

WÓJT GMINY BLEDZEW

ZAŁĄCZNIK NR 1.
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BLEDZEW
Z DNIA



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BLEDZEW

ZMIANA STUDIUM OPRACOWANA PRZEZ:

Autorskie Biuro Projektów

Roman Mycka

Wiesław Gołacki

66-400 Gorzów Wlkp.

ul. Kosynierów Gdyńskich 50

tel. (095) 7350-306 , tel/fax 7350-415

NIP 599-010-86-66



październik 2012r.

INFORMACJE WPROWADZAJĄCE DO OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM.

Zmiana studium:

- *pochyłym tłustym drukiem w kolorze niebieskim* zaznaczono nowy tekst wprowadzony do studium.

Przedmiotowa zmiana stanowi zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew” przyjętego uchwałą Nr XVIII/134/2000 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2000r.

Zakres zmiany studium został przedstawiony na rysunku Nr 4. do studium w skali 1:25 000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, oraz w tekście studium.

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM.

1. Uchwały:

- *Uchwała Nr XXI/122/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew,*

ZESPÓŁ AUTORSKI OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM.

*Autorskie Biuro Projektów
66-400 Gorzów Wlkp. ul. Kosynierów Gdyńskich 50*

- *główny projektant – mgr inż. arch. Roman Mycka*
- *opracowanie ekofizjograficzne – Renata Dobra*
- *prognoza oddziaływania na środowisko – Renata Dobra*
- *pace asystenckie i graficzne – Ewa Deputat*

Zespół autorski Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew opracowanego w 2000r. zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/134/2000 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2000r.

Biuro Planowanie Przestrzennego w Gorzowie Wlkp.
66-400 Gorzów Wlkp. ul. Kusocińskiego 1.

Główny projektant:
mgr inż. arch. Barbara Witosławska
upr. w plan. przestrz. nr 635/88

| | |
|--|-----------|
| I. CZĘŚĆ OGÓLNA PODSTAWOWE POJĘCIA -CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA | |
| 1. Wprowadzenie. | 6 |
| 1.1 Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego. | 7 |
| 1.2 Cele studium. | 7 |
| 1.3 Zakres przestrzenny i rzeczowy. | 8 |
| 2. Podstawy formalno-prawne. | 8 |
| 3. Materiały wyjściowe. | 11 |
| 4. Dane i wielkości charakteryzujące, główne uwarunkowania | 12 |
| II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 14 |
| 1. Ludność. | 14 |
| 1.1 Sytuacja demograficzna. | 14 |
| 1.2 Rozmieszczenie ludności. | 15 |
| 1.3 Możliwości i prognozy rozwoju. | 16 |
| 2. Funkcje gminy. | 17 |
| 2.1 Funkcje gospodarcze. | 17 |
| 2.2. Funkcje obszarów gminy. | 17 |
| 2.3. Przeznaczenie i użytkowanie gruntów. | 17 |
| 3. Systemy obsługi technicznej. | 18 |
| 3.1 Transport drogowy. | 18 |
| 3.2 System zaopatrzenia w wodę. | 18 |
| 3.3 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków. | 19 |
| 3.4 System zaopatrzenie w energię cieplną. | 20 |
| 4. Środowisko przyrodnicze. | 20 |
| 4.1 Wartość i walory środowiska przyrodniczego. | 20 |
| 4.2 Stan i funkcjonowanie środowiska. | 21 |
| 5. Środowisko kulturowe. | 21 |
| 5.1 stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej. | 21 |
| 5.2 Obszary leśne. | 23 |
| 5.3 Osadnictwo | 23 |
| 5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania. | 25 |
| 5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy. | 25 |
| 6. Prawa własności gruntów. | 26 |
| 7. Jakość życia mieszkańców. | 26 |
| 7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności. | 26 |
| 7.2 Warunki zamieszkania | 27 |
| 7.2a Ośrodki lokalnej obsługi ludności | 27 |
| III. ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY | 29 |
| 1. Ochrona przyrody. | 29 |
| 1.1 Obszary ochrony przyrody. | 29 |
| 1.2 Obiekty ochrony przyrody. | 29 |
| 2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego. | 29 |
| 2.1 Obszary leśne, lasy ochronne. | 29 |
| 2.2 Kompleksy gleb podlegające ochronie. | 30 |
| 2.3 Złoża surowców geologicznych. | 30 |
| 2.4 Ochrona wód. | 30 |
| 2.5 Ochrona obiektów o wartości historycznej i archeologicznej. | 30 |
| 2.6 Ochrona p. powodziowa. | 30 |
| 3. Ponadlokalny system obsługi ludności. | 30 |
| 4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej. | 31 |
| 4.1 System drogowy. | 31 |
| 4.2 System kolejowy. | 31 |
| 4.3 System przesyłu informacji i łączności. | 31 |
| 4.4 System elektroenergetyczny. | 32 |
| 4.5 System zaopatrzenia w gaz. | 32 |
| 4.6 Systemy inżynierskiej ochrony środowiska. | 32 |
| IV. POLITYKA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY. | 32 |
| 1. Cele polityki przestrzennej państwa, strategia rozwoju. | 32 |
| 1.1 Cele polityki rozwoju przestrzennego. | 33 |
| 1.2 Cele ekologiczne, strategia ochrony przyrody. | 35 |
| 2. Cele i kierunki w kształtowaniu struktury zagospodarowania | 37 |
| 2.1 Strefy zagospodarowania przestrzennego | 37 |

| | |
|---|---------------------------|
| 2.2 Obszary strukturalne | 39 |
| 2.3 Układy liniowe. | 42 |
| 2.4 Układy węzłowe. | 45 |
| 2.5 Specjalne zagospodarowanie i wyposażenie ośrodków. | 45 |
| 3. Cele i kierunki rozwoju gminy. | 46 |
| 3.1 Polityka w sferze gospodarczej. | 46 |
| 3.2 Polityka w sferze społecznej. | 47 |
| 3.3 Polityka w sferze przyrodniczo-ekologicznej. | 47 |
| 3.4 Polityka w sferze przestrzennej. | 47 |
| 4. Kierunki i strategia działań w polityce przestrzennej. | 48 |
| 4.1 Strefa szczególnej ochrony zasobów, przyrodniczo-kulturowych. | 49 |
| 4.2. Strefy restrukturyzacji. | 50 |
| 4.3 Strefa utrzymania istniejącego zagospodarowania. | 50 |
| 4.4 Tereny obsługi ludności i standardy wyposażenia. | 51 |
| 4.5. Obszary oraz standardy zabudowy i zagospodarowania. | 51 |
| 4.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej | 54 |
| 4.7. Obszary objęte obligatoryjnym planem miejscowym. | 56 |
| 4.8. Decyzje o warunkach zabudowy. | 58 |
| 5. Wnioski do regionalnej polityki przestrzennej państwa. | od strony 58 do strony 60 |

ZAŁĄCZNIKI

TABELE

| | | |
|-------------------|--|-----|
| TABELA NR 1 | Wybrane wielkości i wskaźniki. | 54 |
| TABELA NR 2 | Rozmieszczenie ludności. | 56 |
| TABELA NR 3 | Użytkowanie terenów wg ewidencji gruntów. | 57 |
| TABELA NR 3a | Struktura władania użytkami rolnymi w gminie. | 58 |
| TABELA NR 4 | Obiekty przyrodnicze podlegające ochronie. | 59 |
| TABELA NR 5 / I a | Obiekty z rejestru o wartościach historycznych | 63 |
| TABELA NR 5 / I b | Obiekty o wartościach historycznych archeologia | 76 |
| | Strefy ochrony konserwatorskiej załącznik nr 5/2 | 92 |
| TABELA NR 6 | Zasady i standardy zagospodarowania terenów o umiarkowanej koncentracji zabudowy | 98 |
| TABELA NR 7 | Zasady i standardy zagospodarowania terenów rozproszonej zabudowy | 101 |
| TABELA NR 8 | Wykaz zmian mpzp | 106 |
| TABELA NR 9 | Wnioski o zmianę mpzm | 105 |
| TABELA NR 10 | Dokumenty formalno-prawne | |

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

| | |
|---------|--|
| Rys. 1 | Uwarunkowania ponadlokane, stan istniejący i przesądzony (skala 1:100 000) |
| Rys. 1a | AZP (skala 1:50 000) |
| Rys. 2 | Polityka przestrzenna państwa (skala 1:100 000) |
| Rys. 3, | Strategia rozwoju przestrzennego gminy (skala 1:100 000). |
| Rys. 3a | Strategia rozwoju przestrzennego gminy – szlaki turystyczne (skala 1:100 000). |
| Rys. 4 | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (skala 1:25000). |
| Rysunki | w skali 1:5000 |
| | Bledzew - rys. nr 4.1. a, b |
| | Chycina - rys. nr 4.2. a, b |
| | Goruńsko - rys.nr 4.3. a,b |
| | Nowa Wieś - rys. nr 4.4. |
| | Osiecko - rys. nr 4.5. a, b |
| | Popowo - rys. nr 4.6. a, b |
| | Sokola Dąbrowa - rys. nr 4.7. |
| | Stary Dworek - rys. nr 4.8. a, b, c |
| | Templewo - rys. nr 4.9. a, b, c |
| | Zemsko - rys. nr 4.10. |
| | Pniewo - rys. nr 4.11. |

I. CZĘŚĆ OGÓLNA, CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA, PODSTAWOWE POJĘCIA.

1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest rodzajem dokumentu wprowadzonym do systemu planowania w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 11 poz. 1279, oraz z 2000r. Nr 12 poz. 136).

Ustawa wprowadza obowiązek uchwalenia studium do roku 2000.

Studium określa konstrukcję polityki przestrzennej gminy uwzględniając:

- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju,
- kierunki dalszych przekształceń przestrzeni gminy wynikające z zadań własnych,
- kierunki dalszych przekształceń przestrzeni gminy wynikające z polityki przestrzennej państwa w realizacji ponadlokalnych celów publicznych i gospodarczych.

Studium stanowi dokument umożliwiający koordynację i realizację zadań w obszarze gminy, oraz określa uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwarunkowania w zagospodarowaniu przestrzennym gminy tworzą:

- regulacje systemu prawnego funkcjonowania organów państwa i samorządu,
- stan i przekształcenia w zagospodarowaniu i funkcjonowaniu systemów obsługi ludności i gospodarki, oraz funkcjonowanie przyrody,
- możliwości rozwoju przestrzennego wynikające z charakterystycznych cech przestrzeni gminy,
- warunki polityki przestrzennej państwa,
- aspiracje, potrzeby mieszkańców, oraz możliwości ich realizacji.

Polityka jest przemyślanym sposobem postępowania mającym doprowadzić do osiągnięcia celu. Cele rozwoju przestrzennego i zagospodarowania obszarów wynikają z planowanych zamierzeń społecznych i gospodarczych, oraz szeroko pojętych zależności, określających możliwości i warunki ich realizacji w przestrzeni geograficznej gminy.

Strategia jest sposobem osiągania celu przez przygotowanie i prowadzenie działań, w złożonej sytuacji i na większą skalę. Strategia uwzględnia uwarunkowania formalno-prawne w realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikających z zadań państwa, oraz działań sąsiednich gmin.

1.1. Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą określającą uwarunkowania zewnętrzne, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa jest ~~są~~:

- ***Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie “Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” przyjęta przez Radę Ministrów, opublikowana w Monitorze Polskim (Monitor Polski z 2012r., poz. 252 z dnia 27 kwietnia 2012r.).***
- ***Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).***
- strategia rozwoju województwa zawarta w ***Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego***”, opublikowanym 7 sierpnia 2012r. w ***Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1533 (art. 9 ust. 1 i 2) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity).***

~~planie zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 11 poz. 1279, oraz z 2000r. Nr 12 poz. 136).~~

1.2 Cele studium.

Głównym celem studium jest zapewnienie podstaw formalno-prawnych i merytorycznych do przygotowania realizacji inwestycji powodujących skutki przestrzenne w obszarze gminy poprzez:

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla określonych w studium obszarów,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania (decyzje o WZiZ) wydawane w trybie rozprawy administracyjnej dla określonych w studium obszarów i sytuacji.

Celami współzależnymi są:

- zapewnienie podstaw do koordynacji polityki przestrzennej państwa z polityką samorządu gminy,
- zapewnienie warunków dla realizacji celów publicznych (lokalnych i ponadlokalnych) indywidualnych podmiotów gospodarczych i osób fizycznych przez określenie zasad i kryteriów, jakie należy uwzględnić z uwagi na występujące uwarunkowania.

1.3 Zakres przestrzenny i rzeczowy.

Rzeczowy zakres Studium wynika z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, oraz z 2000r. Nr 12 poz. 136). Studium opracowano dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.

Studium nie było poprzedzone opracowaniem „Strategia rozwoju gminy”.

W konstrukcji studium uwzględniono uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa w oparciu o projekt „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego” - (art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

Zakres zmiany studium.

Zgodnie z §8 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), oraz w wyniku zmian zachodzących w strukturze przestrzennej gminy, a także z konieczności zapewnienia przez gminę zgodności ustaleń studium z planowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – Wójt Gminy Bledzew podjął inicjatywę uchwałodawczą dotyczącą przedmiotowej zmiany Studium.

Zmianą studium objęto teren wg załącznika graficznego do Uchwały Nr XXI /122/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przedmiotem zmiany Studium jest dopuszczenie na terenie położonym w obrębie geodezyjnym Stary Dworek, przy drodze krajowej nr 3 - funkcji usługowej.

2. Podstawy formalno-prawne

- 1) **Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity).**
- 2) ~~Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, oraz z 2000r. Nr 12 poz. 136).~~
- 3) Ustawa z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114 poz. 492 z późniejszymi zmianami Dz. U. nr 54/192 poz. 254, nr 89/94 poz. 415 art. 73),
- 4) Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. nr 3/80) jednolity tekst Dz. U. nr 49/94 poz. 196,
- 5) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414),
- 6) Ustawa z dnia 24 października 1974r. prawo wodne (Dz. U. nr 38/74 poz. 230)

- z późniejszymi zmianami (Dz. U. nr 3/80 poz. 6), Dz. U. nr 26/89, poz. 139, Dz. U. nr 24/94 poz. 96 art. 132 pkt. 3),
- 7) Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27/94 poz. 98),
 - 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16 poz. 78),
 - 9) Ustawa z dnia 15 lutego 1982r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. nr 10/82 z późniejszymi zmianami, Dz. U. nr 38/83 poz. 173, Dz. U. nr 35/89 poz. 192, Dz. U. nr 34/90 poz. 198, Dz. U. nr 56/90 poz. 332),
 - 10) Ustawa z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 107/91 poz. 464 ze zmianami, Dz. U. nr 5/93 poz.23, Dz. U. nr 6/93 poz.29, Dz. U. nr 1/94 poz. 3, Dz. U. nr 90/94 poz.419),
 - 11) Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 30/91 poz. 127 z późniejszymi zmianami, Dz. U. nr 103 poz. 127, Dz. U. nr 103/91 poz. 446, Dz. U. nr 107 poz. 464, Dz. U. nr 27/94 poz.96, Dz. U nr 31/94 poz. 118, Dz. U. nr 84 poz.384, Dz. U. nr 85/94 poz. 338, Dz. U. nr 89/94 poz. 415),
 - 12) Ustawa z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 78 poz. 464 ze zmianami, Dz. U. nr 83/91 poz. 383, Dz. U. nr 81/92 poz. 445, Dz. U. nr 51/94 poz. 201, Dz. U. nr 80/94 poz.369, Dz. U. nr 84/94 poz. 384),
 - 13) Ustawa z dnia 22 marca 1990r. o terenowych organach rządowej administracji ogólnej (Dz. U. nr 21/90 poz. 123),
 - 14) Ustawa z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32 poz. 191),
 - 15) Ustawa z dnia 17 maja 1990r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy administracji rządowej, oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 34/90 poz. 198),
 - 16) Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14/85 poz.60 z późniejszymi zmianami),
 - 17) Ustawa z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych (Dz. U. Nr 127/94 poz. 627),
 - 18) Zarządzenie M.L i P.D. z 1990r. (M. P. nr 19 poz. 94),
 - 19) Zarządzenie M.L i P.D. z 1998r. (M. P. nr poz.),

- 20) Rozporządzenie z dnia 5 listopada 1991r. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzone do wód i ziemi (Dz. U. Nr 116 poz. 503),
- 21) Rozporządzenie z dnia 5 listopada 1991r. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych i ujęć wody (Dz. U. Nr 116 poz. 504),
- 22) Rozporządzenie nr 30/80 Wojewody Gorzowskiego z dnia 2.10.1980 r. w sprawie zaliczenia wód powierzchniowych znajdujących się na terenie województwa gorzowskiego wg klas czystości ich planowanego przeznaczenia,
- 23) Rozporządzenie nr 2 Wojewody Gorzowskiego z dnia 12 września 1990r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 27 poz. 229),
- 24) Rozporządzenie nr 28 Wojewody Gorzowskiego z dnia 13 grudnia 1991r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 17 poz. 110),
- 25) Rozporządzenie nr 29 Wojewody Gorzowskiego z dnia 13 grudnia 1991r. w sprawie zmiany przepisów o uznanie za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 17 poz. 111),
- 26) Rozporządzenie nr 21 Wojewody Gorzowskiego z dnia 26. listopada 1992r. w sprawie Planu Ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,
- 27) Rozporządzenie nr 10 Wojewody Gorzowskiego z dnia 10 października 1995r. zmieniające rozporządzenie nr 10 z dnia 23 września 1994r. w sprawie zakazu używania jednostek pływających z silnikami spalinowymi i wprowadzania obszarów ciszy na terenie województwa gorzowskiego,
- 28) Rozporządzenie nr 13 Wojewody Gorzowskiego z dnia 29.09.1993 w sprawie ochrony obrzeży wód powierzchniowych (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 15 z dnia 5 listopada 1993r.),
- 29) Rozporządzenie nr 7 Wojewody Gorzowskiego z dnia 19 maja 1994r. w sprawie zmiany dot. Rozporządzenia Wojewody Gorzowskiego w sprawie ochrony obrzeży wód powierzchniowych (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 7 poz. 219),
- 30) Rozporządzenie nr 15 Wojewody Gorzowskiego z dnia 26 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych wysp jeziornych za użytki ekologiczne (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 17 poz. 190),
- 31) Rozporządzenie nr Wojewody Gorzowskiego z dnia 1998r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 20 poz.),

~~32) Rozporządzenie nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa Gorzowskiego (Dziennik Urzędowy Wojewody Gorzowskiego nr 20 poz. 266),~~

34) Umowa nr 9/98.

