3b-2459). 7) Podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, m.in. takich jak: budowa i odbudowa systemu urządzeń wodnych odwadniająco-nawadniających, realizowanie oczek wodnych i stawów, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, renaturalizacja małych rzek oraz odtwarzanie i funkcjonowanie stref ekotonowych, czyli stref buforowych wzdłuż cieków i jezior w postaci pasów roślinności tworzących barierę biogeochemiczną dla azotanów i fosforanów spływających z pól (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-392, 3a-443, 3a-450, 3a-1628, 3a-1702, 3a-2406, 3a-2451, 3a-2475, 3b-97, 3b-138, 3b-327, 3b-1535, 3b-1629, 3b-1703, 3b-1704, 3b-2449, 3b-2459, 6c-326, 6c-347, 6c-1534, 6c-2450, 6d-95, 6d-150, 6d-2353, 6d-2460, 6d-2470, 6g-1587, 8c-301, 8c-380, 8c-451, 9a-349). 8) Ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobycia kopalin, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-392, 3a-443, 3a-450, 3a- 1628, 3a-1702, 3a-2406, 3a-2451, 3a-2475, 3b-97, 3b-138, 3b-327, 3b-1535, 3b- 1629, 3b-1703, 3b-1704, 3b-2449, 3b-2459, 6c-326, 6c-347, 6c-1534, 6c-2450, 6d-95, 6d-150, 6d-2353, 6d-2460, 6d-2470, 6g-1587, 8c-301,	Kontynuacja gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej jest możliwa w strefach SO, dominujących w granicach OChK. Zachowuje się istniejące zespoły zabudowy i dopuszcza się ich dalszy rozwój i uzupełnienie, z zachowaniem charakterystycznych parametrów zabudowy, dostosowanych do profilu funkcjonalnego stref. W otoczeniu cieków i jezior wprowadza się strefy otwarte lub strefy zieleni rekreacji – jako strefy ekotonowe. Wyznaczenie stref SO sprzyja ograniczeniu fragmentacji lasów i umożliwia zalesienia gruntów rolnych. Ponadto w wyznaczonych strefach w profilu podstawowym lub dodatkowym dopuszczono lokalizację zieleni. Nie wprowadza się stref górniczych.

8c-380, 8c-451, 9a- 349). 9) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.	
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: 1) Rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w szczególności dla terenów zagrożonych presją inwestycyjną (tereny rolne, leśne, przybrzeżne jezior i rzek). 2) Utrzymanie dotychczasowej funkcji Obszaru Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód jako obszaru węzłowego (o randze krajowej i regionalnej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzący bogaty ekosystem i miejsce występowania licznej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-392, 3a-443, 3a-450, 3a-1628, 3a-1702, 3a-2406, 3a-2451, 3a-2475, 3b-97, 3b-138, 3b-327, 3b-1535, 3b-1629, 3b-1703, 3b-1704, 3b-2449, 3b-2459, 6c-326, 6c-347, 6c-1534, 6c- 2450, 6d-95, 6d-150, 6d-2353, 6d-2460, 6d-2470, 6g-1587, 8c-301, 8c-380, 8c- 451, 9a-349). 3) Utrzymanie funkcji międzynarodowych korytarzy ekologicznych dużych zwierząt lądowych: Puszcza Notecka, Dolina dolnej Warty, Lasy zachodniej Wielkopolski m.in. poprzez wprowadzanie zalesień, zadrzewień bądź wysp leśnych na terenach rolnych, zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy ekologicznych, m.in. w postaci intensywnego zainwestowania. 4) Utrzymanie funkcji krajowego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Warty (w krajobrazie 1b-2372) i korytarzy ekologicznych regionalnych wzdłuż dolin rzek: Kamionki (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-443, 3b-97, 3b-1703, 3b-1704, 6d-2470, 6g-1587, 9a-349) i Dormowskiej Strugi (w krajobrazach: 1b-2372, 3a-392, 3a-1628, 3a-2459, 3b-1535, 3b-1629, 6c-1534, 6d-95, 6d-150, 6d-2460, 6d-2470, 8c-301). 5) Uporządkowanie i organicznie presji związanej z rozwojem turystyki wypoczynkowej, w tym szczególności realizacji zabudowy letniskowej i turystycznej, wyposażenie terenów zabudowy letniskowej i turystycznej w sieć wodno-kanalizacyjną	Na dominującym obszarze wyznacza się strefy SO bez możliwości zabudowy, a na pozostałym obszarze zachowuje się istniejące zespoły zabudowy i dopuszcza się ich ograniczony rozwój i uzupełnienie, co sprzyja utrzymaniu funkcji obszaru węzłowego i korytarza ekologicznego. W pozostałym zakresie ustalenia są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.
REZERWAT PRZYRODY DOLINA KAMIONKI	
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) zachowanie funkcji przyrodniczej rezerwatu przyrody, w tym ekosystemów leśnych oraz nieleśnych, trzcinowisk, zespołów źródliskowych i zaroślowych, b) nielokalizowanie nowych stawów w dolinie rzeki Kamionki oraz innych inwestycji mających wpływ na system hydrologiczny rzeki wraz z jej doliną, c) wykluczanie możliwości zmiany kategorii użytkowania gruntów w odległości 200 m od granic rezerwatu przyrody, d) wykluczenie obszaru rezerwatu przyrody wraz z pasem szerokości co	W POG w granicach rezerwatu wskazano strefę 248SO, bez możliwości zabudowy oraz ze 100% min. udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Zapisy POG w tym wyznaczone strefy planistyczne w zasięgu 200 m od granic rezerwatu (112SO, 197SO, 199SO, 155SN, 36SR, 544SJ, 545SJ, 546SJ, 547SJ, 125SW) są dobrane z uwzględnieniem obecnego sposobu użytkowania

