

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LV/454/09  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia 26 listopada 2009r.  
w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyrzyce**

# GMINA PYRZYCE

## UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

*W WYNIKU ZMIANY UCHWALONEJ W 2009 r.*

PYRZYCE, LISTOPAD 2009 r

## WPROWADZENIE.

### 1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest obszar gminy Pyrzyce w jej granicach administracyjnych.

Przy sformułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniono również uwarunkowania wynikające z zasięgu obsługi ośrodka powiatowego jakim jest miasto Pyrzyce oraz związki geograficzno - przyrodnicze i infrastrukturalne z otoczeniem.

Celem opracowania jest stworzenie warunków przestrzennych i określenie podstawowych programów (opartych głównie na diagnozie sytuacji wewnętrznej i zewnętrznej gminy) koniecznych do realizacji misji, jakim jest rozwój społeczno – gospodarczy gminy.

W odniesieniu do programu rozwoju, zwłaszcza w dziedzinie życia gospodarczego, mając na względzie możliwości kompetencyjne władz samorządowych i zakres problematyki wynikający z przepisów legislacyjnych, w opracowaniu ograniczono się do określenia rodzaju i funkcji gospodarczych z propozycją preferencyjnych wskazań lokalizacyjnych.

Z uwagi na potrzebę ochrony cennych dóbr środowiska przyrodniczego i kulturowego obszaru gminy, dla spełnienia między innymi celów nadrzędnych, przyjęte kierunki rozwoju zawierają szczegółowe wskazania dotyczące zasad i form ich ochrony.

Studium zawiera w swej treści:

- określenie szans i głównego celu rozwoju (misji) miasta i gminy,
- wyznaczenie i ustalenie zasad ochrony terenów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- sformułowanie trendów rozwojowych dla poszczególnych funkcji gospodarczych z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających ze środowiska przyrodniczego i antropogenicznego,
- określenie pożądanego poziomu społecznego, w tym programu i systemu obsługi mieszkańców gminy,
- wyznaczenie kierunków rozwoju miasta i wiejskich jednostek osadniczych,
- wyznaczenie terenów wymagających przekształceń, z uwagi na konieczność przywrócenia ich walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- określenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i systemów inżynierskich,
- określenie rodzaju i zakresu dalszych prac planistycznych i specjalistycznych,
- wyodrębnienie zadań ponadlokalnych i zadań własnych gminy.

Zmiany wprowadzone w wyniku uchwały Nr LV/454/09 Rady Miejskiej w Pырzycach z dnia 26 listopada 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pырzyce wyróżniono kursywą.

Zakres przyjętych w zmianie studium ustaleń obejmuje zgodnie z podjętą w tej sprawie uchwałą nr XXIII/92/07 Rady Miejskiej w Pырzycach z dnia 6 sierpnia 2008 Rady Miejskiej:

- 1) zmianę w wybranych strefach funkcjonalnych,
- 2) aktualizację ustaleń dotyczących obszarów, na których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Potrzeba wprowadzenia zmian w rozdziale 13 dotyczącym obszarów, na których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych, wynika z analizy możliwości podjęcia działań w tych zakresie przez gminę. I edycja Studium narzuca obowiązek sporządzania planów w wielu obszarach, co nie zgodne z obecnymi potrzebami gminy. Z tego powodu ogranicza się wskazania obszarów obowiązkowo wymagających sporządzenia planu, formułując zalecenia w tym zakresie.

W związku z potrzebą uwzględnienia nowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy i uzupełnienia przyjętego w I edycji studium jego układu przestrzennego o nowe tereny, wskazane do zainwestowania (lub zmiany ustalonej dla nich funkcji), wskazuje się w zmianie studium na wprowadzenie następujących nowych zadań lub innej formy zainwestowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1aU, 1bU oraz 1cU, jako tereny zabudowy usługowej, w szerokim zakresie.
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1cM oraz 3M, jako tereny zabudowy mieszkaniowej
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 2US, 4-6 US jako tereny usług sportu i rekreacji.

Wyżej wymienione uzupełnienia nie naruszają generalnych zasad rozwoju przestrzennego miasta, przyjętego w I edycji studium i stanowią uzupełnienie jego układu przestrzennego. Przy określaniu zasad rozwoju przestrzennego w/w jednostek, określonych w dziale I, kierowano się utrzymaniem w maksymalnym stopniu zasad, jakie określone zostały w I edycji studium.

Zmiany wprowadzone w wyniku uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyróżniono kursywą.

## 2. Podstawa formalno – prawna opracowania.

Podstawę formalno – prawną opracowania stanowią:

Uchwała Nr XXXVIII/27/1997 Rady Miejskiej w Pyrzycach o przystąpieniu do opracowania – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” z dnia 24.04.1997r.

Umowa o dzieło zawarta w dniu 09.02.1998 r. pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy Pyrzyce a Pracownią urbanistyczno – architektoniczną „Urbiprojekt”.

*Uchwała Nr XXIII/92/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 6 sierpnia 2008 Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce.*

*Umowa o dzieło zawarta w dniu 14 kwietnia 2008r. pomiędzy Burmistrzem Pyrzyc a Przedsiębiorstwem Projektowo – Usługowym „Lex-Urbi”.*

*Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).*

*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).*

*Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).*

*Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z późniejszymi zmianami.*

*Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z późniejszymi zmianami,*

*Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z późniejszymi zmianami.*

*Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, z późniejszymi zmianami,*

*Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z późniejszymi zmianami.*

*Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z późniejszymi zmianami.*

*Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r, z późniejszymi zmianami.*

*Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991r, z późniejszymi zmianami,*

*Ustawa z dnia 5 czerwca 1998r o samorządzie powiatowym, z późniejszymi zmianami.*

### **3. Materiały wyjściowe.**

Materiałami wyjściowymi, stanowiącymi między innymi podstawę merytoryczną opracowania są:

Wielobranżowa inwentaryzacja gminy Tom I i II, sporządzona we wrześniu 1998r,

Opracowania fizjograficzne i analiza stanu przyrodniczego miasta i gminy, sporządzone w marcu 1999r,

*Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby zmiany studium w 2008 roku*

*Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy opracowana w 2009 roku*

Krajobraz kulturowy część I i II, opracowanie wykonane w 1998r,

Diagnoza prospektywna wewnętrznej i zewnętrznej sytuacji gminy i miasta, opracowana w 1999r,

Wstępna analiza kierunków rozwoju gminy Pyrzyce, opracowana na podstawie warsztatów przeprowadzonych w gminie w styczniu 1998r,

Waloryzacja przyrodnicza gminy Pyrzyce, dostarczona we wrześniu 1999r,

Wytyczne archeologiczne,

Materiały do strategii rozwoju województwa zachodniopomorskiego,

Wnioski Urzędu Gminy, osób fizycznych i zainteresowanych instytucji,

Materiały dotyczące aktualizacji projektu stref ochronnych ujęcia wód powierzchniowych jeziora Miedwie,

Materiały statystyczne.

### **Metoda i forma opracowania.**

Zgodnie z obowiązującą ustawą sporządzonymi na jej podstawie założeniami metodycznymi, proces sporządzania studium obejmuje:

rozpoznanie uwarunkowań rozwoju gminy,

określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego,

sformułowanie polityki przestrzennej gminy.