35) **Umowa nr 18/2012 z dnia 3 lipca 2012r.**

3. Materiały wyjściowe.

- dokumenty kartograficzno – geodezyjne,
- mapy topograficzne w skali 1:100 000, 1:50 000, 1:25 000, 1:10 000,
- mapy ewidencji gruntów 1:5 000,

Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego (projekt),

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gminy z późniejszymi zmianami wraz z materiałami wyjściowymi:
 - inwentaryzacją,
 - fizjografią ogólną,
- koncepcje i programy branżowe,
- koncepcja podziału terenu na działki budowlane – Bledzew,
- oczyszczalnia Bledzew,
- materiały statystyczne GUS,
- Rocznik Statystyczny - województwo gorzowskie 1996r.,
- stan i ruch ludności w województwie gorzowskim 1996r.,
- spółki joint - ventures 1996r.,
- raporty Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska z 1993r. i z 1996r.
- inne dane i materiały będące w posiadaniu administracji samorządowej,
- rozmieszczenie ludności,
- ruch budowlany,
- ceny gruntów,
- poradnik metodyczny MGP i B „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”,
- „Szlaki kajakowe województwa gorzowskiego: Odra, Myślą, Paklica, Obra” - przewodnik opr. Narcyz Bodnar,
- „Znakowane szlaki turystyczne w województwie gorzowskim” - przewodnik opr. Bogdan Kucharski Gorzów 1996r.,
- „Strategia rozwoju turystyki w woj. gorzowskim” AWF w Poznaniu i UW w Gorzowie Wlkp. Poznań 1997r.,

- „Uwarunkowania rozwoju turystyki” - materiał na konferencję „Analiza stanu istniejącego i możliwości rozwoju turystyki oraz badania marketingowe turystyki przyjazdowej w rejonach przygranicznych” Poznań 1997r. praca zbiorowa,
- „Wykorzystanie torowisk nieczynnych linii kolejowych jako forma realizacji europejskich szlaków rowerowych na przykładzie Polski północnej” Rada Wojewódzka Federacji Stowarzyszeń Naukowo - Technicznych NOT, SIITK oddział w Gdańsku 1997r.
- „Międzyrzecz i okolice praca zbiorowa” - Wielkopolski Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Poznaniu. - 1998r.

4. Dane, wielkości charakteryzujące, główne uwarunkowania.

1) Dane, wielkości charakteryzujące wg „Ważniejsze dane o miastach i gminach 1996r.”

- a) Gmina należy do gmin wiejskich,
- b) Powierzchnia gminy wynosi 248 km² (24758 ha),
- c) Siedziba gminy jest największą jednostką osadniczą,
- d) Wyróżnia się 40- 11 sołectw, miejscowości 21,
- e) Ludność wynosi 4731 osób w tym:
 - 2427 mężczyzn, 2304 kobiet,
 - ludność w wieku przedprodukcyjnym 1412 osób,
 - ludność w wieku produkcyjnym 2704 osoby,
 - ludność w wieku poprodukcyjnym 615 osób,
- f) zaludnienie 19 osób/km² 'jedno z najniższych w województwie (średnio w województwie gorzowskim 60 osób/km², w obszarach wiejskich 23 osoby/km², w obszarach miejskich średnio 918 osób/km²),
- g) ludność w wieku nieprodukcyjnym - 75 na 100 osób w wieku produkcyjnym (średnia w województwie dla obszarów wiejskich 78,2, dla obszarów miejskich 63,6),
- h) pracujący w gospodarce narodowej wg Europejskiej Klasyfikacji Działalności ogółem 518 osób w tym:
 - rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo 221 osób,
 - usługi publiczne w sektorze publicznym 108 osób,
 - działalność produkcyjna i budownictwo 75 osób,
 - usługi komercyjne (handel, obsługa nieruchomości) 69 osób,
 - transport, łączność i zaopatrzenie w wodę, energię i gaz 26 osób,
- i) bezrobotni w gminie 425 w 1995r., oraz 431 w 1996r.

- j) bezrobotni w gminie bez prawa do zasiłku 149 w 1995r. oraz 185 w 1996r.
- k) ilość jednostek zarejestrowanych w systemie Regon 147 w 1995r., oraz 162 w 1996r.
- l) dochód na jednego mieszkańca 781,34zł (18 gmina w woj. Gorzowskim), najwyższy w gminie Pszczew 1403zł, średni dla gmin wiejskich 785zł,
- m) odległość siedziby gminy od:
 - Międzyrzecza - 24km,
 - Gorzowa Wlkp. - 45km,
 - Zielonej Góry - 108km,
 - Poznania - 122km,
 - Szczecina - 135 km,
 - Berlina - 134 km,

2) Główne uwarunkowania

- a) mała liczba ludności i małe zaludnienie,
- b) sieć hydrograficzna rzek cieków i kanałów stanowi zlewnię rzeki Obry,
- c) wysoka lesistość 54 % w 10-tce gmin o największym zalesieniu (lesistość województwa ca 45%),
- d) ilość gruntów:
 - nieznaczna komunalnych
 - duży udział gruntów AWRSP i nieznaczna powierzchnia nadających się do komunalizacji,
- e) występowanie surowców takich jak: okruczowe, torfy, gliny, gytie,
- f) ekstensywne formy gospodarowania na gruntach rolnych z dominacją upraw zbóż,
- g) występowanie średniej gęstości sieci drogowej,
- h) występowanie ograniczeń związanych z użytkowaniem i zagospodarowaniem terenu z uwagi na występujące sieci przesyłowe elektroenergetyczne, gazociągi,
- i) brak oczyszczalni w obszarach wiejskich (poza oczyszczalnią w Kleszczewie).

II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Ludność.

Liczba ludności w gminie w 1997 roku wynosiła 4731 osób (4836 osób w 1998 roku - dane Urzędu Gminy) przy następującej strukturze:

- wiek przedprodukcyjny 1412 osób tj. 29,8 %,
- wiek produkcyjny 2704 osób tj. 57,2 %,
- wiek poprodukcyjny 615 osób tj. 13,0 %.

1.1 Sytuacja demograficzna.

Sytuację demograficzną w retrospekcji charakteryzuje zestawienie:

| Wyszczególnienie | 1976 | | 1987/1988 | | 1997 | | 1998 |
|--|--------|------|---------------|---------------|--------|------|--------|
| | liczba | % | liczba | % | liczba | % | liczba |
| ludność ogółem | 4987 | 100 | 4883/ 4876 | 100/ 100 | 4731 | 100 | 4836 |
| mężczyźni | 2544 | 51,0 | 2481/ 2478 | 50,8/ 50,8 | 2427 | 51,3 | bd |
| kobiety | 2443 | 49,0 | 2402/ 2398 | 49,2/ 49,2 | 2304 | 48,7 | bd |
| kobiety na 100 mężczyzn | 96,0 | | 96,8/ 96,8 | | 94,9 | | bd |
| wiek przedprodukcyjny | | | 1602/ bd | 32,8 | 1412 | 29,8 | bd |
| wiek produkcyjny | | | 2731/ bd | 55,9 | 2704 | 57,2 | bd |
| wiek poprodukcyjny | | | 550/bd | 11,3 | 615 | 13,0 | bd |
| przyrost naturalny na 1000 mieszkańców | 11,7 | | 8,44/ 12,5 | | 0,6 | | bd |
| saldo migracji | -99 | | -93/-96 | | -12 | | bd |

bd - brak danych

Z powyższego wynikają następujące uwarunkowania w zakresie struktury demograficznej:

- spadek liczby ludności na przestrzeni lat 1976 - 1998, przy czym przyjmując za 100% ludność w roku 1976:, w 1987 wynosiła - 97,9%, w 1988 - 97,7%, w 1997 - 94,8% w 1998 - 97,0%, Najmniejszy spadek liczby ludności wystąpił w latach 1976-88 oraz w ostatnim przedziale czasowym tj. 1997-98,

- niestabilna proporcja liczby kobiet do mężczyzn; przyjmując za 100 % liczbę kobiet w 1976 roku, w latach 1987 nastąpił spadek do 98,3%, w 1998 do 98,1%,
- niezrównoważona struktura kobiet i mężczyzn z utrzymującą się przewagą mężczyzn,
- zmiany w strukturze wieku na przestrzeni lat 1997 -1997 następują w grupie produkcyjnej i poprodukcyjnej. Wystąpił spadek w grupie poprodukcyjnej i wzrost w grupie produkcyjnej,
- udział grupy przedprodukcyjnej, produkcyjnej i poprodukcyjnej (29,8 %, 57,2 %, 13,0 %) w dużym stopniu zgodny ze wskaźnikami dla całego województwa gorzowskiego w obszarach wiejskich (30,8%, 56,1%, 13,5%),
- zmniejszający się przyrost naturalny, szczególnie w okresie 1988 - 97, (zmniejszenie się wartości przyrostu naturalnego powyżej 100%),
- ogólnie w gminie obserwuje się ujemne saldo migracji,
- zachodzi zjawisko odpływu, ale z tendencją zniżkową w okresie 1988 - 97

Sytuację demograficzną gminy należy ocenić w zasadzie jako stabilną:

- o niższym obciążeniu demograficznym 72,8 (proporcja ludności w wieku produkcyjnym do ludności w wieku nieprodukcyjnym), w stosunku do średniej wojewódzkiej 80,0;
- o nie zrównoważonej strukturze płci i odmiennej strukturze do struktury terenów wiejskich w województwie gorzowskim (w obszarach wiejskich województwa 98,4 kobiet na 100 mężczyzn w gminie 94,9, natomiast w obszarach miejskich 106 kobiet na 100 mężczyzn),
- przyrost ludności w wysokości 0,6, niższy niż średnia dla województwa gorzowskiego (3,2). .

1.2 Rozmieszczenie ludności.

W tabeli nr 2 zawarto dane charakteryzujące zmiany w rozmieszczeniu ludności na przestrzeni lat 1978 - 1996. Mimo różnic, występujących w danych pochodzących z różnych źródeł, można wskazać na następujące prawidłowości:

- a) potencjał demograficzny koncentruje się w Bledzewie i wykazuje charakter stagnujący (spadek liczby ludności nie przekracza 5% w stosunku do 1996r.)
- b) występują miejscowości o charakterze regresyjnym (spadek liczby ludności powyżej 5% w stosunku do 1996r.): Popowo, Stary Dworek Templewo,
- c) występują miejscowości o charakterze stagnującym (spadek liczby ludności poniżej 5% w stosunku do 1996r.): Nowa Wieś, Osiecko, Zemsko,
- d) występują miejscowości o umiarkowanym rozwoju (wzrost liczby ludności w granicach od 5% do 20% w stosunku do 1996r.): Chycina, Kleszczewo, Pniewo, Sokola Dąbrowa,
- e) nie występują miejscowości o dynamicznym rozwoju ludności.

1.3 Możliwości i prognozy rozwoju.

Tendencje występujące dotychczas w gminie wskazują na niewielkie możliwości rozwoju w oparciu o własny potencjał demograficzny.

Opracowane do tej pory prognozy demograficzne dla województwa gorzowskiego uwzględniające uwarunkowania gminy charakteryzuje zestawienie.

| Wyszczególnienie | Ludność ogółem w tys. | | | | |
|--|-----------------------|------|------|------|------|
| | 1990 | 1995 | 2000 | 2010 | 2020 |
| Prognoza biologiczna BPP 1990r. | 4861 | | 5100 | 5650 | |
| Prognoza pomigracyjna BPP 1996r. wg prognozy pomigracyjnej GUS dla woj. gorzowskiego | 4800 | 4800 | 4900 | 5200 | 5300 |

- Zmniejszanie się przyrostu naturalnego z dużym prawdopodobieństwem kontynuacji w stosunku do założeń prognozy biologicznej powoduje jej małą przydatność.
- Prognoza pomigracyjna GUS dla woj. gorzowskiego nie znajduje uzasadnienia w występujących trendach migracyjnych oraz zarysowujących się tendencjach. Zakłada ona zmniejszenie się przyrostu naturalnego w woj. gorzowskim (poniżej średniej krajowej) odmienne jednak od tendencji występujących w gminie.

Studium w tej sytuacji jest sporządzone w oparciu o:

- waloryzację przestrzenną obszaru gminy,
- analizy występujących trendów demograficznych w rozmieszczeniu ludności w okresie 1988 - 1996r.
- kształtowanie struktur „otwartych” z sukcesywnym uściśleniem w ramach planowania miejscowego.

Stosowanie metod parametrycznych jest również uzasadnione:

- dużą zmiennością procesów transformacji,
- możliwościami zmian w pozycji strategicznej gminy z uwagi na rozwój kompleksu funkcji związanych z turystyką.

Celowe jest opracowanie prognozy biologicznej dla województwa w układzie gmin, w oparciu o zmienione uwarunkowania demograficzne i dobrą pozycję strategiczną województwa w procesach transformacji i integracji z UE oraz zarysowujące się tendencje rozwoju.

2. Funkcje gminy.

Funkcje zostały określone w oparciu o strukturę użytkowania terenu i zatrudnienia.

2.1 Funkcje gospodarcze

W obszarze gminy wiodące pod względem ilości i struktury zatrudnienia są funkcje rolnicze. Leśnictwo jest funkcją uzupełniającą. Stanowi ono źródło utrzymania niewielkiej liczby ludności i w niewielkim stopniu zasila budżet gminy. Uzupełniającą funkcją jest zatrudnienie w usługach.

Dodatkowe źródła utrzymania stwarzają:

- rozwój rzemiosła budowlanego,
- rozwój usług paraturystycznych,
- rozwój przetwórstwa drewna i wykorzystania użytków lasu, wzrost wartości nieruchomości (działki budowlane, walory przyrodnicze i przestrzenne).

2.2 Funkcje obszarów gminy.

Funkcje poszczególnych obszarów gminy określa rysunek nr 4. Wg kryterium przeznaczenia i użytkowania terenów:

- do wiodących funkcji należy zaliczyć można gospodarkę leśną – drzewną, oraz rolnictwo,
- do uzupełniających - wypoczynek związany ze zbiornikami wodnymi.

2.3 Przeznaczenie i użytkowanie gruntów.

Strukturę przeznaczenia i użytkowanie gruntów wg ewidencji charakteryzują tabele 3 i 3a, przestrzennie rysunek nr 4.