najmniej 200 m od granicy rezerwatu przyrody z możliwości lokalizowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w krajobrazie 3b-97 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6d-2470), e) eliminowanie zagrożeń na tereny otwarte w sąsiedztwie rezerwatu przyrody poprzez realizacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego utrzymujących funkcje terenów rolnych (w krajobrazie 3b-97 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6d-2470), f) prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych i nieleśnych w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazach: 3b-97, 6d-2470).	terenów. W pozostałym zakresie ustalenia Audytu są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby: wykluczanie możliwości lokalizowania działalności usługowej, w tym obiektów handlowych.	W POG w granicach rezerwatu wskazano strefę 248SO bez możliwości lokalizacji usług.
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) zachowanie przedpola ekspozycji (poza granicami rezerwatu przyrody) poprzez wykluczanie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury oraz obiektów zagospodarowania turystycznego, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki, b) wyznaczenie trasy ścieżki dydaktycznej udostępniającej teren rezerwatu przyrody do celów dydaktycznych i turystycznych, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki, c) w obszarach przedpola ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki, d) zachowanie ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki, e) ruch turystyczny możliwy po wyznaczonych szlakach pieszych i rowerowych, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Dolina Kamionki.	Wyznaczone strefy planistyczne chronią punkty i ciągi widokowe, przedpola ekspozycji krajobrazu (poza granicami rezerwatu), dominanty krajobrazu oraz akcenty krajobrazowe, nie wprowadzają zainwestowania przesłaniającego widoki i obiekty o wysokich walorach. W pozostałym zakresie ustalenia są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej: 1) Rozwój rolnictwa zrównoważonego, ekologicznego, niekolidującego z nadrzędnymi celami ochrony rezerwatu przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6d-2470). 2) Prowadzenie gospodarki leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych i nieleśnych w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 3b-97).	Kontynuacja gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej jest możliwa w strefach SO, wskazanych w POG na terenie rezerwatu i stycznie do niego. Rozwój form turystyki możliwy jest w strefach SJ, SW, SU i SN ustalonych w zasięgu miejscowości Mnichy i Mniszki, w

3) Poprawa stosunków wodnych m.in. poprzez podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, nielokalizowanie w otoczeniu rezerwatu przyrody inwestycji mogących prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych rezerwatu przyrody, wyeliminowanie poborów wód mogących mieć wpływ na pogorzenie stosunków wodnych w rezerwacie przyrody (w krajobrazie 3b-97 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6d-2470). 4) Rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji niekolidujących z nadrzędnymi funkcjami ochrony przyrody, kanalizowanie ruchu turystycznego poprzez szlaki turystyczne i przygotowane miejsca odpoczynku, lokalizowanie tablic edukacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody (w jednostce krajobrazowej 3b-97). 5) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.	otoczeniu rezerwatu. W pozostałym zakresie ustalenia Audytu są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: 1) Utrzymanie dotychczasowej funkcji rezerwatu przyrody jako obszaru węzłowego (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania cennej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków w wyniku stosowania zabiegów ochronnych (w krajobrazie 3b-97). 2) Utrzymanie funkcji regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Kamionki (w krajobrazie 3b-97).	Na obszarze rezerwatu i w sąsiedztwie wyznacza się strefy SO bez możliwości zabudowy, z zachowaniem fragmentu rezerwatu w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (544SJ), co sprzyja utrzymaniu funkcji obszaru węzłowego i korytarza ekologicznego.
REZERWAT PRZYRODY „KOLNO MIĘDZYCHODZKIE”	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) zachowanie funkcji przyrodniczej rezerwatu przyrody, w tym ekosystemów leśnych z okazałymi drzewostanami i licznymi dębami szypułkowymi o rozmiarach pomnikowych, b) wykluczenie obszaru rezerwatu przyrody wraz z pasem szerokości co najmniej 100 m od granicy rezerwatu przyrody z możliwości lokalizowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w krajobrazie 3b-1704 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazach: 6d-2470, 6g-1587), c) uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze wsi Kolno oraz na terenach przyległych, zwłaszcza na obszarze działek rekreacyjnych położonych na obrzeżach Jeziora Koleńskiego, d) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemie leśnym w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 3b-1704), e) eliminowanie zagrożeń na tereny otwarte w sąsiedztwie rezerwatu przyrody poprzez realizacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego utrzymujących funkcje terenów rolnych (poza granicami rezerwatu przyrody w	W POG w granicach rezerwatu wskazano strefę 250SO, bez możliwości zabudowy oraz ze 100% min. udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Zapisy POG w tym wyznaczone strefy planistyczne 38SO, 43SO, 146SO, położone w zasięgu 100 m od granic rezerwatu nie przewidują możliwości lokalizacji zabudowy, przy czym w POG uwzględniono jedynie istniejące gospodarstwo rolne - strefa 139SZ. Ponadto w zasięgu 100 m od granic rezerwatu wyznaczono strefę 113SN (w której dopuszczone są usługi sportu i rekreacji bez możliwości lokalizacji budynków). W tej strefie, która obejmuje obszar położony do ok. 300 m od granic rezerwatu szczegółowe zasady zagospodarowania powinny być