Rozpoznanie uwarunkowań rozwoju gminy zawierają uprzednio wykonane opracowania: inwentaryzacja gminy, opracowania o charakterze studialnym dotyczącym środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wykonana w oparciu o powyższe opracowania a uzupełnione informacjami ze źródeł statystycznych – „Diagnoza prospektywna wewnętrznej i zewnętrznej sytuacji gminy i miasta”.

Należy podkreślić, że przedmiotem diagnozy była pełna ocena sfery społeczno – gospodarczej gminy (w oparciu o dostępne materiały źródłowe), ocena środowiska przyrodniczego dokonana na podstawie uwarunkowań

fizjograficznych, skrócona ocena zasobów kulturowych oraz identyfikacja podstawowych problemów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym miasta.

Z uwagi na fakt konieczności czytelnego uzasadnienia przyjętej w końcowej fazie „Studium...” przestrzennej polityki rozwoju gminy oraz wykonanie jednego z ważniejszych tematów – „Waloryzacji Przyrodniczej Gminy” – w terminie późniejszym, w niniejszym opracowaniu formułuje się generalne wnioski o charakterze strategicznym wynikające z diagnozy, jak również i wnioski szczegółowe, dostosowane do skali zagadnienia.

Charakter zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy oraz zakres i metoda dalszych prac planistycznych, dla których środowisko będzie podstawowym materiałem wyjściowym, obliguje do bardzo szczegółowego zapisu dotyczącego problematyki związanej z jego ochroną.

Ustalenia dotyczące pozostałych sfer i dziedzin zagospodarowania gminy są przedstawione w formie w miarę elastycznego zapisu tekstowego i graficznego z uwagi na charakter studium (jest to dokument o charakterze strategicznym), jak i potrzebę uniknięcia ewentualnej jego deaktualizacji w wyniku braku skryształizowanych trendów rozwojowych gospodarki wolnorynkowej.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” opracowano:

- w formie tekstowej, zawierającej również mapy i diagramy w skali 100 000 z problematyką: powiązań zewnętrznych gminy, syntezą środowiska przyrodniczego, zasadami głównych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej,
  
- w formie graficznej w skali map:
  - 1 : 10 000 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” (Plansza podstawowa),
  - 1 : 10 000 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce”
  - 1 : 25 000 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” – Komunikacja i inżynieria.

Uchwaleniu przez Radę Miejską **w 2000 roku podlegały:**

- część tekstowa zwana: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” – załącznik nr 1 do Uchwały,
- część graficzna – mapy w skali 1 : 10 000 i 1 : 25 000 – załącznik nr 2 i nr 3 do Uchwały.

## **1. Krótka charakterystyka gminy.**

Gmina Pyrzyce położona jest w południowo – zachodniej części województwa, w centrum powiatu pyrzyckiego.

Według rejonizacji fizyczno – geograficznej obszar gminy leży na pograniczu dwóch makroregionów: Pobrzeża Szczecińskiego i Pojezierza Zachodniopomorskiego, przy czym największa część gminy znajduje się w mezoregionie Równiny Pyrzycko-Stargardzkiej.

Gmina liczy 20.270 mieszkańców i zajmuje obszar o powierzchni 204 km<sup>2</sup>.

Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 99,4 osoby/km<sup>2</sup>, co plasuje je na trzecim miejscu województwa zachodniopomorskiego, biorąc pod uwagę powierzchnie miasto – gmina.

Ponad 65% ludności mieszka w mieście Pyrzyce.

Miasto, którego historia sięga VIII w., jest centrum administracyjnym, gospodarczym i kulturalnym Ziemi Pyrzyckiej.

O powstaniu i rozwoju Ziemi Pyrzyckiej zadecydowały dogodne położenie (przy drogach z Wielkopolski i ze środkowych Niemiec do portów nadbałtyckich) i wysoko urodzajne gleby.

Dużym atutem miasta jest nowoczesna ekologiczna ciepłownia geotermalna, posiadająca znaczne rezerwy energii.

Na terenie miasta i gminy występują liczne zabytki architektury, cenne obszary przyrodnicze i urozmaicony szczególnie w północnej części gminy krajobraz.

W krajobrazie Pyrzyc wyróżniają się również znaczne kompleksy sadów produkcyjnych.

## **Związki gminy z obszarami zewnętrznymi.**

### **2.1. Powiązania przyrodnicze.**

W przyrodniczych powiązaniach gminy z otoczeniem wyróżniają gminę urodzajne gleby, które występują również na terenach gmin ościennych: Bielich, Kozielic, Lipian, Przelewic, Starego Czarnowa i Warnic, tworząc duży kompleks rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokiej jakości.

Bardzo istotną rolę w Przyrodniczych związkach gminy z otoczeniem odgrywają układy hydrosferyczne. Dotyczy to wód powierzchniowych: jezior Miedwie i Będgoszcz, Kanału Młyńskiego, Płoni, Kanału Nieborowskiego z Ostrawicą, systemu rowów i kanałów melioracyjnych oraz wód podziemnych. Utrzymanie w równowadze poszczególnych ekosystemów zależy w dużym stopniu nie tylko od właściwego gospodarowania wodą na obszarze gminy Pyrzyce, ale również w gminach sąsiadujących: Bielich, Kozielicach, Przelewicach i Warnicach.

Obszar gminy stanowi również ważne ogniwo w tworzeniu regionalnego systemu obszarów chronionych w województwie zachodniopomorskim.

Przy granicy gminy proponuje się ustanowienie na obszarze gmin sąsiednich następujących form ochrony: Obszary Chronionego Krajobrazu w gminach Bielice i Warnice oraz Park Krajobrazowy w gminie Przelewice.

Na obszarze gminy Pyrzyce występuje kilka lokalnych korytarzy ekologicznych, które z jeziorami Miedwie i Będgoszcz łączą się z korytarzem ekologicznym rzeki Płoni o znaczeniu regionalnym.

Nie bez znaczenia w zewnętrznych powiązaniach przyrodniczych gminy ma zasięg występowania złóż surowców: wód geotermalnych, torfów i kredy jeziornej.

## **2.2. Powiązania społeczno – gospodarcze.**

O związkach o charakterze egzogenicznym z otoczeniem gminy decyduje przede wszystkim ranga miasta – siedziba powiatowych władz samorządowych.

Miasto Pyrzyce skupia na swym terenie szereg instytucji administracyjnych samorządowych i rządowych i innych (w tym organy wymiaru sprawiedliwości), obejmujących zasięgiem obsługi ludność zamieszkałą na terenach gmin wchodzących w skład powiatu: Pyrzyce, Bielice, Kozielice, Lipiany, Przelewice i Warnice oraz częściowo, z uwagi na ciężenia wynikające z tradycji, również i ludność spoza powiatu.

Duże znaczenie dla statusu miasta i jego oddziaływania na otoczenie ma lokalizacja na jego obszarze administracji o charakterze gospodarczym, finansowym oraz obiektów i urzędzeń z zakresu infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym z dziedziny ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji i kultury.