W oparciu o dane z lat 1986 i 1996 stwierdzić należy iż nastąpiły zauważalne zmiany w przeznaczeniu i użytkowaniu gruntów:

a) w użytkowaniu gruntów rolniczych ubytek 38 ha w tym:

- ornych ubytek 12 ha,
- sadów wzrost o 1 ha,
- łąk i pastwisk ubytek 27 ha,

b) w użytkowaniu gruntów leśnych i zadrzewionych wzrost o 168 ha,

c) terenów pod wodami wzrost o 15 ha,

d) użytków kopalnych - brak zmian,

e) komunikacyjnych wzrost o 10 ha,

f) osiedlowych wzrost o 3 ha,

g) nieużytków spadek o 72 ha.

W przeznaczeniu gruntów występują tendencje związane z rozwojem:

- zalesień preferowanych przez AWRSP i korekcyjnych zalesień wnioskowanych przez ALP,
- w małym stopniu z mieszkalnictwem i komunikacją usługami towarzyszącymi osadnictwu.

Zmiany występują w procesach zagospodarowania nieużytków rolnych. Pozostałe zjawiska charakteryzuje stagnacja.

3. Systemy obsługi technicznej.

Obsługę techniczną ludności i gospodarki w gminie zapewniają systemy ponadlokalne, które realizowane są przez główny układ powiązań infrastrukturalnych zewnętrznych i wewnętrznych.

Systemy lokalne tworzone są w celu: zaopatrzenia w wodę, neutralizacji ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną. Przestrzenne uwarunkowania dotyczące tych systemów zawiera rysunek nr 4.

3.1 Transport drogowy.

1) stan istniejący

Sieć lokalną transportu drogowego tworzą drogi gminne o nawierzchni głównie gruntowej:

- sieć dróg gminnych charakteryzuje mała gęstość z uwagi na charakter osadnictwa,
- sieć dróg gminnych wymaga uzupełnienia w zakresie prawidłowego funkcjonowania wysypiska odpadów,
- dotychczas znaczna część dróg ponadlokalnych spełniała funkcje dróg gminnych zapewniając wewnętrzne powiązania.

2) potrzeby i możliwości rozwojowe układu dróg gminnych:

- główny układ dróg gminnych (o funkcji lokalnej) wymaga poprawy drożności przez modernizację i utwardzenie,
- sieci dróg i ulic lokalnych związane z zabudową i zagospodarowaniem nowych terenów określone będą sukcesywnie w ramach planowania miejscowego,

3.2. System zaopatrzenia w wodę.

1) stan istniejący

- długość sieci wodociągowej wynosi 29,8. km,
- zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych wynosi: 186,2 dcm³ oraz 39,4 m³ na jednego mieszkańca
- sieci wodociągowe zrealizowane zostały w poniższych miejscowościach i obsługują:
 - w miejscowości Bledzew - obszar samej wsi
 - w miejscowości Chycina - obszar samej wsi
 - w miejscowości Dębowiec - obszar samej wsi
 - w miejscowości Goruńsko - obszar samej wsi
 - w miejscowości Kleszczewo - obszar samej wsi i miejscowości Templewo

w miejscowości Kryl - obszar samej wsi
w miejscowości Nowa Wieś - obszar samej wsi
w miejscowości Osiecko - obszar samej wsi
w miejscowości Pniewo - obszar samej wsi
w miejscowości Popowo - obszar samej wsi
w miejscowości Sokola Dąbrowa - obszar samej wsi
w miejscowości Stary Dworek - obszar samej wsi
w miejscowości Templewko - obszar samej wsi
w miejscowości Zemsko - obszar samej wsi
w miejscowościach Strużyny, Dworek - Katarzynki, Małoszewo, Krzywokleszcz - brak ujęcia dla systemu grupowego, zasilanie odbywa się z ujęć indywidualnych.

2. potrzeby i możliwości rozwoju:

- a) występują potrzeby zapewnienia nowych lokalizacji ujęć w miejscowościach o wadliwej lokalizacji ujęć. W tej grupie wyróżnia się miejscowości: Bledzew Templewo i Zemsko, występują potrzeby budowy nowych sieci w miejscowościach zaopatrywanych siecią azbestowo - cementową
- b) celowa jest rozbudowa sieci w powiązaniu z terenami przewidzianymi do zagospodarowania, w miejscowościach rozwojowych i pełniących funkcje turystyczne (w koordynacji z rozwojem systemów kanalizacyjnych).

3.3. Odprowadzenie i neutralizacja ścieków.

1) stan istniejący:

długość sieci kanalizacyjnej - 2,0 km,

ilość połączeń prowadzących do budynków – 8

Dotychczasowy rozwój systemu odpowiada potrzebom ochrony środowiska:

- na nieznacznym fragmencie obejmującym zabudowę popegeerowską z oczyszczalnią typu Bioblok - Mu-100 występuje system kanalizacji grupowej,
- w Kleszczewie występuje oczyszczalnia typu Bioblok,
- na pozostałych terenach wiejskich oczyszczalnie ścieków nie występują.

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

Występują bardzo duże potrzeby rozwoju systemu neutralizacji ścieków z uwagi na małą odporność środowiska wodnego, (gęsta sieć hydrograficzna o małych zdolnościach samooczyszczania, wysoki poziom wód gruntowych często pozbawionych izolacji), oraz stan zanieczyszczeń wód.

W realizacji pozostaje mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków w Bledzewie (BIOVAC typ

SBR 0915-2) o przepustowości projektowanej na:

- $Q_{dsw} = 175 \text{ m}^3/\text{d}$ ($Q_{dmax} = 175 \text{ m}^3/\text{d}$) dla I etapu,
- $Q_{dsw} = 210 \text{ m}^3/\text{d}$ dla II etapu ($Q_{dmax} = 175 \text{ m}^3/\text{d}$)

z punktem zlewnym ścieków dowożonych, ze zbiornikiem retencyjnym o pojemności 50 m^3 .

Zastosowano rozdzielczy system kanalizacji z krótkimi odcinkami sieci tłocznej. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie kanał stanowiący dopływ rzeki Obry.

Uwzględniając potrzeby rozwojowe, niezbędna jest realizacja mechaniczno - biologicznych oczyszczalni ścieków w rejonach miejscowości oznaczonych na rysunku nr 4 stosownie do realizowanych wariantów (propozycje zawiera schemat rys. nr 3 zamieszczony po stronie 53), oraz przebudowa istniejących w zakresie zapewniającym wymagane parametry i zasięgi oczyszczania.

3.4. System zaopatrzenia w energię cieplną

1) Stan istniejący

- system ogrzewania zdalaczynnego występuje w ograniczonym zakresie
- występuje ogrzewanie:
 - w przewodzie tradycyjne - piecowe,
 - w części z lokalnych kotłowni z zabudowy popegeerowskiej np. Bledzew

2) Potrzeby i możliwości rozwojowe.

- w obszarach wiejskich z uwagi na charakter zabudowy nie stwierdza się potrzeb i celowości rozwoju systemu ogrzewania zdalaczynnego ze scentralizowanych źródeł ciepła, natomiast jest zasadne modernizowanie kotłowni lokalnych na opalane gazem ziemnym, propanem i olejem opałowym.
- wykorzystanie energii elektrycznej z krajowej sieci przesyłu jest możliwe na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym w dostosowaniu do możliwości sieci,
- mimo dużego zalesienia stwarzającego warunki do wykorzystania drewna jako czynnika grzewczego, ta forma stanowi jedynie uzupełnienie wymienionych nośników.

4. Środowisko przyrodnicze.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się wartościami, które znalazły potwierdzenie we wprowadzonych formach ochrony o znaczeniu ponadlokalnym.

4.1. Wartości i walory środowiska przyrodniczego.

W gminie występują obszary należące do następujących krain geograficznych:

- Kotliny Gorzowskiej położonej w obszarze Pradoliny Toruńsko - Eberswaldzkiej,
- Pojezierza Łagowskiego i Bruzdy Zbąszyńskiej wchodzących w obszar Pojezierza Lubuskiego.

Powoduje to zróżnicowanie ekosystemów i krajobrazu środowiska charakterystycznego dla obszarów stykowych.

Walory wynikają z następujących cech środowiska przyrodniczego:

- dość gęstej sieci hydrograficznej i jezior,
- dużych deniwelacji w partiach rynien jeziornych i zróżnicowania rzeźby terenu szczególnie w części zachodniej gminy,
- specyfiki klimatu lokalnego.

4.2 Stan i funkcjonowanie środowiska.

Występują struktury geologiczne o znacznej przepuszczalności i obszary o wysokim zwierciadle wód podziemnych. Powoduje to duży dynamizm wzajemnych oddziaływań.

1) funkcjonowanie środowiska

W obszarze gminy występują obszary tzw. korytarze ekologiczne, których rozmieszczenie określają rysunki nr 2 i nr 4. Charakterystyczna dla tych terenów jest duża podatność na zanieczyszczenia (pogorszenie stanu sanitarnego wód, cieków i jezior przepływowych).

2) stan środowiska

Cechy środowiska powodują że jest ono mało odporne na degradację. Decydują o tym w szczególności:

- środowisko wodne jezior, mniejszych rzek i cieków wodnych,
- obszary rolnicze o zróżnicowanej rzeźbie terenu podatnej na procesy erozyjne, czemu w większości przeciwdziałają zalesienia i zadrzewienia,
- obszary leśne o mało zróżnicowanej strukturze gatunkowej o dominacji borów sosnowych,
- wody podziemne pozbawione izolacji.

W obszarze gminy występuje duża presja wewnętrzna na środowisko w wyniku:

- zdeponowania w środowisku przyrodniczym środków chemicznych, oraz gnojowicy wytwarzanej w ośrodkach produkcji zwierzęcej o tej technologii, (w obszarach rolnictwa wielkoobszarowego).
- nieuporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej,
- spalania w energetyce ciepłej i gospodarstwach domowych głównie paliw stałych,

5. Środowisko kulturowe.

5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Wielkość obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i strukturę jej użytkowania określa tabela nr 3, a rozmieszczenie obszarów rolniczych rysunek nr 4. Do charakterystycznych uwarunkowań stanu zaliczyć należy:

- duży udział obszarów rolniczych w gminie o zwartej strukturze,
- występowanie nielicznych rozproszonych enklaw śródleśnych w obrębach Pniewo, Templewko,
- występowanie użytków zielonych z największymi kompleksami w dolinach Obry, oraz wsi Chycina,
- dość dobre warunki przyrodnicze dla rozwoju sadownictwa,
- występowanie zakwaszenia gleb i stepowienia,
- występowanie obszarów narażonych na erozję,
- występowanie wykształconych kierunków produkcji rolniczej w zakresie:
 - produkcji roślinnej, dominuje produkcja roślinna przy przewadze zbóż z drugorzędnym udziałem roślin okopowych i przemysłowych,
 - produkcji zwierzęcej o rozwiniętej bazie (w związku z regresem w produkcji zwierzęcej szczególnie likwidacji gospodarstw rolnych sektora państwowego - obiekty fermowe adaptowane zostały na inne cele, jak np. w miejscowości Katarzynki lub są nadal niewykorzystane),
 - w strukturze gospodarstw dominują gospodarstwa wielkoobszarowe z rozłogami w rejonie miejscowości : Bledzew, Goruńsko, Nowa Wieś, Osiecko, Pniewo, Zemsko, Templewo rodzinne w pozostałej części gminy. Przeciętna wielkość indywidualnego gospodarstwa w województwie (porównywalnym gorzowskim) wynosiła w 1988 - 5,93, w gminie Bledzew 6,99 w 1996 w województwie – 11,4 ha w gminie 13,20 ha. W gminie występował duży udział gospodarstw o stosunkowo małym areale,
 - produkcja w indywidualnych gospodarstwach nastawiona jest nie tylko na własne potrzeby, w 1996r. z 316 gospodarstw 193 zajmowały się produkcją głównie na rynek .
 - do kierunków specjalistycznych, charakterystycznych dla gminy zaliczyć należy:
 - rybactwo z produkcją głównie karpia w zlewni rzeki Jordanki,
 - ogrodnictwo z uprawami sadowniczymi i warzywniczymi na bardzo niewielkich terenach gospodarstw rodzinnych,
 - produkcja bydła,
 - drobiarstwo jedynie w miejscowości Osiecko,

Występujące uwarunkowania wynikają z jakości i struktury władania (tab. 3a) rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Pod względem jakości charakterystyczne uwarunkowania to:

- znaczący udział gruntów w klasach bonitacyjnych III i IV, kompleksy najlepszych gleb w gminie występują równomiernie w obszarze całej gminy:

- Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy wynosi 63,5 wg punktacji JUNG, jest niższy niż dla byłego województwa gorzowskiego (64,6pkt) , który kształtuje się poniżej średniej przeciętnego poziomu krajowego (66,6).

5.2 Obszary leśne.

- obszary leśne w tym zadrzewienia, zajmują 13972 ha powierzchni gminy,
- dominują siedliska boru świeżego i boru mieszanego świeżego,
- przeważają drzewostany sosnowe,
- możliwości wykorzystania kompleksu leśnego należy ocenić jako średnie:
 - lesistość ok. 54 %,
 - zasobność mała < 150 m³/ha,
 - dość duże zasoby runa leśnego i leśnej zwierzyny łownej,
 - występują zagrożenia lasów w obszarach przyjeziornych.

5.3 Osadnictwo

Osadnictwo koncentruje się głównie w Bledzewie i skupionych jednostkach osadniczych.

Historyczne układy oznaczone na załączniku nr 5/2 (strona 92) występują w formie:

a) wsi owalnicowej:

- Chycina (dawny układ mało czytelny i przekształcony) z wyróżnionymi strefami A, B i K (park podworski z dziedzińcem i podwórzem pofolwarczym),
- Goruńsko strefa ochrony konserwatorskiej B, z zespołem pofolwarczym zniszczonym, z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej K,
- Nowa Wieś z dobrze zachowaną zabudową, kościołem, cmentarzem i zespołem folwarczym, parkowo - pałacowym, wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, E,
- Osiecko (układ rozbudowany o ulicówkę, zespół folwarczny, pałac z ogrodem, wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, E),
- Popowo z dobrze zachowaną zabudową kościołem, cmentarzem i przebudowanym zespołem pofolwarczym wyburzona lub przebudowana, dwór przebudowany, wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, E,
- Sokola Dąbrowa z kościołem, cmentarzem (brak wiatraka i cegielni) strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, E,
- Templewo z kościołem, cmentarzem, wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, E,
- Zemsko z kościołem, cmentarzem, folwark w formie szczątkowej bez dworu, bez parku, budynki gospodarcze bez wartości historycznej, wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, E,

b) wsi ulicowej, wsi ulicowo - placowej:

- Pniewo (układ zatarty, wyburzone bez śladów w terenie kościoł, zespół folwarczny), wyznaczona strefa ochrony konserwatorskiej K,
- Stary Dworek z układem parkowo - pałacowym, kościołem oraz przysiółkiem o jednorodnej zabudowie, wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A, K, postulowane wprowadzenie strefy E,

c) wsi ulicówki:

- Kleszczewo (ulicówka krótka, układ zatarty)

Zespoły folwarczne i pofolwarczne występują w miejscowościach:

- Dębowiec
- Goruńsko
- Chycina
- Kleszczewo (układ zatarty)
- Małoszewo (układ zatarty)
- Nowy Dworek (układ zatarty)
- Nowa Wieś
- Zemsko (w formie szczątkowej)

Zespoły parkowo pałacowe występują w miejscowościach:

- Chycina
- Nowa Wieś
- Osiecko
- Popowo
- Stary Dworek

Przykłady osady:

a) bezplanowej w postaci kilku zagród występują w miejscowościach:

- Kryl
- Strużyny

b) jednodworcznej występują w miejscowościach:

- Bledzewka,
- Templewko

Miejscowość Bledzew.

Historia związała Bledzew z cystersami sprowadzonymi w 1232 roku. Klasztor nad Obrą zburzono i rozebrano w 1843r. Teren stanowi obiekt archeologiczny chroniony. W 1458 osada uzyskała prawa miejskie (nadane przez Kazimierza Jagiellończyka), utraciła po roku 1945.