krajobrazie 6d-2470).	ustalone w planie miejscowym lub warunkach zabudowy. W pozostałym zakresie ustalenia Audytu są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby: a) wykluczanie możliwości lokalizowania działalności usługowej, w tym obiektów handlowych.	W POG w granicach rezerwatu wskazano strefę 250SO, bez możliwości lokalizacji usług, a usługi dopuszczone są jedynie na terenach stycznych lub położonych w niedalekiej odległości od rezerwatu, w tym 113SN (dopuszczone usługi sportu i rekreacji), 139SZ i 97SU.
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: a) zachowanie przedpola ekspozycji z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Kolno Międzychodzkie, b) zachowanie ciągu widokowego i punktu widokowego poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Kolno Międzychodzkie, c) ruch turystyczny możliwy po wyznaczonych szlakach turystycznych czerwonym i czarnym oraz po ścieżce dydaktycznej, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Kolno Międzychodzkie.	Wyznaczone strefy planistyczne chronią ciągi widokowe, a także punkty widokowe, przedpola ekspozycji krajobrazu i akcenty krajobrazowe (poza granicami rezerwatu). Nie wprowadzono zainwestowania przesłaniającego widoki i obiekty o wysokich walorach. W pozostałym zakresie ustalenia są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru	**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód**
1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej: 1) Rozwój rolnictwa zrównoważonego, ekologicznego, niekolidującego z nadrzędnymi celami ochrony rezerwatu przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6d-2470. 2) Prowadzenie gospodarki leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 3b-1704). 3) Poprawa stosunków wodnych m.in. poprzez podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, nielokalizowanie w otoczeniu rezerwatu przyrody inwestycji mogących prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych rezerwatu przyrody, wyeliminowanie poborów wód mogących mieć wpływ na pogorszenie stosunków wodnych w rezerwacie przyrody (w krajobrazie 3b-1704 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6d-2470). 4) Likwidacja pomostów wędkarskich w obrębie rezerwatu przyrody. 5) Rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji niekolidujących z nadrzędnymi funkcjami ochrony przyrody, kanalizowanie ruchu turystycznego	Kontynuacja gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej jest możliwa w strefach SO, wskazanych w POG na obszarze rezerwatu i stycznie do niego. Rozwój form turystyki możliwy jest w strefach SJ, SW, SU i SN ustalonych w zasięgu miejscowości Kolno, w otoczeniu rezerwatu. W pozostałym zakresie ustalenia Audytu są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG.

poprzez szlaki turystyczne i przygotowane miejsca odpoczynku, lokalizowanie tablic edukacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody (w krajobrazie 3b-1704). 6) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.	
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: 1) Utrzymanie dotychczasowej funkcji rezerwatu przyrody jako obszaru węzłowego (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania cennej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków w wyniku stosowania zabiegów ochronnych (w krajobrazie 3b-1704). 2) Utrzymanie funkcji krajowego korytarza ekologicznego dużych zwierząt lądowych Lasy Zachodniej Wielkopolski poprzez m.in. zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy ekologicznych (w krajobrazie 3b-1704). 3) Utrzymanie funkcji regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Kamionki (w krajobrazie 3b-1704)	Na obszarze rezerwatu i w sąsiedztwie wyznacza się strefy SO bez możliwości zabudowy, co sprzyja utrzymaniu funkcji obszaru węzłowego i korytarza ekologicznego

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

5.16 Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy wykonane zostało „Gmina Międzychód - Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe" (autor Maria Dobroń, 2025 r.). Opracowanie w I rozdziale zawiera przegląd i analizę stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego na terenie gminy, który obejmuje: położenie i rzeźbę terenu, budowę geologiczną, kopaliny, grunty rolne i leśne, środowisko wodne (wody podziemne, wody powierzchniowe i zagrożenia powodziowe), środowisko biotyczne, przyrodnicze obszary i obiekty chronione, system powiązań przyrodniczych (obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, ochronę gatunkową i korytarze ekologiczne), krajobraz, zasoby środowiska kulturowego, klimat, powietrze, klimat akustyczny, odnawialne źródła energii, infrastrukturę techniczną (elektroenergetykę, gazociągi, rurociągi naftowe, światłowód, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, gospodarkę odpadami), cmentarze. Natomiast w II rozdziale ocenia strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz wskazuje zasady i warunki zagospodarowania.

Tabela 6. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego

Uwarunkowania ekofizjograficzne	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Międzychód
1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną Gmina Międzychód w większości znajduje się w granicach przyrodniczych obszarów chronionych, na których obowiązują określone zakazy oraz zasady zagospodarowania. Są to obszary Natura 2000 (Obszar	W POG uwzględniono występujące na obszarze gminy formy ochrony przyrody, a także zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w ich granicach. W tym zakresie w POG wskazano dla poszczególnych terenów odpowiednie strefy planistyczne oraz ustalono

specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” PLB 300015, Specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Kamionki” PLH300031, Specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja Międzychodzko – Sierakowska” PLH300032), rezerwaty przyrody („Kolno Międzychodzkie”, „Dolina Kamionki”), Park Krajobrazowy „Dolina Kamionki”, obszar chronionego krajobrazu „H” Międzychód, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, ochrona gatunkowa (strefy ochrony ostoi bielika, kani rudej i bociana czarnego)	maksymalne parametry zabudowy (nadziemnej intensywności, wysokości i powierzchni zabudowy) oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych. Obszary na których nie przewiduje się zabudowy zakwalifikowano głównie do strefy SO. Poszczególne rozstrzygnięcia w konkretnych formach ochrony przyrody zostały szczegółowo omówione w rozdz. 5.3.
2. Obszary i obiekty kulturowe objęte ochroną prawną	W POG uwzględniono występujące na obszarze gminy zabytki, objęte ochroną prawną, poprzez wyznaczenie strefy planistycznej dostosowanej do funkcji pełnionej przez dany obiekt lub obszar i określenie odpowiednich granicznych parametrów zabudowy.
3. Rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego dla krajobrazów priorytetowych oraz form ochrony przyrody	W POG uwzględniono Rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego dla krajobrazów priorytetowych oraz form ochrony przyrody. Zagadnienia te zostały szczegółowo omówione w rozdz. 5.15.
4. Zasady kształtowania powiązań przyrodniczych – kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego poprzez ochronę obszarów cennych przyrodniczo oraz utrzymanie wzajemnych powiązań; – utrzymanie funkcji korytarzy ekologicznych dla dużych zwierząt lądowych poprzez zachowanie zalesień, zadrzewień bądź wysp leśnych na terenach rolnych, zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy ekologicznych, między innymi w postaci intensywnego zainwestowania; – zachowanie lub odbudowa ciągłości korytarzy poprzez zachowanie istniejącego użytkowania terenu, w szczególności szuwarów, uzupełnianie zieleni; zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy; unikanie zwartej zabudowy w otoczeniu cieków i zbiorników wodnych; – na terenach rolnych oraz przy drogach występują liczne zadrzewienia, które mogą stanowić lokalne łączniki ekologiczne - wskazane jest uzupełnienie przestrzeni pozbawionych roślinności; – na terenie miasta zachowanie zieleni wzdłuż ulic, które będą pełniły funkcję łączników ekologicznych z terenami o większej bioróżnorodności (otoczenie jeziora, dolina Warty).	Ustalenia opracowania ekofizjograficzne znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach POG w zakresie objęcia gruntów rolnych, leśnych i wód powierzchniowych, dla których nie przewiduje się innej formy zagospodarowania, strefą otwartą SO. W POG gminy Międzychód do stref SO zakwalifikowano 91% powierzchni całej gminy, w tym w szczególności 87% użytków rolnych o najwyższej przydatności rolniczej (I-III klasy) oraz 99% gruntów leśnych. Jest to też strefa planistyczna, która ma charakter dominujący (a w niektórych przypadkach – wyłączny) w obrębie obowiązujących form ochrony przyrody i wyznaczonych korytarzy ekologicznych. Takie ustalenia planu ogólnego uwzględniają zasadę kształtowania spójnego systemu przyrodniczego oraz utrzymanie powiązań i funkcji korytarzy ekologicznych. Natomiast pozostałe zasady są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń planu ogólnego. Ustalenia POG nie stoją w sprzeczności z ochroną i kształtowaniem powiązań przyrodniczych.
5. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – Należy chronić przed zmianą użytkowania grunty rolne o korzystnych i średnich warunkach dla rozwoju produkcji rolniczej stanowiących bazę dla funkcjonowania rolnictwa na terenie gminy. Grunty rolne podlegają ochronie podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. – Chronić przed zmianą przeznaczenia na grunty orne użytków zielonych, zwłaszcza łąk - wskazane użytkowanie ekstensywne. – Zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i krzewów śródpolnych (charakter	Ustalenia opracowania ekofizjograficzne znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach POG w zakresie objęcia gruntów rolnych, leśnych i wód powierzchniowych, dla których nie przewiduje się innej formy zagospodarowania, strefą otwartą SO. Należy jednak wskazać, że ustalenie w planie ogólnym profilu funkcjonalnego (w profilu podstawowym i dodatkowym) strefy planistycznej, nie determinuje wprost funkcji, które dany teren będzie posiadał w miejscowym planie lub w warunkach zabudowy. Wskazanie funkcji determinuje jedynie maksymalny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenu, które w danej strefie mogą być