W sferze gospodarczej, z uwagi na zewnętrzne rynki zbytu, znaczną rolę odgrywają:

- większe zakłady zlokalizowane na terenie miasta, w tym przedsiębiorstwa produkcyjno – usługowe sfery rolnictwa,
- na terenach wiejskich: rolnicza przestrzeń produkcyjna z rynkami zbytu produktów rolnych w mieście i gminie Stargard Szczeciński oraz w Szczecinie, gdzie zlokalizowane są zakłady przemysłu rolno – spożywczego.

Ponadto na terenie gminy Pyrzyce, tereny rolne użytkują na zasadzie dzierżawy lub własności podmioty gospodarcze (spółki), mające swoją siedzibę poza gminą, w tym na terenie gmin ościennych.



### **2.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.**

#### Komunikacja.

Powiązania zewnętrzne miasta i gminy Pyrzyce zapewnia przede wszystkim sieć dróg krajowych, komunikacja PKS i kolej.

Do dróg krajowych o znaczeniu międzyregionalnym i regionalnym należą:

- DK nr 3 relacji Świnoujście-Szczecin-Pyrzyce-Gorzów Wlkp.-Jakuszyce,
- DW nr 122 relacji Pyrzyce-Banie,
- DW nr 106 relacji Pyrzyce-Stargard Szczeciński,
- DW nr 122 relacji Pyrzyce-Dolice-Piasecznik (gmina Suchań).

Największe natężenie ruchu odnotowuje się na drodze krajowej nr 3, przy czym ma tu miejsce znaczny udział samochodów ciężarowych.

W powiązaniach zewnętrznych Pyrzyce oraz obsłudze pasażerskiej i towarowej obszaru gminy mniejsze znaczenie ma kolej.

Przez miasto przechodzą 4 linie kolejowe, w tym dwie czynne relacji: Stargard-Pyrzyce oraz Pyrzyce-Lipiany-Głazów.

#### Inżynieria.

Powiązania inżynieryjne gminy Pyrzyce z terenami sąsiednimi są dosyć znaczące, nie wywołują jednak implikacji zewnętrznych. Występuje w tym przypadku bądź dwustronna wymiana usług, bądź zależność obszaru gminy od mediów zewnętrznych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, część miejscowości zaopatrywana jest w wodę z wodociągów i ujęć położonych na terenie sąsiednich gmin: Bielice i Przelewice, natomiast niektóre miejscowości położone na terenie gmin Lipiany i Warnice obsługiwane są przez wodociągi i ujęcia gminy Pyrzyce.

W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych gmina Pyrzyce obsługuje trzy sąsiednie gminy: Bielice, Kozielice i Przelewice.

W przypadku mediów energetycznych ma tu miejsce zewnętrzna zależność: miasto i gmina Pyrzyce zasilane są linią WN-110 kV z Morzyczyna, natomiast zaopatrzenie miasta oraz wsi Brzesko w gaz następuje z gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia z gminy Przelewice.

### **3. Główne uwarunkowania wewnętrzne.**

#### **3.1. Potrzeby i aspiracje społeczności gminy.**

Głównym problemem wynikającym z aspiracji mieszkańców gminy jest stworzenie odpowiednich warunków bytowych, na które składają się:

w niewielkim stopniu uzależniona od działań władz samorządowych i rozwiązań z zakresu planowania przestrzennego – poprawa warunków materialnych,

poprawa warunków mieszkaniowych w szerokim tego słowa znaczeniu, obejmujących warunki zdrowotne, standard i dostępność do usług, dostępność do miejsc pracy, itp.

Spełnienie pierwszego celu uzależnione jest w dużej mierze od możliwości dopływu środków finansowych z zewnątrz, (kapitału umożliwiającego stworzenie nowych miejsc pracy, dotacji dla rozwijających się firm i gospodarstw rolnych) oraz w części od władz samorządowych pobudzających aktywność gospodarczą mieszkańców i potencjalnych zewnętrznych inwestorów poprzez programy ofertowe, systemy promocji, edukację społeczności gminnej dotyczącą potrzeby zmiany kwalifikacji, stworzenie organizacji na rzecz wspierania przedsiębiorczości, itp. oraz przez dalekowzroczną politykę dysponowania mieniem komunalnym.

W „Studium...” przedstawia się propozycje lokalizacyjne dotyczące udostępnienia terenów na rzecz mniejszych i większych inwestycji o charakterze osiedlotwórczym.

W odniesieniu do poprawy warunków życia o charakterze niematerialnym mieszkańców miasta i gminy, przedstawia się w dalszych rozdziałach opracowania propozycje programowe, przestrzenne i instytucjonalne (wraz z odpowiednimi uwarunkowaniami) dotyczące:

dyspozycji terenowych z zakresu miejsc pracy, mieszkalnictwa i usług, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozwiązań systemów komunikacyjnych i inżynierskich.

#### **3.2. Możliwości rozwoju gminy, identyfikacja głównych problemów.**

Uwarunkowania i możliwości rozwoju gminy w sferze przestrzennej wykazują znaczną przewagę czynników środowiska przyrodniczego w odniesieniu do obszarów wiejskich i antropogenicznego w stosunku do miasta.

Zarówno dla miasta jak i dla gminy dużą rolę odgrywa położenie geograficzne.

W odniesieniu do miasta, z uwagi na jego status i obecne zainwestowanie oraz brak większych ograniczeń (progów) o charakterze przyrodniczym i inżynierskim, szanse jego rozwoju są znaczące.

Miasto Pyrzyce jest i pozostanie głównym ośrodkiem życia społecznego i gospodarczego gminy Pyrzyce i gmin ościennych.

Nie bez znaczenia dla rozwoju miasta ma istniejący, nowoczesny system grzewczy, posiadający znaczne rezerwy energii dla zasilania nowej zabudowy mieszkaniowej, przyszłych inwestycji o charakterze osiedlowym oraz rolnictwa (ogrodnictwo, sadownictwo).

Wody geotermalne są ponadto silnie zmineralizowane, co daje możliwość wykorzystania ich do celów leczniczych.

**Pyrzyce traktuje się jako ośrodek subregionalny – centrum obsługi ludności i lokalizacji sił wytwórczych związanych głównie z gospodarką żywnościową o zasięgu ponadpowiatowym.**

Do głównych problemów wymagających rozwiązania, a dotyczących sfery zarówno gospodarczej jak i społecznej należą:

- likwidacja uciążliwości wynikających z istniejącego systemu komunikacyjnego (Przelot drogi krajowej przez miasto),
- podjęcie działań na rzecz ochrony atmosfery poprzez włączenie do istniejącego systemu ciepłowniczego pozostałej części miasta,
- rehabilitacja terenu Starego Miasta i jego najbliższego otoczenia,
- poprawa struktur wewnętrznych miasta poprzez przywrócenie ładu przestrzennego, zmniejszenie wpływu oddziaływania uciążliwych obiektów, podniesienie standardu zamieszkania usług i sfery wypoczynku,
- wzrost poziomu aktywności gospodarczej mieszkańców miasta.

**Dominującą funkcją obszaru gminy jest i pozostanie rolnictwo – w perspektywie rolnictwo o charakterze ekologicznym – jako podstawowa baza surowcowa dla przemysłu rolno – spożywczego.**

W odniesieniu do terenów wiejskich, oprócz procesów demograficznych, polegających na odpływie ludności, który to proces z uwagi na tendencje ogólnoeuropejskie uważa się za nieunikniony, głównym czynnikiem warunkującym rozwój przestrzenny gminy jest środowisko przyrodnicze.