Miejscowość zachowała czytelny małomiasteczkowy układ przestrzenny z rynkiem i historycznymi ulicami o pierzejach w zasadzie szczelnie zabudowanych. Brak zieleni przydrożnej. Dominanta bryły kościoła parafialnego świętej Katarzyny. Wyróżnione strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa A z ulicami: Rycerską Tylną Młyńską Placem Wiosny Ludów i Kościuszki z wnioskowanym rozszerzeniem strefy o obustronnie przyległą zabudowę,

Strefa B z ulicami Szkolną Sportową Piaskową Nową oparta granicą południową o rzekę Jordankę - Ponikwę. Wnioskowana do poszerzenia przez włączenie terenów cmentarzy.

5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania.

W gminie występuje wiele obiektów o wartości historycznej w tym wpisanych do rejestru zabytków. Określają je tabele nr 5/1a (str. 63), 5/1b (str. 76).

Większość terenów osadniczych zachowała walory i wartości kulturowe. Walory architektoniczno - krajobrazowe posiada głównie zabudowa realizowana do 1950r., wpisująca się harmonijnie w krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

Zabudowa i zagospodarowanie wymagają jednak rewaloryzacji, estetyzacji i przekształcenia lub przesłaniania elementów dysharmonijnych, co ma znaczenie dla rozwoju turystyki, a szczególnie międzynarodowej (np. Nowa Wieś - centralny fragment wsi).

5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy.

Charakteryzuje się walorami krajobrazowymi środowiska przyrodniczego i kulturowego, o których decydują:

- występowanie w obszarze gminy wielu typów krajobrazów,
- występowanie zróżnicowania i dużej deniwelacji w rzeźbie terenu,
- występowanie zabudowy o wysokich walorach,
- występowanie jezior, sztucznych zbiorników,
- występowanie rozległych panoram i kameralnych wnętrz o malowniczych cechach,
- występowanie „spięć” krajobrazowych wynikających z dużego zróżnicowania w „pokryciu” i urzeźbieniu terenu (zadrzewień, z mozaiką pól, zabudowa wiejska z dominantami).

Do cech obniżających walory krajobrazu przyrodniczo - kulturowego zaliczono przebiegi linii Elektroenergetycznych oraz duże zalesienie ograniczające wnętrza krajobrazowe.

Typy krajobrazu przyrodniczo - kulturowego w gminie w sposób ogólny określa rysunek nr 2.

Dominują krajobrazy falistopagórkowate i faliste: rolnicze, leśno – rolnicze, oraz jeziorno - leśno - rolnicze.

Wysokimi wartościami zespołów wnętrz krajobrazowych charakteryzują się:

- jeziora: Chycina, Długie, Zalew Bledzewski,
- dolina Obry o krajobrazie rzeczno - leśnym, stawy hodowlane w rejonie miejscowości

6. Prawa własności gruntów.

W gminie dominują grunty skarbu państwa, w tym we władaniu ALP 54% i AWRSP 20%. Grunty prywatne stanowią 13,9%.

Grunty komunalne nadające się do zagospodarowania i zabudowy stanowią znikomą powierzchnię 15 ha tj. ca 0,06% ogólnej powierzchni gminy.

Struktura własnościowa gruntów rolnych. Grunty skarbu państwa w latach 1990 -1997 nie uległ zasadniczym zmianom. We władaniu skarbu państwa znajdowało się:

- w 1990 roku w gminie 60,57% (11 gmina w województwie gorzowskim, średnio w województwie 51,97 % użytków rolnych,)
- w 1997 roku w gminie 57,98% (średnio w województwie 49,93% użytków rolnych).

Grunty przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa nadal w dużej mierze pozostają własnością Skarbu Państwa, a ich zagospodarowanie odbywa się głównie przez dzierżawę.

Spółdzielnie produkcji rolniczej (dawniej rolnicze spółdzielnie produkcyjne), w gminie brak tej grupy własności.

7. Jakość życia mieszkańców.

Ocena jakości życia mieszkańców nie jest możliwa wprost w oparciu o dane statystyczne i jednoznaczne kryteria. Do finalnych wniosków można jednak dojść analizując szereg składowych. Ocenę taką uwzględniającą cele i funkcję studium dokonano w oparciu o analizy źródeł utrzymania i dochodów oraz warunków zamieszkania.

Uwzględniając te kryteria warunki życia ludności ocenia się jako raczej średnie.

7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności.

1) Głównymi źródłami utrzymania w gminie jest rolnictwo oraz zatrudnienie w usługach (administracji, edukacji),

2) Dochody ludności oszacowano w oparciu o dochody gmin, analizy struktury zatrudnienia oraz stopy bezrobocia:

- dochodowość wysoka
- dochody w gminie 97 zł/1mk
- średnia gmin miejsko - wiejskich 94,08 zł/1 mk
- średnia gmin w województwie 96,56 zł/1 mk
- dochody z zatrudnienia oszacowano jako niskie z uwagi na:

- dużą ilość zatrudnienia w rolnictwie (dochody niskie),
- małą ilość zatrudnionych w usługach i administracji publicznej (relatywne dobre dochody),
- niską stopę bezrobocia 11,79%, (średnia województwa wg GUS 1995 r. 19,9%)

7.2 Warunki zamieszkania.

1) Warunki zamieszkania ocenia się jako średnie. Uwarunkowaniami wpływającymi na taką ocenę są:

- zła sytuacja materialna ludności,
- duże zużycie zasobów mieszkaniowych, które w przewadze są wybudowane przed 1945 rokiem, wymagają dużego zakresu remontów i modernizacji (średnia wojewódzka dla obszarów wiejskich 70%),
- ilość osób na izbę 0,90 (w województwie - wieś ilość osób na izbę 0,96),
- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania - 71,7m² (w województwie - wieś 71,2m², miasto 56,6m², średnio 61,5 m²),
- powierzchnia użytkowa na osobę - 20,8m² (w województwie - wieś 18,9m², miasto 17,5m², średnio 18,2m²),
- zły stan sanitarny środowiska przyrodniczego z uwagi na nieuporządkowaną gospodarkę wodno - ściekową oraz zróżnicowane warunki klimatu lokalnego przy występowaniu w rejonie stref podwyższonych emisji,
- brak mieszkań oddanych do użytku w gospodarce narodowej,

2) Walory i stan środowiska w obszarach osadniczych. Stanowią o nich: dobra dostępność usług, skala zabudowy (kameralna), dobra dostępność terenów otwartych.

7.2a. Ośrodki lokalnej obsługi ludności.

Rozmieszczenie ośrodków określa rys. nr 4. Pełnią one następujące role i funkcje:

- Bledzew - ośrodek obsługi gminy,
- wsie: Templewo, Osiecko, Nowa Wieś, Stary Dworek, Popowo - ośrodki obsługi podstawowej i elementarnej

System obsługi charakteryzuje się raczej złą dostępnością z uwagi na występowanie rzadkiej sieci podstawowych ośrodków obsługi, braki w wyposażeniu wsi, oraz występowanie rzadkiej sieci szkół podstawowych w gminie, co powoduje „długą” drogę dziecka do szkoły.

Wyposażenie jednostek przedstawione zostało w zestawieniu:

| Miejscowość | Szkoła gminna | Boisko | Kapielisko | Cmentarz | Zieleń, park | Przedszkole | Przychodnia, Apteka | Inne | Sala, klub, biblioteka | Kościół | Straż, remiza | Poczta | Handel, gastronomia |
|----------------|---------------|--------|------------|----------|--------------|-------------|---------------------|------------------|------------------------|---------|---------------|--------|---------------------|
| 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. |
| Bledzew | o | o | ϕ | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o |
| Bledzewka | | | | | | | | | | | | | |
| Chycina | | | o | o | o | | | | o | o | o | | o |
| Dębowiec | | | | | | | | | | | | | |
| Goruńsko | | o | | o | | | o | o (hospicjum) | o | o | | | o |
| Kleszczewo | | o | | | | | | | | | | | |
| Kryl | | | | | | | | | | | | | |
| Krzywokleszcz | | | | | | | | | | | | | |
| Małoszewo | | | | | | | | | | | | | |
| Nowa Wieś | ϕ | o | | o | o | o | | | o | o | o | | o |
| Nowy Dworek | | | | | | | | | | | | | |
| Osiecko | | o | | o | o | o | | o (łaźnia) | o | o | o | | o |
| Pniewo | | | | | | | | | | | | | |
| Popowo | | o | | o | o | | | | o | o | o | ϕ | o |
| Sokoła Dąbrowa | | o | | o | | | | | o | o | o | | o |
| Stary Dworek | ϕ | o | ϕ | o | o | | | | o | | | | o |
| Strużyny | | | | | | | | | | | | | |
| Templewko | | | | | | | | | | | | | |
| Templewo | o | | | o. | | | | | o | o | o | ϕ | o |
| Zemsko | | o | ϕ | o | | | | | o | o | | | o |

| | |
|---|------------------|
| | Brak obiektu |
| o | Obiekt występuje |

III. ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY.

Uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym wynikają ze „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego”. Przestrzennie określa je rys. nr 2 w skali 1: 100 000, oraz rys. nr 4 w zakresie uściślonym na rysunku nr 4 do skali 1: 25 000,

1. Ochrona przyrody.

W gminie występują obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody które ustanowione zostały w oparciu o ustawę o ochronie przyrody.

1.1 Obszary ochrony przyrody.

W gminie występują następujące obszary szczególnej ochrony przyrody w formie: obszarów chronionego krajobrazu. Rozmieszczenie ich określa rysunek nr 4.

1.2 Obiekty ochrony przyrody.

Ponadto w obszarze gminy występują obiekty przyrodnicze szczególnie chronione, do których zaliczają się:

- pomniki przyrody.
- użytki ekologiczne

Stan ich udokumentowania określa tab. nr 4, oraz rysunek nr 4.

2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego.

W obszarze gminy występują zasoby środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Objęte ochroną są:

- obiekty archeologiczne,
- obiekty o wartości historycznej wpisane do rejestru zabytków.

Stan ich udokumentowania określa tab. nr 5, oraz rysunek nr 4 .

2.1 Obszary leśne, lasy ochronne.

Obszary leśne i lasy ochronne podlegają regulacjom „ustawy o lasach”.

Obszary leśne wchodzi w skład Nadleśnictw: Międzyrzecz , Sulęcín, Skwierzyna.

Celowe jest sukcesywne nadawanie statusu lasów ochronnych w korytarzach ekologicznych.

Z uwagi na znaczną lesistość dalsze zalesienia mogą być związane z warunkami:

- ekologicznymi (poprawa struktury gatunkowej, funkcje ochronne),
- krajobrazowymi (przesłanianie obiektów dysharmonijnych w „otwartym krajobrazie” linie napowietrzne, budynki których przekształcenie nie jest zasadne i możliwe ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych),
- specjalnymi w sąsiedztwie jednostek osadniczych przy trasie autostrady A-3.

Szczególnie niewskazane są zalesienia łąk śródleśnych i nieużytków stanowiących bazę dla różnorodności biologicznej.

2.2. Kompleksy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych podlegające ochronie.

Kompleksy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych podlegających ochronie ustawowej określa rys. nr 4. Zaliczono do nich gleby kl. IV o pow. powyżej 1 ha oraz kl. III, o pow. powyżej 0,5 ha. Ponadto określono obszary użytków zielonych, w których dominują grunty organiczne.

We wszystkich miejscowościach gminy zaznacza się dominacja gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych .

2.3. Złóża surowców geologicznych.

Złóża surowców geologicznych w zakresie ich przestrzennego zasięgu określa rys. nr 4.

W gminie występują złoża:

- surowców okruchowych w rejonie Osiecka (piasek, żwir), Templewa (piasek żwir), Sokolej Dąbrowy (piasek żwir),
- torfu w rejonie Krzywokleszcza,
- gliny w rejonie Templewa,
- ***ropy naftowej i gazu ziemnego (koncesja Sulęcín-Międzyrzecz nr 15/97/p z dnia 28.04.1997r. – ważna do 28.04.2015r.)***

2.4. Ochrona wód.

Wody powierzchniowe. Dla głównych cieków rozporządzeniem Wojewody Gorzowskiego ustalona została perspektywicznie klasy czystości wody. Zalicza się do nich rzekę Obrę.

W gminie nie występują zbiorniki wód podziemnych podlegające ochronie.

2.5. Ochrona obiektów o wartości historycznej i archeologicznej

W Bledzewie występuje historyczny zespół miejski. Uściślenia zawiera tabela nr 5/1a i 5/2.

2.6. Ochrona p. powodziowa.

W obszarze gminy nie występują obszary zalewowe i chronione przed zalewem. Retencja naturalna i urządzenia piętrzące zapobiegają zagrożeniom powodziowym. W odległości 50m od budowli hydrotechnicznych obowiązują specjalne regulacje prawa wodnego.

3. Ponadlokalny system obsługi ludności.

Ponadlokalny system obsługi ludności w obszarze gminy nie występuje. Miasto Międzyrzecz natomiast: pełni funkcje ośrodka podregionalnego o pełnym wyposażeniu w zakresie szkolnictwa średniego i zawodowego, szpitalnictwa, obsługi ogólnej ludności urządzeń wymiaru sprawiedliwości i gospodarki. Gorzów Wlkp. i Zielona Góra pełnią obsługę gminy i w zakresie szkolnictwa pomaturalnego i wyższego. W zakresie wyspecjalizowanej opieki

klinicznej Poznań, Gorzów Wlkp., Zielona Góra,

4. Ponadlokane systemy obsługi technicznej.

4.1 System drogowy.

Podstawowy system powiązań drogowych gminy oparty jest na układzie dróg ponadlokalnych należą do nich drogi:

krajowe:

- nr 3- Świnoujście - Szczecin - Gorzów Wlkp. - Zielona Góra - Lubin - Legnica - Bolków - Jelenia Góra - Jakuszyce - granica państwa,
- nr 133- Kostrzyń - Wałdowice – Skwierzyna, droga nr 3,
- droga wojewódzka nr 137 Słubice - Sulęcín - Międzyrzecz – Trzciel,
- drogi powiatowe:
 - 11420 Osiecko – Sokola Dąbrowa ,
 - 11501 Popowo – droga nr 3,
 - 11509 Sokola Dąbrowa – Templewo,
 - 11510 Bledzew – Templewo,
 - 11511 Templewo – Wielowieś,
 - 11512 Chycina – droga nr 137,
 - 11514 Sokola Dąbrowa – Chycina,
 - 11530 Popowo – Rokitno,
 - 11552 Stary Dworek – Skwierzyna,
 - 11453 Nowa wieś – Glisno,

Sieć dróg krajowych i wojewódzkich, posiada nawierzchnie utwardzone, pozostałe drogi pełnią w zasadzie funkcje lokalne. Niezbędna są :

- obejście w ciągu drogi nr 3 i rezerwa pod drogę nr 24 (obejście Skwierzyny),
- rezerwa terenu pod autostradę Goruńsko, Nowa Wieś.
- autostradę z MOP w rejonie wsi Goruńsko, Nowa Wieś.

4.2 System kolejowy.

System kolejowy tworzą linie drugorzędne relacji:

- Międzyrzecz -Templewo - Rzepin
- Skwierzyna - Popowo – Międzyrzecz.

4.3 System przesyłu informacji i łączności.

Powiązania systemu realizuje centrala telefoniczną w Bledzewie z centralą numeryczną w Gorzowie. W obszarze gminy występuje linia łączności międzymiastowej.

4.4 System elektroenergetyczny.

Oparty jest na sieci krajowej o napięciu:

- 400kV (fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Plewisko – Krajnik),
- 220kV (fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV relacji Gorzów – Leśniów: Dopuszczona przebudowa istniejącej linii 220kV na linię o napięciu 400kV, względnie na linię dwutorową dwunapięciową),
- 110kV z powiazaniem poprzez GPZ 110/15 z siecią średniego napięcia 15kV z transformacją na sieć 0,4kV.

Zapewnić należy możliwość lokalizacji:

- fragmentu dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Nietkowice – Baczyna z obszarem ograniczonego użytkowania wzdłuż tej linii o szerokości 90 metrów (po 45 metrów od osi linii w obu kierunkach) w korytarzu technicznym,
- fragmentu linii elektroenergetycznej prądu stałego o napięciu 500kV relacji Niemcy – Rosja z obszarem ograniczonego użytkowania wzdłuż tej linii o szerokości 90 metrów (po 45 metrów od osi linii w obu kierunkach) realizacja tej linii nastąpi po 2010 roku.