pasmowy oraz kępowy, tworzenie remiz, jako ostoi dla zwierzyny. – Wprowadzanie zadrzewień i krzewów oraz roślinności trawiastej w strefach przybrzeżnych wód (przechwytuje biogenny i zanieczyszczenia z pól). – W dotychczasowym użytkowaniu powinny pozostać siedliska cenne pod względem przyrodniczym. – W krajobrazie rolniczym pozostawienie śródpolnych oczek wodnych w dotychczasowym użytkowaniu (magazynowanie wód, stymulowanie ewapotranspiracji, ograniczanie spływu wody ze zlewni, wykorzystanie namułów z oczek do nawożenia gleby). – Ochrona gleb przed erozją (wprowadzanie zieleni trwałej na fragmentach gruntów o dużych spadkach, zieleń ogranicza prędkości wiatru, hamuje spływ powierzchniowy z pól, reguluje mikroklimat , ogranicza strat wody wskutek parowania, zwiększa wilgotność powietrza w warstwie przygruntowej, spowalnia topnienie śniegu, zmniejsza dobowe amplitudy temperatury powietrza, zmniejsza występowanie przymrozków). – Kształtowanie strefy ekotonowej na granicy polno – leśnej składającej się z podstref: drzewiastej, krzewiasto -drzewiastej i krzewiastej - przy zakładaniu strefy ekotonowej wskazane jest wykorzystanie samosiewów oraz innych naturalnych elementów, w tym starych drzew owocowych. – Na gruntach rolnych istnieje możliwość lokalizacji instalacji oze, w tym elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi. – Na gruntach rolnych dopuszcza się możliwość eksploatacji kopalin objętych prawem nieruchomości gruntowych. – Zmiany w użytkowaniu powierzchni leśnych odbywają się zgodnie z planem urządzenia lasu. – Grunty nieprzydatne rolniczo można zalesić (należy kierować się możliwością tworzenia ciągów przyrodniczych, wykorzystania istniejących zadrzewień, uwzględnienia walorów krajobrazowych). – Zalesiając grunty pozostawić drobne zbiorniki wodne wraz z otaczającą roślinnością. – Nie zalesiać terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. – Na obszarze Natura 2000 wprowadzanie zalesień powinno być zgodne z planem zadań ochronnych.	zastosowane. Stąd na etapie opracowania planu ogólnego nie ma możliwości ochrony gruntów rolnych, leśnych, czy wód powierzchniowych przed zmianą użytkowania, która wynika wprost z profilu funkcjonalnego strefy SO. W POG gminy Międzychód do stref SO zakwalifikowano 91% powierzchni całej gminy, w tym w szczególności 87% użytków rolnych o najwyższej przydatności rolniczej (I-III klasy) oraz 99% gruntów leśnych. W POG dopuszcza się lokalizację instalacji OZE we wskazanych strefach. W strefach73SR i 74SR oraz 27SO, 79SO, 80SO, 81SO, 83SO, 93SO, 94SO, 129SO, 130SO, 131SO, 133SO, 135SO, 136SO, 137SO, 234SO, 254SO, 292SO, 299SO, 300SO, 301SO, 302SO, 303SO, 305SO, 308SO, 309SO dopuszczono możliwość lokalizowania terenu elektrowni słonecznej, a w strefach 95SO, 96SO, 97SO, 98SO, 130SO, 131SO, 135SO i 19SP terenu elektrowni wiatrowych, przy czy strefami 95SO, 96SO, 97SO, 98SO i 19SP objęto obszary, na których zrealizowano już elektrownie wiatrowe. Lokalizacja nowo planowanych elektrowni wiatrowych uwzględnia konieczność spełnienia odległości między elektrownią wiatrową a zabudową z funkcją mieszkaniową wynoszącą nie mniej niż 700 m, zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Pozostałe zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym (zagadnienia wymienione w tirecie drugim, trzecim, czwartym, piątym, szóstym, siódmym, ósmym, jedenastym, trzynastym, czternastym i piętnastym) są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń planu ogólnego, lecz wprowadzenie strefy SO w POG pozwala na ich uwzględnienie przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
6. Przydatność terenów dla budownictwa **A. Warunki gruntowo – wodne** **Rejony o warunkach korzystnych dla budownictwa**, to tereny gruntów spoistych zwartych, półzwartych i twardoplastycznych, gruntów sypkich średnio zagęszczonych i zagęszczonych, na których nie występują zjawiska geodynamiczne, a wody gruntowe zalegają poniżej 2 m. Są to głównie obszary terenów wyniesionych zbudowanych z glin zwałowych, lokalnie przykrytych piaskami lodowcowymi i eluwiami polodowcowych, oraz piaski sandrowe. Ograniczeniem na obszarach korzystnych dla	Zabudowa na terenie gminy ukształtowana została historycznie, nie zawsze lokalizując się w obszarach o warunkach korzystnych dla budownictwa i z uwzględnieniem lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Znaczna część zabudowy gminy, w tym obejmująca tereny położone w granicach miasta Międzychód i najbardziej zabudowanych obrębów Dzięcielin, Wielowieś, Bielsko, Łowyń oraz miejscowości zlokalizowanych w sąsiedztwie jezior i dolin rzecznych, położona jest na terenach płytkiego zalegania wód gruntowych, na gruntach o dużych