Czynnik ten stanowi podstawę do dalszego rozwoju wiodącej funkcji gminy.

Do głównych problemów wymagających rozwiązania na terenie gminy należą:

- konieczność dostosowania technologii rolnictwa do wymogów wynikających z ochrony wód (strefa ochrony ujęcia wód powierzchniowych jeziora Miedwie),
- rozwiązanie problemów gospodarki ściekowej na obszarze gminy (realizacja oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej),
- optymalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (proces przekształceń własnościowych, tworzenie ekonomicznych gospodarstw rolnych),

- podjęcie działań na rzecz niwelowania różnic w warunkach życia mieszkańców wsi poprzez stworzenie warunków do lokalizacji nowych miejsc pracy o charakterze nierolniczym i poprawę standardu zamieszkania i usług.

Propozycje rozwiązania zidentyfikowanych powyżej głównych problemów rozwoju gminy stanowią przedmiot dalszych faz niniejszego opracowania.

### **3.3. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Opis stanu istniejącego oraz szczegółowe uwarunkowania terenów objętych zmianą Studium:

1aU) Teren położony w centrum miasta, przy drodze krajowej nr 3, obejmujący plac Ratuszowy oraz budynek Urzędu Miasta. Obszar objęty ochroną konserwatorską w ramach obszaru Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków.

W I edycji Studium teren przeznaczony pod tereny komunikacji z zieleńcami oraz usługi handlu i gastronomii.

1bU) Teren położony w Pyrzycach, na północ od starego miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 106 do Starogardu Szczecińskiego. Jest to kwartał zabudowy, zawierający zabudowę usługową w postaci budynków służby zdrowia (przychodnia, były szpital i pogotowie ratunkowe), domu kultury oraz pawilonów handlowych o niskim standardzie. W północnej części obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o przemieszanych formach zabudowy. W południowej części zlokalizowany jest skwer z zadbaną zielenią parkową. Obszar znajduje się w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody WZ 6.

1cM i 1cU) Teren położony we wschodniej części Pyrzyc, przy drodze wojewódzkiej nr 122 do Dolic i Suchania, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Obszar częściowo zabudowany obiektami biurowo – magazynowymi byłego zakładu sadowniczego, obecnie użytkowane jako magazyny. Teren znajduje się w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody WZ5 oraz strefy zewnętrznej ochronnej ujęcia wody. Obszar złożony z gruntów ornych dobrych i średnich (klasy III i IV) oraz terenów zabudowanych i zadrzewionych.

2US) Teren położony w Obojnie, w sąsiedztwie zakładu hodowlano - nasienniczego. Obszar niezabudowany, zbudowany na gruntach ornych bardzo dobrych (klasy III). Znajduje się w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody WZ17. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne nr 259.

3M) Teren położony w południowo - wschodniej części Pyrzyc, przy drodze do Obromina. Obszar zbudowany na gruntach ornych bardzo dobrych i dobrych (klasy III i IV). Południowo – wschodni narożnik terenu znajduje się w strefie

alimentacji wód powierzchniowych, spowodowanej brakiem izolacji podpowierzchniowej.

4US) Teren położony w Rzepnowie, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, przy drodze do Pyrzyce. Obszar zbudowany na gruntach ornym bardzo dobrych (klasy III).

5aUS) Teren położony w Żabowie, na południowo – wschodnim skraju wsi. Obszar o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, wynikający z lokalizacji wyrobisk i byłej cegielni. Udokumentowano lokalizację 2 obszarów pagórków moreny czołowej oraz stanowiska archeologicznego nr 60. Zbudowany na gruntach ornym dobrych (w przewadze klasy IV).

5bUS) Teren zlokalizowany pomiędzy przydrożnymi zabudowaniami wsi Giżyn. Obszar zbudowany na gruntach ornym dobrych (klasy IV).

5cUS) Teren zlokalizowany nad Jeziorem Miedwie, na wschodnim skraju wsi Giżyn, przy drodze obsadzonej aleją drzew, prowadzącej od wsi do jeziora. W zmienianym Studium północna część obszaru wskazana jako strefa zagospodarowania rekreacyjnego, a wsie Giżyn i Ostrowica jako potencjalne miejscowości agroturystyczne.

6US) Teren położony na zachodnim skraju wsi Stróżewo, przy drodze do Ryszewa, Obszar zbudowany na gruntach ornym średnie. W granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 145. W zmienianym Studium wskazano zalecenie nasadzenia szpaleru drzew przy drodze.

#### **4. Środowisko przyrodnicze.**

Gmina Pyrzyce charakteryzuje się występowaniem wartościowych zasobów przyrodniczych. Do najcenniejszych walorów przyrodniczych gminy, mających duże znaczenie dla rozwoju gospodarczego należą gleby i surowce. Sposób wykorzystania tych walorów (użytkowanie, eksploatacja) został szerzej omówiony w rozdziałach traktujących o funkcjach gospodarczych gminy.

W niniejszym rozdziale ograniczono się do sformułowania zasad ich ochrony. Ponadto na terenie gminy występuje liczne elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu istniejących przepisów szczególnych oraz znaczne obszary o zróżnicowanej szacie roślinnej i walorach faunistycznych wymagających szczególnej ochrony. U podstaw ustalania zasad i form ochrony leży konieczność zachowania cennych zasobów przyrodniczych, stanowiących o rozwoju gospodarczym gminy oraz zapewnienie równowagi ekologicznej na terenie gminy i terenach związanych przyrodniczo z jej obszarem.

## 4.1. Gleby.

### **Zasoby i zagrożenia.**

Udział terenów rolnych w powierzchni ogólnej gminy wynosi 83,9% z czego grunty orne zajmują 73,3% powierzchni terenów rolnych, natomiast użytki zielone- 25%.

Na terenie gminy przeważają grunty orne o glebach wysokiej jakości. Gleby o największej przydatności dla rolnictwa występują w dużych, zwartych kompleksach na terenie całej gminy. Udział najlepszych gleb według kompleksów przydatności rolniczej wynosi: 64,9% - kompleksu pszennego bardzo dobrego i dobrego oraz żytniego bardzo dobrego i dobrego – 18,2%. Obszar gminy charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W odniesieniu do gleb nie występują obecnie większe zagrożenia. Częściowo dewastacja gruntów rolnych spowodowana jest głównie nielegalnym składowaniem odpadów i brakiem przestrzegania przepisów dotyczących eksploatacji surowców( brak rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych).W perspektywie, zagrożenia w stosunku do gleb będzie znaczny wzrost inwestycji na terenie miasta, ponieważ przydatność terenów pod zabudowę pokrywa się z wysoką jakością bonitacyjną gleb.

Na terenie gminy występują również w niewielkich ilościach tereny o glebach szczególnie podatnych na erozję.

Istotnym problemem w optymalnym wykorzystaniu terenów rolnych jest konflikt funkcji z ochroną wód powierzchniowych jeziora Miedwie.

### **Zasady i formy ochrony.**

Sposób gospodarowania na obszarach rolnych omówiono szczegółowo w rozdziałach traktujących o ochronie wód oraz kierunkach rozwoju funkcji rolniczej.