4.5 System zaopatrzenia w gaz.

Może być oparty na zaopatrzeniu z systemu Odolanów - Police poprzez stacje redukcyjne I stopnia, oraz sieci średniego ciśnienia ze stacją redukcyjną I stopnia (w tym w Bledzewie).–Przez obszar gminy przebiega w korytarzu technicznym rurociąg przesyłowy gazu relacji Rosja - Niemcy.

4.6 Systemy inżynieryjnej ochrony środowiska.

Ochronę inżynieryjną środowiska zapewnić powinny rozwiązania systemowe - lokalne określone w cz. IV.

IV. POLITYKA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

1. Cele polityki przestrzennej państwa, strategia rozwoju.

Stanowią uwarunkowania do uwzględnienia przez Zarząd Gminy (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym art. 6, ust.2)

Cele polityki przestrzennej państwa w obszarze gminy określone zostały w studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego poprzedzone koncepcją ww. studium zaopiniowaną pozytywnie przez Sejmik Samorządowy Województwa Gorzowskiego.

Niniejszy rozdział w zakresie punktów 1 i 2 stanowi wyciąg z przytoczonego opracowania.

1) Cele rozwoju województwa gorzowskiego i strefy działań.

GŁÓWNYM CELEM STRATEGICZNYM WOJEWÓDZTWA JEST ZMNIEJSZENIE DYSTANSU CYWILIZACYJNEGO DO WYSOKO ROZWINIĘTYCH KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ (UE).

CELE WSPÓŁZALEŻNE:

- efektywny ekonomicznie rozwój wykorzystujący walory przestrzennego położenia na głównym kierunku integracji z UE i tworzenie „szans dla każdego” jako bazy procesów rozwoju,
- ochrona i racjonalne użytkowanie środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego przy granicach jako podstawy rozwoju województwa,
- kształtowanie ładu przestrzennego jako czynnika poprawy jakości życia i środowiska przyrodniczego oraz efektywności gospodarowania.

Określone cele rozwoju województwa gorzowskiego wyznaczają następujące kierunki działań w sferze społecznej osiągnięcie celów z angażowaniem funduszy publicznych, środków pomocowych i kapitałów prywatnych:

- z maksymalnym wykorzystaniem istniejącej bazy materialnej skarbu państwa i zasobów komunalnych,
- instrumenty realizacyjne zapewniały by programy i ich pakiety z zastosowaniem różnych form zasilania kapitałowego,
- celowe wprowadzenie rozwiązań pilotażowych z udziałem grup kapitałowych,
- zapewnienia dobrego funkcjonowania infrastruktury w systemie obsługi ludności i ochronie środowiska,

w sferze ekonomiczno - gospodarczej osiągnięcie celów w sposób komplementarny (uzupełniający) poprzez:

- aktywne działanie w sferze społecznej i przestrzenno - ekologicznej,
- bezpośrednio przez realizację infrastruktury technicznej z maksymalnym ograniczeniem udziału środków budżetowych w tych działaniach,

w sferze przestrzennej zapewnienie osiągania celów społeczno-gospodarczych w szeroko rozumianych kategoriach ładu przestrzennego, stanowiącego podstawy rozwoju cywilizacyjnego w gospodarczym, kulturowym i bytowym wymiarze poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych funkcjonalnych, efektywnych gospodarczo i akceptowanych społecznie,
- racjonalne wykorzystanie walorów i zasobów przestrzeni.

1.1 Cele polityki rozwoju przestrzennego.

Główny cel polityki przestrzennej to tworzenie warunków do rozwoju w kształtowaniu przestrzeni otwartej na współpracę transgraniczną i międzyregionalną wg zasad społecznej gospodarki rynkowej w wyniku modernizacji i rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej umożliwiającej

wykorzystanie potencjału zasobów i walorów województwa.

Tworzenie warunków do przestrzennego rozwoju polegać więc będzie na przewyżczeniu barier i ograniczeń infrastrukturalnych i uwzględnianie uwarunkowań ekologicznych.

1) Cele strategiczne.

Głównym celem strategicznym polityki przestrzennej w obszarze całego województwa, a więc i w gminie jest:

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI OTWARTEJ, CZYSTEJ I INNOWACYJNEJ

co oznacza :

- efektywne struktury otwarte dla procesów rozwoju gospodarczego,
- w oparciu o poprawę dostępności transportowej,
- efektywne struktury otwarte dla procesów wszechstronnego rozwoju:
- systemów obsługi ludności, a szczególnie oświaty,
- systemów obsługi gospodarki w oparciu o restrukturyzację i rozwój systemów transportu,
- struktury uwzględniające ład ekologiczny i architektoniczny w krajobrazie przyrodniczym i obszarach osadniczych,
- struktury sprzyjające postępowi i innowacyjności uzyskanymi w wyniku kształtowania atrakcyjnych struktur przyjaznych ludziom i środowisku.

2) Strategia polityki przestrzennej.

Realizacja celu strategicznego uwzględniająca uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne województwa gorzowskiego oznacza skuteczność prowadzenia polityki równoważenia rozwoju.

Wymaga ona otwarcia na współpracę w realizacji celów polityki przestrzennej rozwoju jako podstawy do realizacji celów wspólnych z sąsiadami, samorządami i podmiotami gospodarczymi,

Cel ten powinien być realizowany w obszarze gminy z uwzględnieniem strefowych, obszarowych i lokalnych uwarunkowań przestrzennych:

- dla kształtowania rozwoju gminy będą miały istotne znaczenie aktywizujące oddziaływania zewnętrzne w zakresie oddziaływań pośrednich w zakresie:
 - ośrodków ponadregionalnych Poznania, regionalnych Gorzowa Wlkp. i pomocniczych Zielonej Góry w sferze infrastruktury społecznej (nauka szkolnictwo pomaturalne, wyspecjalizowana służba zdrowia),
 - ośrodków podregionalnych Międzychodu i Międzyrzecza w sferze infrastruktury społecznej (szkolnictwo średnie i zawodowe, szpitalnictwo, obsługa ogólna ludności oraz oddziaływania rynkowe,
 - rynkowe oddziaływania ruchu turystycznego z intensywnym udziałem ruchu transgranicznego i międzynarodowego,

W obszarze gminy występują aktywizujące oddziaływania charakterystyczne dla strefy

południowej, która stanowi podregion turystyczno-rolniczy w/w oddziaływań pośrednich oraz oddziaływań systemów transeuropejskich - polityka porządkowania i modernizacji układów przestrzennych z preferencjami dla turystyki (kompleks funkcji powiązany z gospodarką turystyczną). Bezpośredni wpływ na procesy rozwoju przestrzennego spowoduje :

- funkcjonowanie kształtowanie elementów i struktur zagospodarowania przestrzennego w zakresie elementów ponadlokalnych w obszarze gminy (cz. III)
- wykorzystanie lokalnych uwarunkowań rozwojowych (cz. II) w powiązaniu z rozwojem struktur ponadlokalnych oddziaływania pośredniego i bezpośredniego jako podstawy konstrukcji strategii rozwoju przestrzennego
- działania wynikające z proekologicznej polityki przestrzennej państwa w obszarze gminy,

2) Kierunki działań,

Przyjąć należy ogólne ukierunkowania w działaniach władz publicznych w kształtowaniu obszaru jako:

- otwartego dla wszystkich zamierzających inwestować w jego rozwój,
- racjonalnie i efektywnie wykorzystującego korzystną specyfikę położenia i bogactw natury i potencjału wytwórczego z uwzględnieniem występujących różnicowań,
- sukcesywnie podnoszącego swe walory ekologiczne, turystyczne i rekreacyjne,
- otwartego na świat szlakami nowoczesnej komunikacji i łączności,
- dbającego o rozwój kultury i zachowanie cennych wartości kulturowych i historycznych krajobrazu,

1.2 Cele ekologiczne, strategia ochrony przyrody.

Polityka ekologiczna ma na celu optymalne i racjonalne gospodarowanie zasobami i walorami przyrody:

- wpływając na wzrost popytu, a więc i wartość nieruchomości w gospodarce terenami;
- zapewniając podstawy do dalszego rozwoju w wyniku wzrostu atrakcyjności przestrzeni dla obecnych użytkowników i przyszłych pokoleń.

1) Cele ekologiczne są współzależne w kształtowaniu prorojowych struktur rozwoju przestrzennego - „czysta przestrzeń”. Działania strategii ochrony środowiska są więc integralne z procesami rozwoju społeczno-gospodarczego Stanowią podstawę polityki przestrzennej państwa rozwoju zrównoważonego, ekologicznie uwarunkowanego. Znajduję swoje wysoką rangę w Konstytucji RP.

2) Strategie ochrony środowiska oparto na ogólnych założeniach strategii. Z zasad tych wynika następujące ukierunkowanie działań:

- ochrona ekologiczna z działaniami ukierunkowanymi i koncentrowanymi na newralgicznych dla funkcjonowania przyrody elementach, co oznacza ochronę:
 - wód i powietrza,

- obszarów o unikalnych wartościach przyrodniczych prawnie chronionych, w oparciu o odrębne regulacje uwzględniające funkcjonowanie przyrody i ochronę miejscową ich występowania w dostosowaniu do ich cech,
- ograniczenie pola działań do:
 - ośrodków presji z priorytetami wynikającymi z jej wielkości i zasięgu pozostającym w związku z dynamizmem funkcjonowania przyrody,
 - węzłów i korytarzy ekologicznych oraz korytarzy aerodynamicznych, które stanowią główną strukturę funkcjonowania przyrody, (celowe i konieczne jest określenie przepisów ochronnych w odniesieniu do uprzednio wymienionej struktury; koncentracja działań w tym zakresie zapewnia równowagę biologiczną w całym obszarze powiązań na zasadzie samoregulacji),
- ochrona wysokich wartości użytkowych zasobów i walorów stanowiących podstawy rozwojowe gospodarki województwa i naszych sąsiadów regionalnych (na zasadzie działań wspólnych i wzajemnych), a w szczególności:
 - ochronę przeciwpowodziową,
 - ochronę wód podziemnych przeznaczonych dla zaopatrzenia ludności i gospodarki,
 - zasobów geologicznych i walorów krajobrazu,
 - zasobów i walorów dorobku i dziedzictwa kulturowego,
 - zasobów i walorów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

3) kierunki rozwoju systemów inżynierskiej ochrony środowiska

- rozwój systemu neutralizacji ścieków z uwagi na charakter osadnictwa powinien opierać się na:
 - sieci oczyszczalni komunalnych mechaniczno-biologicznych wyposażonych w urządzenia do odbioru ścieków z osadników bezodpływowych:
 - gęstość sieci od 3 - 7 km.
 - lokalizacje wg cz. IV pt. 5.3 jednostkach osadniczych od 300 mk lub zbiorcze dla zespołów w/w jednostek,
 - wprowadzenie III stopnia oczyszczania biologicznego w wypadku zrzutu ścieków do jezior lub wielofunkcyjnych sztucznych zbiorników wodnych o pow. powyżej 20 ha jeżeli odległość punktów zrzutu oczyszczanych ścieków jest mniejsza od 3 km od w/w akwenu
 - indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków dla obiektów o ilości ścieków większej od 2,0 m³ /d w obszarach korytarzy ekologicznych i strefach ochrony wód podziemnych od 1,5 m³/d,
 - wiejskich oczyszczalniach ścieków wyposażonych w urządzenia do odbioru ścieków z osadników bezodpływowych,
 - lokalizacji w/w oczyszczalni w sąsiedztwie większych miejscowości zapewniając objęcie zasięgami obsługi obszarów rozproszonej zabudowy,
 - wprowadzenie sieci kanalizacyjnej w miejscowościach o bardziej zwartym charakterze zabudowy,
 - odprowadzenie wód opadowych przez urządzenia podczyszczające i odprowadzające do wód

otwartych,

- osadnikach bezodpływowych w zabudowie rozproszonej i poza dogodnymi zasięgami dowozu ścieków do oczyszczalni dla obiektów do 1,5 m³/dobę
- rozwój systemu neutralizacji odpadów w oparciu o:
 - sieć wiejskich punktów gromadzenia odpadów wyposażoną w kontenery, oraz kontenery użytkowników nieruchomości,
 - odpady toksyczne unieszkodliwiane w sieci ponadgminnej poza obszarem gminy z określeniem rejonu lokalizacji wg odrębnych regulacji,
 - ochrony atmosfery przez:
 - przez instalowanie urządzeń ograniczających emisje,
 - ograniczanie zużycia paliw stałych z zapewnienie energii cieplnej w oparciu o energię elektryczną i gaz ziemny.

2. Cele i kierunki w kształtowaniu struktury zagospodarowania.

Cele i kierunki w kształtowaniu struktur zagospodarowania przestrzennego w zakresie polityki przestrzennej państwa określa rysunek nr 3 oraz niniejszy tekst.

(Cele zapisano dużymi literami).

2.1 Strefy zagospodarowania przestrzennego

CELE I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA Z UWZGLĘDNIENIEM ZRÓŻNICOWANYCH UWARUNKOWAŃ MIEJSCOWYCH STREFY

1)strefy turystyki

Obejmujące wielofunkcyjne obszary rolniczo - leśne i turystyczne z możliwościami rozwoju kompleksu funkcji związanych z gospodarką turystyczną

MODERNIZACJA I ROZWÓJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH TURYSTYKI I FUNKCJI Z NIA POWIĄZANYCH Z PREFERENCJAMI DLA FUNKCJI „EKO” W ZAGOSPODAROWANIU ROLNICZYM I LEŚNYM

Z ukierunkowaniem na:

- poprawę efektywności gospodarowania w dostosowaniu do przepisów ochronnych oraz przepisów szczególnych uwzględniając warunki miejscowe,
- zapewnienie uprzywilejowanych lokalizacji dla funkcji turystycznych w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych,
- utrzymanie i uzupełnienie urządzeń infrastruktury społecznej, głównie w zakresie kultury, wypoczynku i sportu z towarzyszącą bazą gastronomiczno - handlową
- rewaloryzacja i rewitalizacja dla potrzeb funkcji zespołów rezydencjonalnych, staromiejskich i ruralistycznych.

strefy turystyki pobytowej

obszary oddziaływań rynkowych turystyki pobytowej:

- „Międzyrzecz z gminami: Bledzew Międzyrzecz,

TWORZENIE WARUNKÓW DO ROZWOJU, RESTRUKTURYZACJA I MODERNIZACJA UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH

- preferencje dla zagospodarowania funkcjonującego całorocznie i w przedłużonym sezonie,
- uwzględnienie potrzeb tej formy turystyki w pierwszej kolejności w oparciu o pozaosadnicze zagospodarowanie obszarów turystycznych (modernizacja istniejącej bazy, kształtowanie nowych zespołów o umiarkowanej koncentracji, gospodarstwa rolniczo - turystyczne), w drugiej kolejności rewaloryzacja miejscowości turystycznych).

2) strefy ochronne

SPECJALNE KSZTAŁTOWANIE ZAGOSPODAROWANIA I PODWYŻSZONE STANDARDY WG ODRĘBNYCH REGULACJI

Ukierunkowanie działań wynikające z charakteru strefy

a) strefy systemu ochrony krajobrazu:

RESTRUKTURYZACJA PRZESTRZENNA ORAZ ZASADY OCHRONY - PODWYŻSZONE STANDARDY EKOKRAJOBRAZOWE

Z ukierunkowaniem działań z uwzględnieniem:

- wprowadzonych i postulowanych zmian układów przestrzennych,
- ochrony i funkcjonowania przyrody (uwarunkowania ekologiczne i aerodynamiczne),

a) strefy ochrony wód podziemnych

UTRZYMANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ RESTRUKTURYZACJA SYSTEMU OCHRONY

Z ukierunkowaniem działań:

- modernizacja i kształtowanie urządzeń inżynierskiej ochrony środowiska,
- ekoogizacja gospodarowania, rozwój funkcji „eko”

3) strefy rolnicze:

UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA Z MODERNIZACJĄ I DOSTOSOWANIEM DO PROCESÓW RESTRUKTURYZACJI UKIERUNKOWANEJ NA WIELOFUNKCYJNY ROZWÓJ WSI I ROLNICTWA

Kierunki działań z uwzględnieniem uwarunkowań miejscowych

a) strefy rolnicze: o wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej

OGRANICZANIE ZAGOSPODAROWANIA NIEROLNICZEGO ORAZ PROCESÓW ROZPRASZANIA ZABUDOWY NIE ZNAJDUJĄCYCH UZASADNIENIA W RESTRUKTURYZACJI FUNKCJI ROLNICZYCH

Z ukierunkowaniem działań:

- utrzymanie, modernizacja i rozwój zakładów przetwórstwa i przechowalnictwa o koncentracji dostosowanej do potrzeb rynku i uwarunkowań ekologicznych, w większych ośrodkach osadniczych strefy,
- rozwój „małego” przetwórstwa i przechowalnictwa w obszarach wiejskich,

- ograniczenie terenochłonnego zagospodarowania turystycznego,
- wprowadzenie zalesień i zadrzewień wyłącznie o funkcjach ochronnych i krajobrazowych.

b) strefy rolnicze o niskiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej

ZAPEWNIENIE WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH DO WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU Z PREFERENCJAMI KOMPLEMENTARNEGO UŻYTKOWANIA

Z ukierunkowaniem stosownie do warunków miejscowych, (agroturystyka, wprowadzanie zalesień, użytków ekologicznych, specjalnego zagospodarowania rolniczego).