budownictwa są gleby chronione (II, III kl.), których wykorzystanie pod zabudowę powinno być ograniczone. **Rejony o warunkach utrudniających budownictwo** związane są z płytkim występowaniem wód gruntowych, gruntami słabonośnymi, dużymi spadkami terenu, krawędziami, skarpami. Obszary płytkiego występowania wód gruntowych (0-2m), to głównie doliny rynnowe jezior, doliny mniejszych cieków, zagłębienia bezodpływowe. Obszary te charakteryzują się wahaniami zwierciadła wód gruntowych, które zależą od warunków atmosferycznych w ciągu roku. Są one niekorzystne dla posadowienia trwałych obiektów. Grunty słabonośne to zwykle, torfy, piaski i mułki jeziorne, piaski i torfy den dolinnych, namuły i inne grunty spoiste, plastyczne i miękkoplastyczne. W granicach płytko zalegających wód gruntowych w dolinie Warty znajdują się tereny szczególnego zagrożenia powodzią, które powinny być wyłączone z przeznaczenia gruntów pod zabudowę. **B. Warunki klimatu lokalnego** Niekorzystne dla budownictwa są tereny dolinne, podmokłe, zacienione. Są to miejsca gromadzenia i przemieszczania się mas chłodnego powietrza, ze skłonnością do mgieł i inwersji temperatur. Najkorzystniejsze natomiast są tereny wyniesione, o wyrównanych warunkach termicznych, małej wilgotności i korzystnej wymianie powietrza. Elementem pozytywnym jest sąsiedztwo terenów leśnych.	spadkach oraz na gruntach słabonośnych. W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w POG zachowuje się zabudowę istniejąca i dopuszczoną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie wyznacza się już nowych stref planistycznych przewidzianych pod zabudowę. Zasięgi stref przewidzianych do zabudowy uwzględniają rozwój istniejących jednostek osadniczych oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Rozmieszczenie rozwijanych stref planistycznych SP w rejonach Łowynia, Głażewa i Gorzynia przewidziano w rejonach o warunkach korzystnych dla budownictwa. Uwzględniając ochronę gruntów rolnych gleb w POG do stref SO zakwalifikowano 87% użytków rolnych o najwyższej przydatności rolniczej (I-III klasy), a kolejne 5% gruntów pod strefy SR i SZ z profilem funkcjonalnym uwzgledniającym działalność i zabudowę rolniczą.
7. Ograniczenia rozwoju przestrzennego wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego • Ograniczenia dla zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych, wskazujące minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni w terenie zabudowanym oraz poza terenem zabudowanym. • Obiekty liniowe - ograniczenia dla zabudowy Dla linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV i wysokiego napięcia 110 kV wyznaczono pasy technologiczne, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. Dla rurociągów naftowych obowiązują strefy bezpieczeństwa oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie rurociągu.	W sąsiedztwie dróg o wysokim udziale ruchu zachowuje się istniejące enklawy zabudowy w strefach SW, SJ, SZ, SU i SN z możliwością ich uzupełnienia i rozwoju. Ograniczenia dla zabudowy w sąsiedztwie dróg należy uwzględniać na etapie opracowania planów miejscowych lub wydawania warunków zabudowy, określając przeznaczenie terenu i kwalifikując tereny do poszczególnych kategorii w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w tym również wprowadzając zasady ochrony, np. w postaci pasów zieleni izolacyjnej. Poza istniejącymi jednostkami osadniczymi w POG nie wskazuje się nowych obszarów chronionych akustycznie w zasięgu hałasu drogowego. W zasięgu pasów technologicznych, stref kontrolowanych i pasów bezpieczeństwa w POG wyznaczono głównie strefy SO. W nielicznych przypadkach wskazano inne strefy, których profil funkcjonalny uwzględnia istniejące zagospodarowanie lub ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zagadnienia uwzględnienia ograniczeń omówiono w rozdz. 5.14.
8. Zasady lokalizacji instalacji służących do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych Elektrownie wiatrowe – Zgodnie z art. 4c ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych na obszarach Natura 2000, na terenach parków krajobrazowych i rezerwatów. Ponadto w przypadku lokalizacji elektrowni	W POG dopuszcza się lokalizację instalacji OZE we wskazanych strefach. Możliwość lokalizowania terenów elektrowni słonecznych dopuszczono w profilu dodatkowym w strefach 73SR, 74SR, 27SO, 79SO, 80SO, 81SO, 83SO, 93SO, 94SO, 129SO, 130SO, 131SO, 133SO, 135SO, 136SO, 137SO, 234SO, 254SO, 292SO, 299SO, 300SO,