W odniesieniu do gleb, z uwagi na wysoką ich przydatność rolniczą, ustala się zasadę przeznaczenia na cele nierolnicze w pierwszej kolejności terenów najniższych wartościach botanicznych.

Wyznacza się ponadto zwarte kompleksy użytków rolnych predysponowane do prowadzenia produkcji rolnej, głównie roślinnej, jako obszary wyłączone spoza zainwestowania nierolniczego.

Zaleca się również rekultywacje wyrobisk poeksploatacyjnych w kierunku rolnym- zgodnie z pierwotnym sposobem użytkowania.

## 4.2. Surowce.

### **Zasoby, zagrożenia i konflikty.**

Głównym bogactwem surowców na terenie gminy Pырzyce są wody geotermalne, które wykorzystywane są do celów grzewczych miasta. Wydajność złoża wód geotermalnych (jest to surowiec odnawialny) wynosi 340 m<sup>3</sup>/h.

Wody geotermalne mogą być wykorzystane dla celów balneologicznych (zgodnie z decyzją Ministra Zdrowia w oparciu o Prawo geologiczne i górnicze).

Ponadto na terenie gminy występują:

- Udokumentowanie złoża kruszywa żwirowo-piaszczystego „Letnin” o zasobach geologicznych w wysokości 292,3 tys. Mg.
- Złoża kredy jeziornej i gytii wapiennej „Giżyn”, o powierzchni 321,53 ha, udokumentowane w kat C2 o zasobach bilansowych 8.555 tys.m<sup>3</sup>.
- Złoża kruszywa – traktowane jako prognostyczne dla udokumentowania-występujące w rejonach: Góry Brzezinki, rejon położony na wschód i północy zachód od Obromina, rejon w kierunku północno-wschodnim od Pstrowic oraz obszar Leśnych Gór, na południe od Letnina i w rejonie Lipiej Góry.
- Złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Pyrzyce”, w połowie wyeksploatowane- obecnie teren gminnego wysypiska odpadów.
- Udokumentowane złożo kredy jeziornej i gytii wapiennej „Giżyn”, o udokumentowanych zasobach w kategorii C2 w wysokości 8,555 tys. m<sup>3</sup> (złożo o niskiej jakości).
- Nieudokumentowane złoża torfów i gytii, występujące na terenie gminy (w znacznym zakresie na obszarze doliny rzeki Płoni) w większości o niskiej jakości surowcowej, posiadające w części dokumentację geobotaniczną.

Złoża torfów o większych zasobach bilansowych położone są na obszarach wymagających szczególnej ochrony, z uwagi na wysokie walory pozostałych elementów środowiska przyrodniczego.

W odniesieniu do złoża kruszywa naturalnego zagrożeniem jest nieprawidłowa jego eksploatacja w rejonie Letnina, gdzie wydobyte przekracza wielkość ustaloną w koncesji.

W przypadku wszystkich zasobów surowcowych na obszarze gminy zachodzi konflikt ze środowiskiem wodnym : eksploatacja surowców koliduje z wód powierzchniowych jeziora Miedwie.

Prawie cały obszar gminy leży w strefie ochrony pośredniej ochrony wód powierzchniowych jeziora Miedwie, przy czym złożo „Giżyn-Pole E”, znajduje się na obszarze strefy pośredniej wewnętrznej.

### **Zasady ochrony.**

Główną zasadą w gospodarowaniu zasobami surowcowymi winno być racjonalne wydobycie surowców oraz bezwzględnie przestrzeganie przepisów legislacyjnych dotyczących poszukiwania. Dokumentowania i eksploatacji złóż. Zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ochrony wód powierzchniowych jeziora Miedwie, pozwolenie na eksploatację surowców uzależnione jest od pozytywnych wyników oceny jej oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze wielkość zasobów surowcowych i walory pozostałych elementów środowiska przewiduje się:

dalszą eksploatację wód geotermalnych,  
eksploatację prognozowanych złóż kruszywa naturalnego, po ich udokumentowaniu i na obszarach niekonfliktowych,  
eksploatację złoża kruszywa „Letnin”, po spełnieniu wymogów legislacyjnych.

W odniesieniu do złoża kredy jeziornej i gytii wapiennej „Giżyn” przed podjęciem eksploatacji wymagane jest udokumentowanie zasobów w kat.C1+B. W celu ochrony złóż surowcowych, przewidywanych do eksploatacji w okresie perspektywicznym, wprowadza się zakaz zalesień i wznoszenia inwestycji o trwałym charakterze na obszarze ich występowania.

### **4.3. Wody.**

#### **Zasoby i zagrożenia.**

Gmina Pyrzyce posiada bogaty układ hydrograficzny.

Prawie cały obszar gminy znajduje się w zlewni jeziora Miedwie, która objęta jest szczególną ochroną z uwagi na ujęcie wody powierzchniowej z jeziora Miedwie dla celów komunalnych miasta Szczecina. Na terenie gminy, zlewnia obejmuje część jezior: Miedwie i Będgoszcz wraz z dopływami oraz liczne jeziora występujące w środkowej i północnej części gminy.

Południowa część gminy należy do zlewni rzeki Myśli.

Wody jeziora Miedwie i Ostrowica- Kanał Nieborowski posiadają II klasę czystości, a wody jeziora Będgoszcz III klasę czystości. Pozostałe wody na obszarze gminy zakwalifikowane są jako non.

Zagrożeniem w stosunku do jakości wód powierzchniowych na obszarze gminy jest spływ zanieczyszczeń spoza terenu gminy, ścieki komunalne miasta Pyrzyce oraz zanieczyszczenia związane z gospodarką rolną.

Cały obszar gminy znajduje się w strefie ochrony wód jeziora Miedwie, dla której obowiązywały zakazy i nakazy zawarte w Zarządzeniu Wojewody Szczecińskiego i Gorzowskiego z dnia 28.06.1991r. OS 7600/53/91 w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody z jeziora Miedwie dla miasta Szczecina.

Obecnie przygotowany jest projekt decyzji w sprawie stref ochronnych, w którym dokonano korekty przebiegu stref- w tym strefy ochronny pośredniej wewnętrznej, obejmującej fragment północnej części gminy



Pyrzyce i zewnętrznej, obejmującej całą gminę- i ustaleń dotyczących sposobu gospodarowania na ich terenie.

Pod względem walorów wód powierzchniowych dla rozwoju funkcji turystycznej są one niewielkie, z uwagi na charakter strefy brzegowej.

Wody jeziora Miedwie na obszarze gminy są trudno dostępne i tylko niektóre partie brzegowe jeziora Będgoszcz należą do dostępnych.

W odniesieniu do wód podziemnych, zasoby ich do celów gospodarczych i komunalnych uznaje się na obszarze gminy za wystarczające. Zagrożeniem w stosunku do wód podziemnych jest przedostawanie się zanieczyszczeń na obszarach, na których występuje brak izolacji odpowierzchniowej, brak zabezpieczenia niektórych nieczynnych już studzien oraz brak lub nieprawidłowe funkcjonowanie stref ochronnych większości ujęć.