4) strefy rolniczo - leśne

o przewadze gruntów rolnych w obrębie ewidencji gruntów, głównie w sąsiedztwie większych ośrodków osadniczych w południowej części województwa

RESTRUKTURYZACJA ROLNICTWA I UTRZYMANIE STRUKTURY OBSZARÓW LEŚNYCH

Z ukierunkowaniem działań:

- ograniczenia zalesień,
- zagospodarowanie w obszarach leśnych wg odrębnych regulacji.

5) strefy leśno - rolnicze

o przewadze gruntów leśnych w obrębie ewidencji gruntów

UTRZYMANIE FORM ZAGOSPODAROWANIA

Z ukierunkowaniem działań:

- zagospodarowanie w obszarach leśnych wg odrębnych regulacji,
- ograniczanie zalesień do zasadnych ekologicznie i krajobrazowo,
- restrukturyzacja rozproszonego osadnictwa, parcelacji „łanów leśnych” dla potrzeb agroturystyki,
- utrzymanie zróżnicowanych ekosystemów leśno - łąkowych i leśno - rolnych dla zachowania różnorodności biologicznej.

6) strefy leśne

obejmują zwarte kompleksy leśne o charakterze monofunkcyjnym z zagospodarowaniem kompleksu leśnego.

ZAGOSPODAROWANIE W OBSZARACH LEŚNYCH WG ODRĘBNYCH REGULACJI

Z ukierunkowaniem stosownie do warunków miejscowych.

O JAKOŚCI LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ: niskiej

UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA

- z dopuszczeniem działań związanych z potrzebami modernizacji, restrukturyzacji i rozwoju oraz restrukturyzacją lasów ochronnych z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo - ekologicznych,
- ograniczenie rozwoju innych funkcji w dostosowaniu do potrzeb w/w gospodarki z uwzględnieniem kryteriów ekologicznych i ekonomicznych.

2.2. Obszary strukturalne

OBSZARY POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

Tworzenia warunków do przyspieszonego, wielofunkcyjnego rozwoju, ekologicznie uwarunkowanego z kształtowaniem struktur przestrzennych według programów rozwoju :

1) obszary turystyczne:

- obejmują tereny w sąsiedztwie jezior oraz tereny położone w sąsiedztwie sztucznych zbiorników wodnych,

- charakteryzują się dużymi możliwościami rozwoju zagospodarowania turystycznego.

PORZĄDKOWANIE I PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTUR PRZESTRZENNYCH, SPECJALNE KSZTAŁTOWANIE ZAGOSPODAROWANIA I PODWYŻSZONYCH STANDARDÓW EKOKRAJOBRAZOWYCH

Z ukierunkowaniem działań w zakresie:

- kształtowanie układów przestrzennych z uwzględnieniem priorytetów strategii rozwoju przestrzennego w oparciu o studia lokalizacyjne w ramach programów i M.P.Z.P.,

- ograniczenie ekspozycji zabudowy w otwartym krajobrazie,

- restrukturyzacja osadnictwa w dostosowaniu do potrzeb formy turystyki,

- zapewnienie uprzywilejowanych lokalizacji terenów wspólnego użytkowania : kąpieliskowo-plażowych i zieleni urządzonej, z uwzględnieniem warunków miejscowych i potrzeb ludności,

- komunalizacja zasobów skarbu państwa dla realizacji w/w celów publicznych,

- modernizacji i restrukturyzacji istniejącego zagospodarowania turystycznego, w pierwszej kolejności ośrodkach koncentracji bazy,

- zapewnienie warunków do dalszego rozwoju w kształtowaniu struktur przestrzennych z uwzględnieniem uwarunkowań strefowych,

- modernizacja i restrukturyzacja urządzeń systemów obsługi ludności oraz zagospodarowania rolniczego i leśnego ukierunkowana na aktywizację turystyczną (gospodarstwa i wsie turystyczne, turystyczne zagospodarowanie lasu),

- rewaloryzacji i rewitalizacji staromiejskich i ruralistycznych układów osadniczych oraz zespołów zabudowy o wartości historycznej.

a) obszary turystyki międzynarodowej

położone w strefie przygranicznej i w sąsiedztwie dróg o funkcji międzynarodowej

KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH I ZAGOSPODAROWANIA O WYSOKICH WALORACH FUNKCJONALNYCH, UŻYTKOWYCH I ESTETYCZNYCH

Z ukierunkowaniem działań:

- układy przestrzenne w oparciu o programy rozwoju,

- zapewnienie uprzywilejowanych lokalizacji w stosunku do innych form zagospodarowania, w terenach o wysokich walorach krajobrazowych i historycznych,

- kształtowanie dogodnych powiązań drogowych.

b) obszar funkcji uzdrowiskowych i rehabilitacyjnych

z warunkami przestrzennymi do ich wprowadzenia w rejonie jeziora Winnagóra

KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH I ZAGOSPODAROWANIA O WYSOKICH WALORACH FUNKCJONALNYCH, UŻYTKOWYCH I ESTETYCZNYCH

Z ukierunkowaniem działań w zakresie:

- *układy przestrzenne wg programów rozwoju, w oparciu o wykształcone ośrodki szpitalnictwa i bazę turystyczną, przystosowaną do funkcjonowania w okresie całorocznym,*
- *zapewnienie ochrony warunków klimatycznych oraz zasobów balneologicznych wg odrębnych regulacji,*
- *kształtowanie dogodnych powiązań drogowych oraz komunikacją zbiorową.*

2) obszary ochrony przyrody

podlegające szczególnej ochronie określającej warunki kształtowania struktur przestrzennych
UTRZYMANIE I ZAPEWNIENIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH NIE KOLIDUJĄCYCH Z OCHRONĄ WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH, RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ I SYSTEMÓW POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH

Z ukierunkowaniem działań :

wg odrębnych regulacji stosownie do funkcji, statusu i znaczenia obszaru chronionego,

z uwzględnieniem statusu i form ochrony oraz uwarunkowań miejscowych,

z zapewnieniem podwyższonych standardów gospodarowania

- *ochrona krajobrazowa obrzeży wód powierzchniowych*
- *obecna regulacja dotyczy wszystkich jezior oraz rzeki Obry,*
- *regulacja nie uściśla przestrzennie zasięgu obowiązywania przepisu stosując restrykcyjny zakres ochrony,*

KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH PODPORZĄDKOWANE OCHRONIE

Z ukierunkowaniem działań zapewniającym ochronę fizjonomii krajobrazu otwartego i ochronę głównych ekosystemów i powiązań ekologicznych (postulowana zmiana dotychczasowych regulacji w ramach struktury wewnętrznej obszarów chronionego krajobrazu, z określeniem zasad i kryteriów kształtowania zamiast dotychczasowe-go zakazu).

3) obszar wód termalnych o temperaturach 40 - 50°C

w północnym obszarze gminy

UZUPEŁNIAJĄCE WYKORZYSTANIE

Z ukierunkowaniem działań dla potrzeb :

- *przemysłowego wytwarzania energii stosownie do warunków miejscowych,*

4) obszary sztucznych zbiorników wodnych > 20 ha

- *istniejącego zbiornika zaporowego*

KSZTAŁTOWANIE WIELOFUNKCYJNYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH

Z ukierunkowaniem działań:

- ochrona obszarów z zakazem trwałego zagospodarowania kolidującego z funkcją obszaru,
- wg programów i M.P.Z.P. z komplementarnym zagospodarowaniem turystycznym i towarzyszącą infrastrukturą z zapewnieniem wysokich standardów ekokrajobrazowych, oraz kryteriów i zasad kształtowania zagospodarowania określonego dla obszarów turystycznych,

5) obszary systemu ochrony przeciw-powodziowej:

UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA I OCHRONY Z MIEJSCOWĄ RESTRUKTURYZACJĄ ZAGOSPODAROWANIA

Z ukierunkowaniem działań :

- wg odrębnych regulacji gospodarki wodnej zapewniających funkcjonowanie systemu,
- utrzymanie i kształtowanie zagospodarowania uwzględniającego warunki miejscowe i kryteria ekologiczne

a) obszary zalewowe i chronione przed zalewem brak

2.3 Układy liniowe

SYSTEMÓW OBSŁUGI TECHNICZNEJ ORAZ DYNAMICZNYCH POWIĄZAŃ SYSTEMU FUNKCJONOWANIA PRZYRODY

wiodące znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego i zapewnienia równowagi biologicznej,

KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH SYSTEMÓW LINIOWYCH WRAZ Z TOWARZYSZĄCYMI URZĄDZENIAMI

- kształtowanie systemów liniowych obsługi technicznej podporządkowane realizacji celów strategicznych w procesach modernizacji, wykorzystania i dynamizowania potencjału społeczno-gospodarczego województwa, oraz zapewniania równowagi biologicznej
- programy centralne (i wspólne) stosownie do priorytetów, wynikających ze znaczenia powiązań w procesach rozwoju,

1) pasma transportu drogowego o znaczeniu transgranicznym i międzyregionalnym:

pomocnicze wyznaczone przez kierunek drogi nr24, (priorytety strefowe regionalne)

PASMA ZAGOSPODAROWANIA UKŁADÓW LINIOWYCH „OBSŁUGI,, I POBUDZANIA ROZWOJU W KSZTAŁTOWANIU STRUKTURALNYM PRZYLEGŁYCH OBSZARÓW

Z ukierunkowaniem działań:

- kształtowanie układów liniowych z uwzględnieniem głównych uwarunkowań ekologicznych, z podmiotowym traktowaniem człowieka i przyrody,
- zapewnienie uprzywilejowanych lokalizacji systemom liniowym wynikających z ich roli i funkcji w stosunku do pozostałych struktur pasma (rozwój elementów obsługiwanych nie może zagrażać funkcjonowaniu systemu), ponieważ narusza podstawy swojego dalszego rozwoju,

2) układ drogowy

KSZTAŁTOWANIE UKŁADU W OPARCIU O PRZESADZENIA DECYZYJNE. UŚCIŚLENIE W OBSZARACH PROBLEMOWYCH I MODERNIZACJA W DOSTOSOWANIU DO ROLI I RANGI

POWIĄZAŃ

Z ukierunkowaniem działań:

- w kolejności wynikającej ze strategii,
- kształtowanie układów przestrzennych przyległych obszarów związanego głównie z modernizacją rozbudową i budowa systemów transportu drogowego.
- ograniczenie kolizji z układami liniowymi w węzłach powiązań ekologicznych, w w/w działaniach.

TWORZENIE WARUNKÓW ROZWOJU W KSZTAŁTOWANIU UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH WG ODRĘBNYCH REGULACJI

z ukierunkowaniem działań z zapewnieniem:

- drożnych powiązań międzynarodowych i transgranicznych,
- kolejności realizacji wynikającej z efektywności rozwiązań, z uwzględnieniem uwarunkowań międzyregionalnych i regionalnych w kształtowaniu systemu transportu drogowego i infrastruktury towarzyszącej,
- uprzywilejowanych lokalizacji dla warunków ruchu,

Celowe i konieczne jest uściślenie polityki w kształtowaniu głównego układu drogowego z priorytetem dla powiązań z autostradami oraz transgranicznych powiązań międzyregionalnych.

a) drogi o funkcji międzyregionalnej

Zapewniają większość powiązań ponadlokalnych ośrodków osadniczych województwa:

- obecna klasyfikacja nie uwzględnia faktycznej roli i funkcji drogi,
- zagęszczona sieć dróg realizujących powiązania wojewódzkie lub lokalne, za wyjątkiem dróg zapewniających powiązania transgraniczne o funkcji międzyregionalnej drogi 24,
- uzupełniające układy drogowe w stosunku do uprzednio wymienionych wg załączonego rysunków poglądowych nr 2 i nr 3,

PORZĄDKOWANIE STRUKTURY MODERNIZACJA I OGRANICZENIE GŁÓWNYCH KOLIZJI ZAPEWNIAJĄCE POPRAWĘ DROŻNOŚCI W DOSTOSOWANIU DO NATĘŻENIA I WARUNKÓW RUCHU

Z ukierunkowaniem działań z uwzględnieniem priorytetów strategii rozwoju przestrzennego i uwarunkowań miejscowych w zakresie:

- uwzględnienie faktycznie pełnionej funkcji w systemie powiązań międzyregionalnych,
- modernizacji i przebudowy odcinków z priorytetami dla powiązań pomiędzy ośrodkami krajowymi i powiązań międzyregionalnych oraz powiązań transgranicznych,

b) drogi o funkcji wojewódzkiej

Zapewniają pozostałe powiązania ponadlokalnych i gminnych ośrodków osadniczych.

PORZĄDKOWANIE STRUKTURY, MODERNIZACJA I OGRANICZENIE GŁÓWNYCH KOLIZJI

z ukierunkowaniem stosownie do ich funkcji, rangi powiązań i obciążenia ruchem

4) korytarze układów liniowych:

infrastruktury technicznej wymagają rezerwacji terenów dla potrzeb rozwoju systemów

ponadlokalnych ze stosownymi ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów,

funkcjonowania przyrody: ekologiczne i aerodynamiczne wymagają zapewnienia warunków do dynamizmu i ograniczenia uciążliwych oddziaływań

OCHRONA WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH FUNKCJONOWANIA POWIĄZAŃ LINIOWYCH

Z ukierunkowaniem działań stosownie do potrzeb systemu,

a) korytarze techniczne sieci przesyłu

- tranzytu międzynarodowego: gazociąg „Jamalski”, ropociąg Płock-Schwedt
- tranzytu krajowego: system linii elektroenergetycznych 400 kV,

ZAPEWNIENIE FUNKCJONOWANIA SYSTEMÓW LINIOWYCH PRZESYŁU ENERGII, TRANSPORTU RUROWEGO I INFORMACJI

Z ukierunkowaniem działań:

- w dostosowaniu do potrzeb systemu z ograniczaniem uciążliwego oddziaływania na człowieka i obiekty przyrodnicze prawnie chronione i przewidziane do ochrony w funkcjonowaniu (w ramach modernizacji istniejących układów) i w kształtowaniu systemu, utrzymanie, uzupełnienie i kształtowanie struktury z uwzględnieniem uwarunkowań miejscowych w zakresie linii 500kV tranzytowej.

b) korytarze ekologiczne

stanowią obszary powiązań ekologicznych i obszary dużej różnorodności biologicznej:

- makroregionalne korytarze ekologiczne o charakterze tranzytowym Odry, Warty i Noteci (zapewnienie równowagi ekologicznej w tych warunkach wymaga koordynacji ponadwojewódzkiej),
- regionalne korytarze ekologiczne, które tworzą powiązane ze sobą w formie kaskad ekosystemy zasilające, zasilająco - tranzytowe i korytarze tranzytowe,

Korytarze wnioskowane są do objęcia ochroną wg odrębnej regulacji:

w w/w korytarzach należy ograniczyć kolizje z liniowymi elementami infrastruktury technicznej oraz lokalizacje obiektów stanowiących zagrożenia dla środowiska lub obiektów, które mogą takie zagrożenie spowodować.

utrzymanie i poprawa powiązań ekologicznych i ochrona różnorodności biologicznej wg odrębnych regulacji

z następującym ukierunkowaniem działań:

- od ekologizacji do ekologicznych metod gospodarowania,
- ograniczenie kolizji z elementami liniowymi,
- porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej od górnych kaskad systemu powiązań, z koncentracją działań w poszczególnych układach zlewni cząstkowych,
- sukcesywne ograniczanie presji na środowisko i lokalizacji obiektów powodujących zagrożenia,
- ochrona fizjonomii (architektury) krajobrazu otwartego i rewaloryzacja obszarów zabudowanych,
- sukcesywne wprowadzanie lasów ochronnych wg odrębnych regulacji oraz zadrzewień i zalesień

w terenach osadniczych i obszarach o niskiej lesistości z uwzględnieniem uwarunkowań strefowych i miejscowych, wg kryteriów kształtowania architektury krajobrazu, w sposób wzbogacający jego fizjonomię.

c) korytarze areodynamiczne

Postulowana ochrona powietrza wg odrębnych regulacji z ograniczeniem emisji do atmosfery.