wiatrowej w pobliżu rezerwatu jej odległość od granicy rezerwatu nie może być mniejsza niż 500 m. – Elektrownie wiatrowe są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza elektrowniami o mocy poniżej 100 MW i całkowitej wysokości do 30 m. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody na obszarach chronionego krajobrazu możliwe jest wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W przypadku Obszaru Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód brak jest przepisów wykonawczych, proponuje się jednak całkowicie wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na tym obszarze. – Na terenie gminy obecnie funkcjonuje 6 turbin wiatrowych. Wg obecnie obowiązującego prawa tj. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. Dz.U. z 2024 poz. 317) w przypadku lokalizowania nowych elektrowni wiatrowych odległość od budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów. – Planowana nowelizacja zw. „ustawy wiatrakowej" zakłada, że minimalna odległość od budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej będzie wynosić 500 m. Inwestycje mają być realizowana na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Samorządy same mają decydować o możliwości realizacji inwestycji, w tym o jej lokalizacji i skali. Energia słoneczna – Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W granicach gminy Międzychód są to: rezerwaty przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, użytki ekologiczne. Zgodnie z obowiązującym prawem na ww. obszarach chronionych możliwa jest lokalizacja systemów fotowoltaicznych o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha. W przypadku Obszaru Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód brak jest przepisów wykonawczych i zakaz ten nie obowiązuje. – Przy lokalizacji systemów fotowoltaicznych istotne jest zapewnienie odpowiedniego dostępu do światła słonecznego, minimalizacja cieniowania przez inne obiekty. Najkorzystniejsze miejsce lokalizacji na	301SO, 302SO, 303SO, 305SO, 308SO, 309SO. Są to obszary położone poza formami ochrony przyrody i krajobrazami priorytetowymi, za wyjątkiem istniejących elektrowni słonecznych w strefach 27SO, 80SO i 81SO oraz elektrowni projektowanej w strefie 83SO (lokalizacja na gruntach rolnych poza fragmentami krajobrazu o wysokich walorach). Elektrownie słoneczne są zaplanowane na gruntach rolnych o niskiej przydatności rolniczej (z wykluczeniem gleb klasy I-III).Ponadto przewiduje się, że elektrownie słoneczne mogą powstawać w strefach SP oraz 37SI i 41SI, gdzie dopuszczono tereny produkcji (w tym produkcji energii). Elektrownie wiatrowe zostały wskazane w POG w strefach 95SO, 96SO, 97SO, 98SO, 130SO, 131SO, 135SO, 19SP, przy czym strefami 95SO, 96SO, 97SO, 98SO i 19SP objęto istniejące elektrownie wiatrowe. Lokalizacja 3 lub max. 4 nowo planowanych elektrowni wiatrowych uwzględnia konieczność spełnienia odległości między elektrownią wiatrową a zabudową z funkcją mieszkaniową wynoszącą nie mniej niż 700 m, zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, lecz dla istniejących elektrowni warunki te nie zawsze są spełnione. Elektrownie wiatrowe są lokalizowane poza obowiązującymi formami przyrody i z zachowaniem 500 m od granic rezerwatu przyrody. Ewentualna realizacja wiatraków musi być poprzedzona opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W POG dopuszczono lokalizację terenu biogazowni w strefach 2SR, 40SR, 52SR, 56SR 73SR oraz 292SO. Strefy te znajdują się w znacznym oddaleniu od zwartych zespołów z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. Przy czym strefa 2SR położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015, a strefa 40SR w granicach OChk H-Międzychód. Na pozostałych strefach SR i SZ tereny biogazowni nie zostały ustalone w profilu funkcjonalnym dodatkowym. Przewiduje się, że kolejne obiekty produkcji energii (w szczególności elektrownie słoneczne i biogazownie mogą być lokalizowane w strefach SP (co wynika z profilu funkcjonalnego podstawowego strefy – tereny produkcji) oraz w strefach SI (dla których w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczono teren produkcji, np. 37SI, 41SI). Tu stosowne uszczegółowienie, dopuszczenie lub zakaz lokalizacji muszą być szczegółowo rozważone na etapie opracowania planów miejscowych. Strefy SP w POG wyznaczono w nawiązaniu do istniejących stref gospodarczych. Koncentrują się one w mieście Międzychód oraz obrębach Bielsko, Gorzyń, Kamionna,

gruncie to większe otwarte przestrzenie, czyli tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, czy tereny usługowe. Przy wyborze miejsca zależy wybierać gleby niskich klas bonitacyjnych lub grunty nieprzydatne rolniczo. Należy dodać, że przy odpowiedniej konstrukcji teren pod panelami może być wykorzystywany rolniczo. – Panele fotowoltaiczne mogą być częścią elewacji budynków publicznych jako element architektektoniczny. W tym przypadku, panele pełnią dodatkową funkcję izolacji termicznej i akustycznej, a także stanowią nowoczesny detal architektoniczny. Taki sposób lokalizacji może dotyczyć terenów usługowych czy strefy handlu wielkoprzestrzennego. – W każdym przypadku lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy uwzględniać ochronę krajobrazu. Szczególnie widoczne są wielkie farmy fotowoltaiczne zlokalizowane na gruntach rolnych. Możliwe jest maskowanie poprzez wprowadzenia w otoczeniu farm krzewów w takiej odległości, aby nie przesłaniały promieni słonecznych. Należy dodać, że korzystne jest wprowadzanie krzewów kwitnących, miododajnych, a także obsiewanie gruntu pod panelami roślinami kwitnącymi miododajnymi. Będzie to miało korzystny wpływ na uprawy polowe. Energia z biomasy i biogazu – Biogazownie rolnicze o mocy większej niż 0,5 MW zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zatem zgodnie z obowiązującym prawem wyklucza się lokalizację obiektów o takiej mocy w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki. W przypadku Obszaru Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód brak jest przepisów wykonawczych i zakaz ten nie obowiązuje. – W przypadku lokalizacji biogazowni rolniczych na obszarach zabudowy zagrodowej i na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej; z uwagi na ewentualne odory należy zachować odpowiednią odległość od budynków mieszkalnych (wskazana strona zawietrzna). Ustawodawca nie określił odległości minimalnej. – Jednym z głównych czynników determinującym lokalizację biogazowni rolniczej jest dostępność do substratów w postaci biomasy uzyskanej z celowych upraw energetycznych np. kiszonki kukurydzy, a także biomasy odpadowej w postaci mieszanki odchodów zwierzęcych, gnojowicy lub obornika. Należy zatem dążyćVI. Rozwój do takiej lokalizacji aby znacznie skrócić drogę dowozu substratów. Do transportu obsługującego biogazownię wykorzystać drogi, które omijają tereny zabudowy mieszkaniowej. – Należy wykluczyć lokalizację biogazowni rolniczych na terenach zagrożenia powodziowego, na terenach o płytkim zaleganiu wód gruntowych a także w pobliżu zbiorników wodnych, cieków i rowów. – W celu ochrony krajobrazu w otoczeniu biogazowni proponuje się wprowadzać zieleń maskującą obiekty. Do nasadzeń wybierać gatunki rodzime, najlepiej kwitnące i miododajne, co ma pozytywny wpływ na owady sprzyjające rolnictwu.	Łowyń i Głażewo. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma ograniczeń dla lokalizacji paneli słonecznych na budynkach, zatem instalacje oze, w szczególności w skali zapewniającej indywidualne zaopatrzenie (mikroinstalacje) mogą być realizowane na budynkach w każdej strefie z możliwością zabudowy.