### **Zasady i formy ochrony.**

W celu ochrony wód powierzchniowych na terenie gminy, ustala się rygorystyczne przestrzeganie przepisów zawartych w stosownej decyzji w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęcia wody powierzchniowej z jeziora Miedwie, która jest obecnie w fazie opracowania i zatwierdzania. Przedstawione na planszach granice strefy ochronnej są nieobowiązujące z uwagi na wygaśnięcie decyzji w oparciu o którą zostały one wyznaczone.

Kserokopia projektu decyzji stanowi załącznik nr 1 niniejszego opracowania.

Ochrona wód podziemnych wymaga:

- Przywrócenia stanu technicznego i zabezpieczenia studni na ujęciu Giżyn z wyznaczeniem strefy ochrony bezpośredniej oraz zabezpieczenie nieczynnego ujęcia na terenie dawnego PGR-u Żabów. Studnie te mogą pełnić rolę studni awaryjnych.
- Przywrócenie właściwego stanu sanitarnego w strefach bezpośrednich ujęć w Nowielinie i Okunicy.
- Utworzenie stref ochronnych dla ujęć wodociągów grupowych w Żabowie, Ryszewku, Obrominie i Mięłecinie.
- Renowacji ujęcia wody na terenie dawnego PGR-u w mieście i likwidacji studni publicznych przy ul. Lipiańskiej, Szkolnej i pl. Wolności.

Z uwagi na brak izolacji odpowierzchniowej, wyznacza się ponadto strefy alimentacji warstw użytkowych wód, gdzie wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich ognisk zanieczyszczeń odpowierzchniowych. Dotyczy to rejonów wsi: Czernice, Nieborowo, Obromino-Letnin oraz Leśne góry.

Formą ochrony wód podziemnych na terenie gminy jest również wyznaczenie lei depresji eksploatacyjnej w obrębie których nie należy wykonywać kolejnych studni.

#### **4.4. Lasy.**

##### **Zasoby.**

Gmina Pyrzyce charakteryzuje się niewielką lesistością.

Powierzchnia lasów i gruntów leśnych na terenie gminy zajmuje obszar 246 ha. Większy kompleks leśny występuje w północnej części gminy pomiędzy miejscowościami Młyny i Turze. Jest to las z dominacją sosny w wieku 19-58 lat.

Pozostałe, niewielkie zwarte obszary leśne znajdują się w południowo-wschodniej części gminy: na południe od wsi Letnin i na północ od Obromina. Przeważająca część lasów występuje w formie niewielkich enklaw, otoczonych polami uprawnymi.

Większość drzewostanów sosnowych nie przekracza 60 lat. We wszystkich kompleksach leśnych występuje siedlisko borowe.

Lasy na terenie gminy mają funkcję gospodarczą.

##### **Zalecenie.**

Z uwagi na niewielkie zalesienie gminy oraz funkcję przyrodniczo-krajobrazową lasów wskazane jest zalesienie terenów o niskich wartościach bonitacyjnych, leżących w sąsiedztwie kompleksów leśnych oraz wzdłuż cieków (w przypadku nie objęcia tych terenów innymi formami ochrony o zaleceniu utrzymania stanu istniejącego).

W celu zwiększenia odporności lasów zaleca się stopniową przebudowę drzewostanu w kierunku zwiększenia udziału gatunków liściastych.

Proponuje się rekultywację i zalesienie wyrobisk poeksploatacyjnych (nie objętych innymi formami ochrony).

Zgodnie z propozycją Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa proponuje się zalesienie terenów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych w rejonie Krzemlina.

#### **4.5. Pozostałe elementy przyrodnicze.**

##### **Zasoby i zagrożenia.**

Na terenie gminy Pyrzyce występują następujące obiekty i obszary przyrodnicze objęte ochroną z tytułu przepisów szczególnych:

- Rezerwat przyrody „Brodogóry”, powołany w 1975 r. Jest to rezerwat roślinności stepowej znajdujący się w północnej części gminy przy drodze ze wsi Grzędziec do wsi Czernice. Na terenie rezerwatu wystąpiły niekorzystne zmiany, podlegające na zubożenie florystycznym.
- Pomniki przyrody:
  - Aleja debów szypułkowych przy drodze z Młyn do Giżyna (nr rejestru 328/82)
  - Aleja lip drobnolistnych przy drodze biegnącej z Pyrzyce do Stargardu Szczecińskiego (nr rejestru 326/82).

- Wiąz szypułkowy w mieście przy ul. Mickiewicza (nr rejestru 329/82).
- Dąb szypułkowy w mieście przy ul. Mickiewicza (nr rejestru 330/82).

Ponadto na terenie gminy występują również cenne obiekty i obszary przyrodnicze nie objęte dotychczas formami ochrony, a wymagające ich wprowadzenia, z uwagi na zagrożenia spowodowane niewłaściwym gospodarowaniem.

Są to: roślinność stepowa w sąsiedztwie wsi Turze, ekosystemy wodne w sąsiedztwie Kanału Płońskiego, cenna roślinność i ostoja zwierząt w licznych obniżeniach terenu (często wyrobiska poeksploatacyjne surowców), ekosystemy łąk w sąsiedztwie jezior Miedwia i Będgoszcz, naturalne ekosystemy roślinności wodnej i bagiennej w rejonie Zalew Tama i jeziora Pstrowickiego, ekosystemy torfowiskowe, liczne aleje i drzewa o charakterze pomnikowym.

Zagrożeniem w stosunku do cennych obszarów przyrodniczych jest:

- zachwianie stosunków wodnych,
- nielegalne składowanie odpadów w wyrobiskach poeksploatacyjnych,
- zanieczyszczenie wód,
- dewastacja parków,
- ruch samochodowy,
- antropopresja (wycinanie drzew, wypalanie traw).

Szczegółową charakterystykę proponowanych do ochrony elementów i obszarów przyrodniczych przedstawiono w opracowaniu uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody: „Waloryzacja Przyrodnicza gminy Pyrzyce”.

### **Formy ochrony.**

W odniesieniu do elementów środowiska objętych ochroną z tytułu przepisów szczególnych ustala się ściśle ich przestrzeganie.

Dotyczy to rezerwatu przyrody „Brodogóry” i pomników przyrody wymienionych w punkcie 4.5.

W odniesieniu do rezerwatu wnioskuje się jego powiększenie.

Proponuje się nadanie form ochrony następującym elementom i obszarom przyrodniczym:

#### **Rezerwaty przyrody:**

- Rezerwat roślinności stepowej „Turze”, zlokalizowany na północ od wsi Turze. Cel ochrony – ochrona gatunków ciepłolubnych Kserotermicznych.
- Rezerwat florystyczno-biocenotyczny „Modre Kłociowisko”, zlokalizowany w kierunku na południowy-wschód od wsi Stróżewo, przy północnej granicy gminy, w dolinie Kanału Płońskiego. Cel ochrony:

szuwały kłociowe, i zbiorowisko ramienie, miejsca rozrodu rzadkich gatunków ptaków.

- Rezerwat biocenotyczno-florystyczny „Ramienicowe Łąki Jeziora Koryto”, zlokalizowany na południowy-wschód od wsi Stróżewo, w kompleksie doliny torfowej rzeki Płonia.