2.4 Układy węzłowe

KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH W DOSTOSOWANIU DO FUNKCJI ELEMENTU STRUKTURY

Z ukierunkowaniem działań w zakresie uwzględnienia priorytetów strategii rozwoju przestrzennego,

1) ośrodki osadnicze o znaczeniu ponadlokalnym:

- brak

b) węzły ekologiczne

Systemu funkcjonowania środowiska przyrodniczego i rozwoju ekologicznie warunkowanego

UTRZYMANIE I POPRAWA POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH W DOSTOSOWANIU DO WARUNKÓW MIEJSCOWYCH

Z ukierunkowaniem działań:

- kształtowanie systemów inżynierskich ochrony środowiska w obszarach powiązań zapewniających poprawę stanu sanitarnego środowiska w węzle ekologicznym,
- ograniczanie kolizji elementów liniowych ze środowiskiem,
- utrzymanie i wzbogacanie ekosystemów powiązań (starorzecza, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, dolesienia).

2.5 Specjalne zagospodarowanie i wyposażenie ośrodków

KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH GŁÓWNYCH ELEMENTÓW AKTYWIZUJĄCYCH - Z UWZGLĘDNIENIEM PRIORYTETÓW STRATEGII ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Rezerwacja terenów w M.P.Z.P. w oparciu o studia lokalizacyjne w ramach programów

1)układy staromiejskie i ruralistyczne o wartości historycznej - Bledzew

określone w rejestrze obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz zakwalifikowane do ochrony (prewencyjnie wprowadzana ochrona w oparciu o przepisy budowlane) określone w Cz. II

REWITALIZACJA I REWALORYZACJA

Z ukierunkowaniem działań:

- w oparciu o przepisy szczególne,
- w ramach wprowadzania czynników aktywizujących opartych o tę podstawę rozwojową,
- zapewnienie efektywności w procesach rewitalizacji w wyniku kompleksowych działań wspólnych, w odniesieniu do całego układu lub poszczególnych wnętrz urbanistyczno-krajobrazowych.

3. Cele i kierunki rozwoju gminy

Celem rozwoju gminy jest poprawa warunków życia mieszkańców. Cel osiągnięty jest w oparciu o miejscowe walory i zasoby przy wykorzystaniu warunków wynikających z polityki przestrzennej państwa. Osiągnięcie celu jest możliwe przez prowadzenie działań w sferze gospodarczej, społecznej, przyrodniczo-ekologicznej i przestrzennej w sposób uwzględniający wzajemne oddziaływania.

3.1. Polityka w sferze gospodarczej (stworzenie podstaw ekonomicznych zakładanego celu)

Rozwój gospodarczy gminy zależy od wykorzystania pośrednich instrumentów oddziaływania bez angażowania środków własnych. Zaangażowania środków własnych wymagać będzie realizacja i modernizacja obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, oraz lokalnych systemów uzbrojenia inżynierskiego (celowe uzyskanie funduszy pomocowych). Proponuje się następujące kierunki polityki w sferze gospodarczej :

1) zapewnienie dogodnych warunków dla tworzenia nowych miejsc pracy w gminie:

- w usługach związanych z turystyką wędrowną w obsłudze turystyki,
- w rolnictwie ekologicznym o wysokiej jakości produktów rolnych, w tym pracochłonnych kierunkach produkcji rolnej (produkcja warzyw i owoców z przechowywalnością i drobnym przetwórstwem dla obsługi rynku turystycznego), w rozwoju gospodarstw rolniczo - turystycznych (szczególnie w obszarach rozproszonej zabudowy) oraz w rybactwie,
- w rzemiośle.

2) aktywizację gospodarczą (elementy aktywizujące wg rysunku nr 3), wykorzystującą realizowane w obszarze gminy programy ponadlokalne związane z:

- przebudową i modernizacją dróg krajowych, oraz wojewódzkich i budową międzynarodowych,
- rozwojem krajowych i ponadlokalnych systemów zaopatrzenia w gaz (poprawa warunków zaopatrzenia w energię),
- z preferencyjnymi warunkami dla inwestycji zapewniających ochronę środowiska (oczyszczalnie, wysypiska odpadów komunalnych, urządzenia zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery),

3) realizację zadań własnych gminy w budowie systemów infrastruktury technicznej z wykorzystaniem funduszy pomocowych i celowych związanych z rozwojem wsi i obszarów wiejskich,

4) zwiększenie dochodów w wyniku wzrostu wartości nieruchomości w gospodarce gruntami (związanymi z turystyką, rzemiosłem i obsługą tras komunikacyjnych).

3.2. Polityka w sferze społecznej (stworzenie podstaw w obsłudze społeczeństwa).

Proponuje się:

- a) utrzymanie dotychczasowych wykształconych placówek infrastruktury społecznej: ochrony zdrowia, szkolnictwa podstawowego, kultury i obsługi ludności z zapewnieniem warunków do poprawy wyposażenia stosownie do potrzeb i możliwości realizacji,
- b) poprawę wyposażenia wsi w obiekty i urządzenia sportowo - wypoczynkowe służące mieszkańcom i turystom,
- c) ograniczenie bezrobocia w wyniku działań w sferze gospodarczej i społecznej (nowe miejsca pracy - działanie pośrednie),
- d) promocję gminy,
- e) rozwój placówek informacji.

3.3. Polityka w sferze przyrodniczo - ekologicznej:

Ukierunkowana będzie na uzyskanie preferencyjnych warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w oparciu o regulacje wynikające z polityki przestrzennej państwa. Proponuje się następujące kierunki działań :

- 1) poprawę stanu sanitarnego i zmniejszenie presji na środowisko w wyniku:
 - realizacji systemów ochrony i zabezpieczeń urządzeń uzbrojenia technicznego,
 - realizacji systemów ochrony i ograniczeń związanych z przebudowywanym układem komunikacyjnym z rezerwami terenu dla zalesienia w ciągu drogi A-3,
 - zapewnienia wyższego standardu zamieszkania i wypoczynku, z uwzględnieniem nowych atrakcyjnych lokalizacji,
 - właściwego gospodarowania zasobami,
- 2) ochronę walorów krajobrazowych (stanowiących podstawy rozwoju turystyki w gminie i czynnik w coraz większym zakresie decydujący o wartości gruntów).

3.4. Polityka w sferze przestrzennej:

Ukierunkowana będzie na ochronę miejsc zamieszkania, racjonalne wykorzystanie zasobów walorów przyrodniczych. Proponuje się:

- 1) zapewnienie przestrzennych warunków dla realizacji celów gospodarczych, społecznych i ekologicznych w tym:
 - a) określenie i promocja priorytetów lokalizacyjnych w zakresie elementów aktywizujących rozwój gminy,
 - b) zapewnienie podstaw do realizacji inwestycji poprzez określenie obszarów przewidzianych do bardziej intensywnego rozwoju i zasad ich zagospodarowania w ramach

planowania miejscowego,

- c) rozwój lokalizacji obiektów wytwórczości z warunkami ograniczania ich uciążliwości,
- d) tworzenie warunków do zapewnienia wzrostu wartości nieruchomości w obrocie gruntami poprzez określenie zasad dla planowania miejscowego, w tym objęcie mpzp. obszarów nie przeznaczonych do zabudowy w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- e) zapewnienie warunków do uzyskania dodatkowych dochodów gminie i właścicielom nieruchomości w wyniku zmiany użytkowania gruntów,

2) sprecyzowanie wniosków do koordynacji przestrzennej programów i zadań ponadlokalnych uwzględniających potrzeby rozwojowe gminy.

4. Kierunki i strategia działań w polityce przestrzennej.

Określa się kierunki i strategię działań w polityce przestrzennej gminy dla wyróżnionych na rysunku nr 3 elementów.

1) główne elementy i czynniki aktywizujące zagospodarowanie obszarów:

a) turystycznych:

- walor środowiska i stan sanitarny środowiska,
- uzbrojenie terenu: wyprzedzająca lub równoległa realizacja systemu kanalizacyjnego, realizacje oczyszczalni komunalnych lub własnych urządzeń neutralizacji, poprawa zaopatrzenia w wodę,
- urządzenia wspólnego użytkowania: kąpieliska, plaże, tereny sportowe, parkingi,
- dostępność komunikacyjna: modernizacja i uzupełnienie układu,
- nieuciążliwe sąsiedztwo w tym ład w zabudowie i zagospodarowaniu,

b) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, mieszkalno - wytwórczych:

- wykształcona infrastruktura techniczna zapewniająca dobrą dostępność komunikacyjną i telekomunikacyjną dogodne warunki zaopatrzenia w wodę, energię, odprowadzenia ścieków i neutralizacji odpadów stałych,
- wykształcone urządzenia infrastruktury społecznej, dostępność usług ład przestrzenny w zagospodarowaniu i zabudowie,
- nieuciążliwe sąsiedztwo,

2) Zasady ustalania kolejności działań:

a) zapewnienie warunków do realizacji głównych elementów aktywizujących rozwój:

- zadań wynikających z polityki przestrzennej państwa (wnioski dotyczące

finansowania zadań wg. poz. 5),

- zadań wspólnych państwa i gminy (wnioski dotyczące partycypacji państwa wg. poz. 5),
- zadań własnych gminy z sukcesywnym opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z maksymalnym wykorzystaniem środków i funduszy pomocowych i celowych,

b) przygotowanie i uzgodnienie ofert realizacji zadań polityki przestrzennej w dostosowaniu do występujących potrzeb na rynku nieruchomości, w pierwszej kolejności dla wskazanych w studium,

c) rozwój zagospodarowania w oparciu o opracowania specjalistyczne, oferty oraz o plany zagospodarowania przestrzennego miasta (do końca 1999r),

d) sukcesywne przygotowanie i opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ww. działania z uwzględnieniem proponowanego zakresu i kolejności (wg. rysunku nr 3, punktu IV p.4.6).

3) Głównym założeniem strategii przestrzennej jest:

- zapewnienie rozwoju w warunkach funkcjonowania systemów inżynierskiej ochrony środowiska takich jak: system odprowadzenia i neutralizacji ścieków, zaopatrzenia w wodę (poprawa), zaopatrzenia w gaz (ograniczenie emisji do atmosfery przez ograniczenie paliw stałych),
- kształtowanie ładu funkcjonalnego, ładu w zabudowie i zagospodarowaniu przez poprawę dostępności komunikacyjnej i telekomunikacyjnej, warunków bezpieczeństwa ruchu (przebudowa, modernizacja układu), zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych.

4.1. Strefa szczególnej ochrony wartości przyrodniczo - kulturowych.

W tych obszarach zabudowa i zagospodarowanie podlegają specjalnemu kształtowaniu. Rozwój zagospodarowania przestrzennego następuje w oparciu o prognozy i oceny oddziaływania na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód i krajobrazu.

Wyróżnia się następujące strefy polityki przestrzennej:

Obszary chronionego krajobrazu z warunkami określonymi w rozporządzeniu Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada (Dz. U. W. G nr 20 grudzień 1998r.). Lasy ochronne z warunkami:

- planów urządzania lasów,

1) Korytarze ekologiczne proponowane do objęcia ochroną z warunkami:

- ograniczenia lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska,
- ochrony krajobrazu
- ochrony powiązań ekologicznych
- sukcesywnego wprowadzania lasów ochronnych.

2) Obszary przyrodniczo kulturowe z warunkami:

- zagospodarowania wg wytycznych konserwatorskich,
- rewaloryzacji zagospodarowania i zabudowy wg warunków modernizacji restrukturyzacji
- przesłaniania elementów dysharmonijnych w sąsiedztwie obiektów o wartościach historycznych

4.2. Strefy restrukturyzacji.

Strefy obejmują następujące obszary:

1) dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jest obowiązkowe obejmujące:

- a) tereny rozwojowe o umiarkowanej koncentracji zabudowy o granicach określonych w załączonych rysunkach w skali 1:5000,
- b) tereny urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej powodujące zmiany w strukturze użytkowania i władania gruntów (w tym konieczność komunalizacji) o lokalizacjach do uściślenia po wyborze wariantu systemu lub systemu (np. obiekty telefonii),
- c) obszary rozwoju systemów liniowych infrastruktury technicznej z obiektami towarzyszącymi powoduje zmiany i ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu gruntów (również nowe odcinki dróg i ulic – w tym obsługujących zespoły zabudowy) ciągi linii elektroenergetycznych 400 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia.
- d) złóż surowców geologicznych eksploatowanych i przewidzianych do eksploatacji w sposób kompleksowy, regulowany przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo górnicze i geologiczne z docelowym zagospodarowaniem i rekultywacją w granicach oznaczonych w rysunku nr 4.

4.3. Strefa utrzymania istniejącego zagospodarowania:

W strefie tej proponuje

- a) w istniejącym zagospodarowaniu związanym z funkcjami leśnymi i rolniczymi stosownie do potrzeb:
 - utrzymanie i dostosowanie do potrzeb istniejących osad rolniczych, leśnych i rybackich w zakresie ich modernizacji i rozbudowy,

- przeznaczenie substancji, której dalsze rolnicze i leśne wykorzystanie nie jest uzasadnione ekonomicznie, dla potrzeb turystycznych (pensjonaty, domy letniskowe itp),
- b) dopuszczenie powstawania nowych i odtwarzanie pojedynczych siedlisk, w dostosowaniu do występujących potrzeb, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania (wzzt) w trybie rozprawy administracyjnej przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska w tym rozbudowa gospodarstwa Pniewo w technologii bezściółowej,
- c) dopuszczenie powstawania pojedynczych obiektów turystycznych wg zasad określonych w tabeli nr 7 (a w obszarach oznaczonych w rysunku nr 4 jako turystyczne w oparciu o mpzp),
- d) modernizację istniejących systemów liniowych infrastruktury technicznej bez zmiany ich przebiegu,
 - wyznaczenia nowych odcinków dróg gminnych lub wykorzystanie istniejących dróg leśnych zapewniających poprawę dostępności komunikacyjnych obszarów rozwojowych i jednostek osadniczych.

4.4. Tereny obsługi ludności i standardy wyposażenia

W systemie obsługi ludności utrzymuje się istniejące tereny wyposażone w urządzenia infrastruktury społecznej w dotychczas wykształconych ośrodkach.

W ośrodkach tych zapewnione będą również rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej obsługującej ludność stałą gminy jak i turystów.

Forma zabudowy i zagospodarowania, oraz standard wyposażenia tych terenów jest ważnym czynnikiem w rozwoju i promocji gminy.