9. Rozwój funkcji rekreacyjnej – W granicach obszarów chronionych sposób zagospodarowania i użytkowania terenów musi uwzględniać zakazy określone w uchwałach wyznaczających te obszary. – Niewskazane jest lokalizowanie obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. – Proponuje się rozwój turystyki pobytowej na bazie gospodarstw agroturystycznych. Dotyczy to zwłaszcza gospodarstw położonych w pobliżu jezior, czy szlaków turystycznych. – Tworzenie warunków dla turystyki kwalifikowanej poprzez rozwój infrastruktury turystycznej w szczególności wzdłuż istniejących szlaków turystycznych, a także wód.	W POG uwzględnia się zakazy i ograniczenia występujące w granicach obszarów chronionych, co szczegółowo omówiono w rozdz. 5.5. W sąsiedztwie wód otwartych w POG wskazuje się strefy SO i SN, w ramach których chronione lub kształtowane będą strefy buforowe zieleni. Dodatkowo na obszarze gminy wyznaczono tereny SN bez możliwości zabudowy na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie jezior – pod plaże. W wyznaczonych strefach SU i SN będzie można realizować m. in. funkcje rekreacyjne, sportowe, związane z rozwojem turystyki. Nowe tereny SN (pod planowane usługi sanatoryjne i rehabilitacyjne) wskazuje się w Mierzynie i w Mnichach. Formą turystki na terenach SN bez zabudowy może być również tzw. glamping. Rozwój usług turystyki pobytowej możliwy jest też w strefach SJ, SW, SZ, SU i SN ustalonych w zasięgu miejscowości. Przewiduje się lokalizację mariny w strefach 3SO i 113SU.
10.1. Ochrona powierzchni ziemi i kopalin – Racjonalne gospodarowanie gruntami, zapobieganie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w obrębie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych. – Ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na cele nierolnicze i nieleśne należy przeznaczać przede wszystkim nieużytki i gleby najniższych klas bonitacyjnych. – Ochrona gleb przed erozją wodną i wietrzną, dotyczy terenów o większych spadkach oraz agrocenoz pozbawionych szaty roślinnej. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni śródpolnej oraz wprowadzanie nowej (pasy zieleni). Korzystny wpływ zadrzewień śródpolnych na sąsiadujące z nimi pola stwierdzić można szczególnie wtedy, gdy tworzą one system obramowujący lub choćby pasy położone prostopadle do kierunku dominujących wiatrów. – Zachowanie funkcji środowiskowych poprzez tworzenie warunków sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności. Należy dążyć do zachowania korytarzy ekologicznych w postaci dolin rzecznych z zachowaniem istniejącej zieleni oraz zachowania i ochrony przed degradacją śródpolnych oczek wodnych wraz ze strefami buforowymi w postaci zieleni. – Zmiany powierzchni ziemi spowodowane są odkrywkową eksploatacją kopalin. Wskazana jest sukcesywna rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych. Jeśli jest to wyrobisko zawodnione można po uporządkowaniu pozostawić zbiornik wodny, który w krótkim czasie zostanie otoczony roślinnością, a także pojawia się gatunki fauny, którym odpowiada takie siedlisko. – Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących, a zasady ochrony określa	U ustaleniach POG dąży się do uzupełniania i rozwoju istniejących jednostek osadniczych w formie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Do stref SO zakwalifikowano 91 % powierzchni terenów gminy, w tym wody powierzchniowe, 99% gruntów leśnych oraz 87% użytków rolnych o najwyższej przydatności rolniczej (I-III klasy), oraz kolejne 5% gruntów rolnych (I-III) pod strefy SR i SZ z profilem funkcjonalnym uwzgledniającym działalność i zabudowę rolniczą. Na gruntach rolnych I-III nie dopuszcza się terenów elektrowni słonecznej. Zapisy POG dla stref SO w istotny sposób ograniczają możliwość zabudowy rozproszonej, chronią istniejącą szatę roślinną, lasy, korytarze ekologiczne. Na części zidentyfikowanych złóż w POG wprowadzono strefy górnicze, umożlwiające eksploatację, co szczegółowo omówiono w rozdz. 5.8.