Cel ochrony : fitocenozy wodne reprezentowane przez zespoły ramienic i w strefie brzegowej-populacja storczyka szerokolistnego.

- Rezerwat biocenotyczno-florystyczny „Łąki storczykowe nad jeziorem Szybel”, zlokalizowany przy kanale płońskim, przy wschodniej granicy gminy, na południe od Lubiatowa.

Cel ochrony: ekosystem z zachowaną populacją storczyka błotnego, Stanowisko gągła i miejsce rozrodu rzadkich gatunków płazów.

Proponowane rezerваты wymagają dokładniejszych badań w różnych okresach wegetacji.

Ponadto proponuje się zwiększenie obszaru rezerwatu „Brodogóry” poprzez włączenie pasa nieużytku, leżącego na południowo-zachodnim stoku. Na terenie rezerwatu wskazane jest również odtworzenie zbiorowisk kserotermicznych. Ustanowienie rezerwatu przyrody następuje w drodze rozporządzenia Wydanego przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów naturalnych i Leśnictwa, które określa jego nazwę, położenie, szczególne cechy ochrony, Ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w ustawie o ochronie przyrody oraz Organ sprawujący bezpośredni nadzór nad rezerwatem.

#### Obszar Chronionego Krajobrazu.

Proponuje się ustanowienie Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenach położonych w północnej części gminy, obejmującego ekosystemy wodne Jeziora Będgoszcz i Miedwie wraz z kompleksem torfowiskowym w ich dolinach oraz skarpy uskoku zastoiska wodnego na linii Młyny-Turze-Ryszewko-Brzezin.

Celem powołania OCK jest zabezpieczenie fitocenozy dwóch ważnych Zbiorników wodnych, wchodzących w skład największego na Pomorzu Zachodnim układu hydrologicznego.

Wskazania ochronne:

- przeciwdziałanie zanieczyszczeniu wody w zlewni jeziora,
- racjonalna gospodarka rolna,
- zakaz wykaszania trzciny i wypalania.

Ustanowienie Obszaru Chronionego Krajobrazu następuje na drodze Rozporządzenia wojewody (które określa nazwę obszaru, jego położenie oraz Ograniczenia, zakazy i nakazy) lub przez Radę Gminy. Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu powołanego przez Radę Gminy Sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### Pomniki przyrody.

Propozycje nadania statusu pomników przyrody drzewom i zespołom drzew  
W gminie ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Obiekt	Lokalizacja
1.	Aleja lip drobnolistnych	Przy drodze prowadzącej na cmentarz w Mechowie
2.	Aleja lip drobnolistnych	W kierunku północno-wschodnim od Mechowa
3.	Szpaler lip drobnolistnych	W Obrominie, przy posesjach nr 18-20.
4.	Wiąz górski	Na obrzeżach starych żwirowni, na wschód od Żabowa
5.	Buk zwyczajny, odmiana czerwono-listna	Teren starego cmentarza Pyrzyc, przy drodze do Stargardu Szczecińskiego
6.	Wiąz górski	Teren starego cmentarza Pyrzyc, przy drodze do Stargardu Szczecińskiego.
7.	Sosna wejmutka	Teren starego cmentarza Pyrzyc
8.	5 dębów szypułkowych	W Mechowie, przy posesji nr 31
9.	Topola czarna	W Mechowie, przy drodze do Letnina.
10.	Dwa graby zwyczajne	Teren zespołu kościelno-cmentarnego w Nowielinie
11.	Jesion wyniosły	Na wschodnich obrzeżach Nowielina, na terenie łągi jesionowo-olszowego.
12.	Grupa brzoź brodawkowych	Na wschodnich obrzeżach Nowielina, na terenie łągi jesionowo-olszowego.
13.	Wiąz górski	Obok boiska sportowego w Nowielinie, na Południowy-wschód od wsi.
14.	Grupa 3 wiązów górskich	Teren starego młyna wodnego w Letninie.
1	2	3
15.	Szpaler 17 lip drobnolistnych	Teren starego cmentarza, w nasadzeniu wzdłuż Cmentarza.
16.	Dwa jesiony wyniosłe	Teren starego cmentarza w Brzesku.
17.	Dąb szypułkowy	Park w Pyrzycach, przy ul. Mickiewicza.
18.	Lipa drobnolistna	Park w Pyrzycach, przy ul. Mickiewicza.
19.	Jesion wyniosły	Park w Pyrzycach, przy ul. Mickiewicza.

Ustanowienie pomników przyrody następuje w drodze rozporządzenia wojewody, które określa nazwę obiektu, jego położenie oraz stosowne ograniczenia, nakazy i zakazy, lub przez Radę Gminy.

### Użytki ekologiczne.

Proponuje się utworzenie na terenie gminy 42 użytków ekologicznych. Są to w większości torfowiska z oczkami wodnymi oraz tereny wyrobisk poeksploatacyjnych. Użytki ekologiczne uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i uwidacznia w ewidencji gruntów.

Ustanowienie użytków ekologicznych przyrody następuje w drodze rozporządzenia wojewody (które określa nazwę obiektu, jego położenie oraz stosowne ograniczenia, nakazy i zakazy) lub Radę Gminy.

Wykaz proponowanych użytków ekologicznych zawiera poniższa tabela.

### Proponowane użytki ekologiczne

Lp.	Nazwa	Obiekt i lokalizacja	Przedmiot ochrony	Wskazania konserwatorskie
1.	Jez. Będgoszcz	Lustro wody z wyspami oraz partie podtapianych łąk	Strefa litoralna ze zbiorowiskiem roślinności wapieniolubnej; łąki mszysto – turzycowe	Należy ustabilizować poziom wód w jeziorze, z uwagi na przesuszenie fitocenozy
2.	„Szuwar w Ostrowicy”	Obniżenie terenu na południowy – zachód od Ostrowic	Obiekt o znaczeniu fitocenotycznym	-Nie naruszać stosunków wodnych -Nie wysypywać śmieci
3.	„Parów k. Żabowa”	Parów po wyrobisku na wschód od Żabowa	Śródpolna ostoja bezkręgowców, ptaków i ssaków	-Zachować stan równowagi biocenotycznej -Nie wysypywać śmieci
4.	„Żwirowisko k. Karniewa”	Wyrobisko na zapleczu komunalnego wysypiska odpadów	Obiekt o znaczeniu fitocenotycznym	-Nie naruszać stosunków wodnych -Chronić przed eutrofizacją
5.	„Ostoją Brzezinka”	Wyrobisko na północny – wschód od Pyrzyc	Ostoją zwierzyny, miejsce lęgowe ptactwa	-Nie naruszać stosunków wodnych -Zachować równowagę biocenotyczną
6.	„Torfowisko Chwasty”	Torfowisko na zachód od Rzepnowa	Ekosystem torfowy, występowanie chronionych gatunków ptaków	-Ograniczyć wpływ wód gruntowych i powierzchniowych -Nie odwadniać
7.	„Torfowisko Granica”	Torfowisko na wschód od Nowego Chrapowa	Śródpolny kompleks torfowy	-Zachować równowagę biocenotyczną -Nie naruszać stosunków wodnych -Nie wysypywać śmieci
8.	„Młaka przy torach”	Śródpolne obniżenie na północ od Karniewa, przy torach	Obiekt o znaczeniu fitocenotycznym	-Nie zanieczyszczać -Nie eutrofizować -Nie naruszać stosunków wodnych -Zachować równowagę biocenotyczną
9.	„Chwasty”	Łąka za Rzepnowem	4 stanowiska rozrodu derkacza	-powstrzymać antropopresję -Nie wypalać traw
10.	„ Torfowisko Kolonia”	Torfowisko na południowy – zachód od Karniewa	Ostoją zwierzyny płowej, lęgowisko ptactwa wodno – błotnego oraz bezkręgowców	-Zachować równowagę biocenotyczną -Nie odwadniać -Nie zanieczyszczać i nie eutrofizować -Usunąć śmieci