Proponuje się następujące standardy wyposażenia:

1) wieś Bledzew - ośrodek gminny wyposażony w zakresie:

- szkolnictwa początkowego: szkoła w tym gimnazjalna z pełno wymiarową salą gimnastyczną basenem i zespołem urządzeń sportowych,
- ochrony zdrowia z wyposażeniem: w przychodnię gminną z zielenią towarzyszącą placówki ubezpieczeń zdrowotnych, (aptekę i punkty apteczne wg lokalnego i sezonowego zapotrzebowania),
- kultury z zielenią towarzyszącą w zakresie : gminnego ośrodka kultury, obiektu kultu religijnego,
- obsługi ogólnej ludności w zakresie :
- administracji szczebla gminnego,
- bezpieczeństwa i porządku publicznego (komisariat policji, ochotnicza straż pożarna),
- łączności (urząd pocztowy, centrala telefoniczna),

- jednostki obsługi bankowej,
- sportu, rekreacji i zieleni: w tym zespołów boisk (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), parku i zieleni przyrodnej i zespołu parkinkowo-usługowego i zieleni cmentarnej,

2) wsie Templewo, Nowa Wieś, Osiecko, Zemsko - ośrodki podstawowe i elementarne z wyposażeniem :

- a) szkolnictwa początkowego podstawowego i przedszkolnego (preferowane stosownie do warunków miejscowych) :- szkoła podstawowa z obiektami sportowymi,
- b) ochrony zdrowia :
- c) gabinet lekarski, punkt apteczny, placówki ubezpieczeń zdrowotnych,
- d) kultury :
 - punkt biblioteczny,
 - sala wiejska wielofunkcyjna z zapleczem klubowym i zielenią towarzyszącą o charakterze parkowym,
- e) obiekty kultu religijnego z zielenią towarzyszącą
- f) obsługi ogólnej ludności: posterunek policji, ochotnicza straż pożarna, poczta,
- g) sportu, rekreacji i zieleni: zespół boisk w tym uzupełniające wykorzystanie urządzeń szkolnictwa podstawowego, cmentarz,
- h) zieleni urządzona przyrodna: Chycina, Zalew Bledzewski w ramach turystycznego zagospodarowania lasu,

Ponadto w zakresie obsługi ludności zapewnione będą warunki przestrzenne dla utrzymania i dalszego rozwoju handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych w uprzednio wymienionych ośrodkach, oraz możliwości wyposażenia w obiekty sezonowe jednostek znajdujących się w obrębie terenów oznaczonych jako turystyczne i znajdujących się w ciągach tras wędrówek pieszych, rowerowych i wodnych

Propozycje w zakresie wyposażenia zawiera poniższe zestawienie.

Wyposażenie miejscowości

| Miejscowość | Szkoła* gimnazjum | Sala gminna | Boisko | Plac zabaw | Basen, kąpiel. | Cmentarz | Zieleń, park | Przed szkole | Przychodnia, Apteka | Sala,klub, biblioteka | Kościół | Straż, remiza | Poczta | Obiekty sezonowe | Związane z wodą** |
|-------------------|----------------------|----------------|--------|---------------|-------------------|----------|-----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|---------|------------------|--------|-----------------------|----------------------|
| 1. | 2. | 3. | 4. | | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. | 15. | 16. |
| Bledzew | o* | | o | | o jak w kol 16 | o | o | o | o | | o | o | o | sl,sr,sw, shg | W |
| Bledzewka | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chycina | | | | ... | o jak w kol 16 | o | o | | jak w kol 15 | o | o | o | | sl,sr,sw, shg | W |
| Dębowiec | | | | | | | | | | | | | | | |
| Goruńsko | | | o | ... | | o | | | o jak w kol 15 | o | o | | | sl,sr,shg | |
| Kleszczewo | | | o | | | | | | | | | | | | |
| Kryl | | | | | | | | | | | | | | | |
| Krzywokleszcz | | | | | | | | | | | | | | | |
| Małoszewo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nowa Wieś | o | | o | | | o | o | o | jak w kol 15 | o | o | o | | sl,sr,shg | |
| Nowy Dworek | | | | | | | | | | | | | | | |
| Osiecko | | | o | ... | | o | o | o | jak w kol 15 | o | o | o | | o sl,sr,sw, shg | |
| Pniewo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popowo | | | o | | | o | o | | | o | o | o | o | | |
| Sokola Dąbrowa | | | o | | | o | | | | o | o | o | | | |
| Stary Dworek | o | | o | ... | o jak w kol 16 | o | o | | jak w kol 15 | o | | | | sl,sw, shg | W |
| Strużyny | | | | | | | | | | | | | | | |
| Templewko | | | | | | | | | | | | | | | |
| Templewo | o | | | | | o | | | jak w kol 15 | o | o | o | o | sl,shg | |
| Zemsko | o | | o | | jak w kol 16 | o | | | | o | o | | | | W |

obiekty stałe

| | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="text"/> | Brak wyposażenia |
| <input type="text" value="o"/> | Wyposażenie istniejące występuje w miejscowości |
| <input type="text" value=""/> | Wyposażenie projektowane, uzupełnienia |
| <input type="text" value="...."/> | Ewentualne rezerwy |

obiekty sezonowe dodatkowe wyposażenie

| | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="text" value="sl*"/> | Punkty: lekarski, stomatologiczny, pediatryczny, apteka |
| <input type="text" value="sr*"/> | Punkty rzemieśnicze: fryzjer, kosmetyczka |
| <input type="text" value="sw*"/> | Punkty biblioteczne, wideoteka, wypożyczalnia rowerów, sprzętu wodnego itp. |
| <input type="text" value="shg*"/> | Punkty handlowe i gastronomiczne, dyskotekowe, inne internetowe, pocztowe, |
| <input type="text" value="w**"/> | Inne związane z terenami wód : parkingi, tereny sportowe, kąpieliska, stacje, |

4.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

1) Układ drogowy.

Przyjmuje się:

- a) utrzymanie i modernizację podstawowego układu drogowego z dostosowaniem do pełnionej funkcji,
- b) dopuszczenie przebieg autostrady A-3 z MOP (miejsce obsługi podróżnych) w rejonie miejscowości Goruńsko i obejść Skwierzyny w ciągu drogi nr 3 i nr 24 z terenem urządzeń obsługi w rejonie Popowo - Katarzynki,
- c) wykonanie odcinków ulic lokalnych i dojazdowych w obszarach przewidywanej zabudowy,
- d) modernizację odcinków dróg gminnych,
- e) wykonanie przy wykorzystaniu dróg gminnych tras ścieżek rowerowych z uwzględnieniem tras międzynarodowych i regionalnych z zapewnieniem rezerw w ciągach dróg.

2) Układ kolejowy.

Przyjmuje się utrzymanie państwowych linii kolejowych relacji:

Skwierzyna - Bledzew - Międzyrzecz,

Zbąszynek - *Międzyrzecz* - Bledzew - Rzepin (linia strategiczna).

3) Telekomunikacja.

Przyjmuje się:

- a) utrzymanie warunków do funkcjonowania systemu przewodowego z centralą w Bledzewie i modułami abonenckimi w jednostkach osadniczych w gminie,
- b) rozbudowę sieci telefonicznej prowadzonej w liniach rozgraniczenia dróg,
- c) zachowanie istniejących ciągów telekomunikacji międzymiastowej,
- d) **lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,**
- e) dopuszczenie łączności bezprzewodowej z lokalizacjami stacji bazowych w miejscach nie powodujących obniżenia walorów krajobrazowych terenu.

4). Zaopatrzenie w wodę.

Przyjmuje się:

- utrzymanie i modernizację istniejących systemów zaopatrzenia w wodę,
- rozbudowę stosownie do przyrostu nowych terenów,
- wymianę sieci azbestowo – cementowej,

- rozbudowę sieci w obszarach przewidywanej zabudowy,
- konieczność udokumentowania stref ochronnych grupowych ujęć wody.

3) Odprowadzenie i neutralizacja ścieków.

Stan istniejący:

Przyjmuje się: realizację pierwszej kolejności:

- a) budowę grupowego systemu neutralizacji ścieków w Starym Dworku i neutralizację ścieków na oczyszczalni w Skwierzynie lub własnej wg wariantu wybranego,
- b) budowę grupowego systemu neutralizacji ścieków z możliwą lokalizacją oczyszczalni w Goruńsku lub Nowej Wsi stosownie do wybranego wariantu,
- c) budowę grupowego systemu neutralizacji ścieków w Osiecku z oczyszczalnią ścieków w tej miejscowości lub przetłoczenie ścieków na oczyszczalnię w Lubniewicach,
- d) skierowanie ścieków z terenów zabudowy turystycznej (przy jeziorze Długie) na oczyszczalnię umieszczoną w Starym Kursku w wypadku realizacji tego wariantu,

realizację drugiej kolejności:

- a) budowę grupowego systemu neutralizacji ścieków i eliminację indywidualnego sposobu gromadzenia ścieków w osadnikach w miejscowościach oznaczonych na rysunku nr 3 (w pozostałych miejscowościach gromadzenie ścieków w osadnikach lub dopuszczenie indywidualnych systemów neutralizacji).

W każdym z etapów dopuszczenie zbiorników osadników bezodpływowych w lokalizacjach poza zasięgiem systemów kanalizacyjnych.

Utrzymanie zasady neutralizacji ścieków stosownie do realizacji z systemem grupowym obejmującym miejscowości Templewo – Kleszczewo, oraz oczyszczalni w Bledzewie z zakresem włączanych miejscowości stosownie do wybranego wariantu.

6) Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

Przyjmuje się:

powiązanie z istniejącym gazociągiem systemu krajowego, odcinkiem gazociągu wysokiego ciśnienia z rezerwą terenu dla stacji redukcyjnej w południowej części miejscowości Bledzew,

zaopatrzenie odbiorców w pozostałych miejscowościach z zapewnieniem rezerw

terenowych pod stacje redukcyjne w miejscowościach: Templewo, Osiecko, Zemsko, Popowo, Goruńsko, Nowa Wieś (rezerwy pod stacje oznaczone na rysunku nr 3), dopuszczenie redukcji poza obszarem gminy.

7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Przyjmuje się:

- a) zasilanie gminy z istniejącej stacji 110/15 kV umieszczonej w obszarze gminy,
- b) utworzenie korytarza dla linii 400 kV relacji Baczyna - Nietkowiec, oraz linii 500 kV relacji Niemcy – Rosja,
- c) utrzymanie istniejących korytarzy linii 400 kV, 220 kV, 110 kV,
- d) rozbudowę napowietrzno - kablowych linii w zakresach dostosowanych do terenów rozwojowych,
- e) **dopuszcza się w obszarze gminy budowę sieci wysokich napięć, średnich napięć i stacji elektroenergetycznych,**
- f) **dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii SN na warunkach zarządcy sieci.**

8) Neutralizacja odpadów stałych:

Przyjmuje się:

- a) istniejące w miejscowości Bledzew składowisko odpadów stałych,
- b) utrzymanie rezerwy terenu pod składowisko w rejonie miejscowości: Popowo, Sokoła Dąbrowa, Nowa Wieś, Stary Dworek,
- c) utrzymanie systemu w oparciu punkty gromadzenia odpadów, w pozostałych miejscowościach gminy, oraz zespołach zabudowy turystycznej.

4.7. Obszary objęte obligatoryjnym planowaniem miejscowym, (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

Obszary określone zostały na rysunkach nr 3, nr 4, nr 4.1 – 4.11 i obejmują:

- a) tereny złóż surowców geologicznych eksploatowanych i przewidzianych do eksploatacji z docelowym zagospodarowaniem w sposób kompleksowy (zaleceniem przeznaczenia pod stawy hodowlane zadrzewienia i zalesienia, pod tereny neutralizacji i składowania odpadów stałych - rezerwy terenu),
- b) tereny uwarunkowań społeczno - gospodarczych wg załączonego wykazu do których

zaliczono:

- « tereny rozwojowe o różnych funkcjach mieszkalno - usługowych, mieszkalno - rzemieślniczych w wyróżnionych miejscowościach: Bledzew, Popowo
- « tereny rozwojowe o funkcjach mieszkalnych w wyróżnionych miejscowościach: Bledzew, Popowo, Nowa Wieś,
- « tereny rozwojowe o funkcjach mieszkalno – turystycznej, *usług* w wyróżnionych miejscowościach Bledzew, Goruńsko, Chycina, Stary Dworek
- « tereny obsługi motoryzacji Popowo, Templewo,
- « zabudowy turystycznej - szlaków wodnych, wędrówek pieszych w miejscowości Chycina,
- « tereny rekreacji przyrodniczej tereny sportowe w miejscowościach Osiecko, Chycina,

c) tereny zalesień do uściślenia ze wskazaniem na miejscowości znajdujące się w bezpośrednim zbliżeniu do autostrady A3:

- « Nowa Wieś,
- « Goruńsko,
- « Templewo
- « Strużyny

oraz w rejonie linii elektroenergetycznych w miejscowości Bledzew,

g) tereny urządzeń infrastruktury technicznej:

- « pozostające do konkretyzacji lokalizacje oczyszczalni ścieków w tym uzależnione od wyboru wariantu systemu,
 - « ciągów komunikacyjnych powodujących zmiany w dotychczasowym użytkowaniu terenu, ciągów dróg (w obszarach rezerw terenów), w tym południowe obejście Skwierzyny w ciągach dróg nr 3 i nr 24,
 - « poszerzeń przy trasowaniu ścieżek rowerowych, do konkretyzacji z zachowaniem przebiegów, oznaczonych w rysunku nr 4,
 - « obiektów telefonii w rejonach do konkretyzacji wg pracujących systemów,
 - « korytarzy rezerwowanych pod linie elektroenergetyczne 400kV i 500kV.
- Wyłącza się z obowiązku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny pojedynczej działki posiadającej dojazd z drogi publicznej stanowiącej uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy niezależnie od przeznaczenia (mieszkalnictwo, usługi, działki zabudowy mieszkalnej, usługowej, zabudowy

pensjonatowej, rezydencjonalnej, mieszkalno - rzemieślniczej, mieszkalno - warsztatowej, zagrodowej).

4.8 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt) wydawane w trybie rozprawy.

Na terenach i w sytuacjach nie wymienionych w punkcie 4.7. obowiązuje wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wziz) w trybie rozprawy administracyjnej.

5. Przeznaczenie terenów objętych zmianą studium, oraz szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.

1. Teren usług:

- 1) zakres usług: turystyka;**
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,60%;**
- 3) dojazd - z terenu drogi publicznej nr 3;**
- 4) dopuszcza się:**
 - a) zieleni urządzonej i lokalizację obiektów małej architektury,**
 - b) lokalizowanie miejsc postojowych, oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z urządzeniami technicznymi (w tym: ujęcie wody, zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe itp.) towarzyszącymi tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,**
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni terenu,**
 - d) lokalizowanie sezonowych tarasów gastronomicznych i ogródków kawiarnianych,**
 - e) ogrodzenie terenu od strony lasu. Ogrodzenie ażurowe.**

6. Wnioski do regionalnej polityki przestrzennej państwa.

Precyzuje się następujące wnioski:

- 1) opracowanie planu zespołu krajobrazowego MRU (w wypadku jego ustanowienia na obszarach gminy w rejonie miejscowości Bledzew i Stary Dworek), zapewnienie preferencyjnych warunków realizacji inwestycji (systemy neutralizacji ścieków w obszarach ujęć ochronnych),
- 2) zapewnienia finansowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

i elementów ponad lokalnych:

- « autostrada przebieg w obszarze gminy wraz z powiązaniem, węzłem z drogą nr 133, oraz obszarem MOP - (Goruńsko) zalesieniami w jej ciągu,
- « trasą rowerową Europejskiego Szlaku Rowerowego R-1, z odgałęzieniem na MRU w kierunku Wysokiej (gmina Międzyrzecz),
- « szlakami turystyki pieszej ruch pielgrzymkowy cystersów,
- « szlakiem międzynarodowy E -11,
- « szlakami turystyki wodnej Obry, Strugi Jeziornej,
- « systemem telekomunikacyjnym,
- « obejścia południowego Skwierzyny odcinki dróg: droga krajowa nr 3 i nr 24,

3) zapewnienie partycypacji w opracowaniu mpzp :

- « na obszarach objętych ochroną przyrody - obszarach chronionego krajobrazu,
- « na obszarach realizacji zadań wspólnych wynikających z polityki przestrzennej państwa i polityki gminy a rozstrzygających o inżynierskiej ochronie środowiska uzyskanie środków ekonomicznego wsparcia wynikających z proekologicznej polityki przestrzennej państwa dla działań:

- systemu zaopatrzenia w gaz w zakresie średniego ciśnienia,
- głównej sieci kanalizacyjnej wraz z przepompowniami,
- systemu zaopatrzenia w energię elektryczną z realizacją progów wodnych i małych elektrowni wodnych (realizacje warunkowe wymagające weryfikacji występowania zasięgów użytków ekologicznych),

7) uściślenia dokumentacji o obiektach o wartościach historycznych (przez Państwowe Służby Ochrony Zabytków):

- większych zespołów przestrzennych, w tym fragmentu MRU w wypadku zmiany zespołu przyrodniczo krajobrazowego,
- obiektów o wartościach historycznych podlegających ochronie,
- obiektów archeologicznych,

8) uściślenia granic obszarów chronionego krajobrazu z wyłączeniem fragmentu odciętego drogą ekspresową S3 autostradą w rejonie miejscowości Sokola Dąbrowa.

9) Wprowadzenie nadzoru autorskiego przy realizacjach obiektów o wysokim standardzie przy decyzjach dotyczących.