ustawa Prawo geologiczne i górnicze.	
10.2. Ochrona wód – Zbiorczym systemem odprowadzania ścieków zostało objęte 93,6% ludności miejskiej i 48,5% % ludności miejskiej. Dla pozostałej części mieszkańców przyjęto rozwiązania indywidualne polegające na wykorzystaniu zbiorników na nieczystości lub budowie przydomowych oczyszczalni ścieków. – Wyeliminowanie niekontrolowanego odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz ograniczenie zanieczyszczeń mineralnych i ropopochodnych, wprowadzanych z wodami deszczowymi do odbiorników. – Kształtowanie stref buforowych w sąsiedztwie wód otwartych (ochrona przed spływami powierzchniowymi z pól). – Zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, remiz oraz pojedynczych drzew oraz oczek wodnych z otaczającą zielenią. Roślinność wodna i przybrzeżna oczek wychwytuje substancje biogenne i metale ciężkie, ograniczając migrację związków chemicznych z pól i zatrzymując je, co sprzyja samooczyszczaniu się środowiska. Zieleń sprzyja również retencjonowaniu wód opadowych. – Rozważyć możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek poprzez ustalanie większej powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych czy też rozprowadzanie poprzez drenaż rozsączający.	W POG wyznaczono strefy SI dla istniejącej oczyszczalni ścieków oraz ujęć wody, co zabezpiecza ich funkcjonowanie. Rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, ograniczanie zanieczyszczeń mineralnych i ropopochodnych oraz zagospodarowania wód opadowych są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG. W sąsiedztwie wód otwartych w POG wskazuje się strefy SO i SN, w ramach których chronione lub kształtowane będą strefy buforowe. W strefach otwartych ustalony profil strefy pozwala na ochronę zadrzewień śródpolnych, remiz oraz pojedynczych drzew oraz oczek wodnych z otaczającą zielenią, co wymaga uszczegółowienia przy opracowaniu planów miejscowych.
10.3. Ochrona powietrza – Tworzenie warunków lokalizacji instalacji służących do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, zwłaszcza elektrowni fotowoltaicznych, czy też biogazowni, ponieważ ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadza zakazy w znacznym stopniu ograniczające lokalizację turbin wiatrowych. – Zachowanie istniejącej zieleni, wprowadzanie zieleni towarzyszącej zabudowie, zieleni urządzonej, zieleni śródpolnej. Zieleń wpływa na stan jakości powietrza głównie poprzez pochłanianie zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. – Lokalizowanie ciągów komunikacyjnych i obiektów kubaturowych w sposób umożliwiający przewietrzanie terenów zabudowanych. Elementem korzystnym będą ciągi komunikacyjne sytuowane zgodnie z przeważającym kierunkiem wiatrów, oraz niezbyt zwarta zabudowa umożliwiająca swobodne przemieszczanie się mas powietrza.	W POG wskazuje się strefy w których może być kontunuowania lub lokalizowana produkcja energii ze źródeł odnawialnych, co omówiono w pkt 8. Do stref SO zakwalifikowano 91% powierzchni terenów gminy, w tym obejmujące wody powierzchniowe, 99% gruntów leśnych, użytki rolne. Ochrona zieleni jest również podstawowym sposobem zagospodarowania w strefach SN, obejmujących kolejny 1% powierzchni gminy. Obszary stref SO w zasięgu miasta Międzychód (w dolinie rz. Warty i jezior) oraz w sąsiedztwie pozostałych zwartych struktur zabudowy zapewniają przewietrzanie terenów zabudowanych.
10.4. Ochrona przed powodzią – ochronę przed powodzią realizuje się w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;	W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w POG wyznacza się głównie strefy otwarte bez możliwości lokalizacji zabudowy. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę wyznaczono wyłącznie dla istniejącej zabudowy oraz obszarów, w których możliwości zabudowy terenów wynikają z ustaleń

– obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się określając ustalenia planu ogólnego gminy, który wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; – dokonując uzgodnienia Wody Polskie uwzględniają prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie.	obowiązujących planów miejscowych. Szczegółowy zakres zabezpieczenia zabudowy przez powodzią należy ustalać indywidualnie w ustaleniach planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, w tym w szczególności poprzez ustalenie linii zabudowy lub właściwe kształtowanie terenu wokół budynków czy stosowanie innych rozwiązań w zakresie ochrony przeciwpowodziowej. Szczegółowe ustalenia POG omówiono w rozdz. 5.4.
10.5. Ochrona przed hałasem – Budowa obwodnicy Kamionnej w ciągi drogi krajowej nr 24. Oddanie drogi do eksploatacji przewidziane jest w IV kwartale 2028 roku. – W przypadku ulic o dużym natężeniu ruchu proponuje się stosowanie cichych nawierzchni oraz organizację ruchu zapewniającą jego płynność. – Zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, a na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej. – Nie wyznaczanie nowych terenów wymagających ochrony akustycznej w sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu, a w przypadku zabudowy istniejącej zmiana funkcji wszędzie tam, gdzie to możliwe, względnie przeorganizowanie funkcjonalne wewnątrz budynków. – Jeśli zajdzie konieczność stosowania ekranów akustycznych na terenie miasta, to proponuje się ekrany zielone pokryte roślinnością pnącą (zielone ściany). – Wyznaczając tereny o zróżnicowanych funkcjach, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów celem wyeliminowania konfliktów przestrzennych spowodowanych emisją hałasu. Poza ww. pozostają rozwiązania indywidualne prowadzące do poprawy komfortu akustycznego nie na terenie, lecz w pomieszczeniach, polegające na wymianie okien, poprawie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych.	Z uwagi na brak ustalonych linii rozgraniczających obwodnicy Kamionny dla obszaru korytarza pod lokalizację planowanej drogi krajowej nr 24 – w POG wskazuje się strefy SO lub zachowuje się strefy uwzględniające istniejące użytkowanie terenów oraz przeznaczenie wynikające z obowiązujących planów miejscowych. W POG nie wyznacza się stref z profilem funkcjonalnym umożliwiającym lokalizację zabudowy wymagającej komfortu akustycznego poza obszarami zwartych jednostek osadniczych, w szczególności istniejących. Ustalenia w zakresie środków ochrony akustycznej, i lokalizacji miejsc parkingowych są zbyt szczegółowe jak na zakres ustaleń POG, wymagają doprecyzowania na etapie planów miejscowych i warunków zabudowy.

5.17 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową. Metody wykonywanych obliczeń, wartości otrzymanych wskaźników oraz wnioski zostały szczegółowo opisane w rozdziale 2 *Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.*