11.	„Zalew Tama”	Sztuczny zbiornik rybacki, torfowisko na południe od Pyrzyc	Zbiorowisko szuwarowe pałki szerokolistnej i manny mielec; płyty zbiorowisk hydrofitów, zbiorowiska przetacznika bobownika, stanowiska rozrodu ptaków wodnych i płazów	-Utrzymać równowagę hydrologiczną -Nie zanieczyszczać i zabezpieczyć przed ewentualną eutrofizacją -Ograniczyć antropopresję
12.		Kompleks jeziorno – bagienny po wschodniej stronie torów, w kierunku na północny – wschód od Pyrzyc	Ostoja zwierzyny płowej, łęgowisko ptactwa wodno – błotnego oraz bezkręgowców, stanowisko gatunku chronionego – arcydziegiel litwor	-Zabezpieczyć przed antropopresją -Utrzymać równowagę hydrologiczną -Nie zanieczyszczać i zabezpieczyć przed eutrofizacją
13.		Śródpolne jeziorko na południe od Obojna	Obiekt o znaczeniu biocenotycznym	-Usunąć zanieczyszczenia -Utrzymać równowagę hydrologiczną -Nie zanieczyszczać
14.	„Jeziorko z ramienią”	Jeziorko na	Niewielkie płyty kłoci wiechowej, zespoły ramienic	-Ogrodzić jeziorko, zabezpieczyć akwen i strefę przybrzeżną przed dewastacją i eutrofizacją -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać -Zachować równowagę biocenotyczną
15.		Śródpolne zagłębienie na południe od jez. Koryto	Cenny element krajobrazu o znaczeniu biocenotycznym	-Nie naruszać równowagi stosunków wodnych -Nie zanieczyszczać
16.	Jez. Duże i Jez. Małe	Dwa jeziora na południowy – zachód od Stróżewa	Ostoja i miejsce łęgowe ptactwa wodno – błotnego i bezkręgowców, rzadkie gatunki roślin	-Ograniczyć antropopresję i dewastację strefy brzegowej -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
17.	„Łęg k. Mechowa”	Łęg jesionowo – olszowy na północny – zachód od Mechowa	Ostoja zwierzyny płowej i bezkręgowców	-Nie odwadniać i nie zanieczyszczać -Nie ingerować w ekosystem zbiorowiska leśnego
18.	„Kolonja Brzesko”	Nieczynna zwirownia na wschód od wsi Kolonia Brzesko	Cenny element krajobrazu o znaczeniu biocenotycznym	-Nie zanieczyszczać -Nie ingerować w ekosystem

19.	„Ostoja Brzesko”	Nieczynna zwirownia na Wschód od wsi Kolonia Brzesko	Obiekt o znaczeniu biocenotycznym; ostoja zwierzyny, stanowisko rozrodu ptaków i płazów	-Nie zanieczyszczać -Nie ingerować w ekosystem -Zachować równowagę hydrologiczną
20.	„Kaczy staw”	Ekosystem jeziorny na zachód od Nowielina	Ostoja i miejsce lęgowe ptactwa wodno – błotnego, płazów i bezkręgowców	-Zachować równowagę biocenotyczną -Nie naruszać stosunków wodnych -Nie zanieczyszczać
21.	„Nowieliński Łęg”	Ekosystem jeziorny za pałacem na obrzeżu Nowielina	Cenny drzewostan, stanowiska chronionych ptaków i roślin, stanowiska rozrodu płazów i bezkręgowców, ochrona bioróżnorodności i krajobrazu	-Zachować równowagę biocenotyczną -Nie naruszać stosunków wodnych -Nie zanieczyszczać
22.	„Uroczysko Bagno”	Obniżenie śródpolne na południowy – zachód od Nowielina	Ostoja zwierzyny	-Zachować równowagę biocenotyczną -Nie ingerować w ekosystem leśny -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
23.	„Uroczysko Czyste”	Pas szuwaru trzecinowego na północny – zachód od Krzemlina	Ostoja i miejsce lęgowe ptactwa wodno – błotnego, płazów, gadów i bezkręgowców	-Ograniczyć antropopresję i powstrzymać dewastację brzegową -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
24.	„Ostoja Krzemlin I”	Ekosystem jeziorny z psem szuwarów na północny – zachód od Krzemlina	Miejsce lęgowe ptactwa wodno – błotnego i ostoja bezkręgowców	-Ograniczyć antropopresję i dewastację strefy brzegowej -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać -Zabezpieczyć przed procesami eutrofizacji -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
25.	„Ostoja Krzemlin II”	Torfowisko na północny – zachód od Krzemlina	Cenny element krajobrazu o znaczeniu biocenotycznym	-Nie ingerować w równowagę biocenotyczną ekosystemu -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
26.		Śródpolne oczko wodne na południowy – zachód od Letnina	Ostoja zwierzyny, ważny element hydrologiczny krajobrazu	-Nie ingerować w równowagę biocenotyczną ekosystemu -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
27.		Ekosystem torfowy na południe od Brzeska	Ostoja zwierzyny, element hydrologiczny krajobrazu	-Nie naruszać równowagi hydrologicznej -Zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami i antropopresją



28.	„Czarcie Doły”	Nieczynna zwirownia na południe od Brzeska	Ostoja zwierzyny płowej, miejsce lęgowe ptactwa i bezkręgowców	-Usunąć zaśmiecenia -Zabezpieczyć ekosystem przed dalszą degradacją -Ograniczyć zarastanie stoków krzewami
29.	„Obromińskie Stawy”	Kompleks torfowiskowy na południowy – zachód od Obromina	Element hydrologiczny krajobrazu; ostoja zwierzyny, zachowanie miejsc rozrodu płazów i ptaków	-Nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
30.		Torfowisko na południowy – zachód od Krzemlina	Ostoja ptactwa wodno – błotnego i bezkręgowców; element hydrologiczny krajobrazu	-Nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
31.		Torfowisko na południowy – zachód od Krzemlina	Element hydrologiczny krajobrazu; ostoja zwierzyny	-Nie naruszać stosunków wodnych -Nie zanieczyszczać
32.	„Żółte Łany”	Śródpolne oczka wodne na południu gminy, na zachód od Darczewka	Element hydrologiczny krajobrazu; ostoja zwierzyny, miejsce rozrodu ptaków wodno – błotnych, stanowisko rozrodu płazów i stanowisko fauny bezkręowej	-Nie naruszać stosunków wodnych -Chronić przed zanieczyszczeniami i antropopresją -Edukacja właścicieli gruntów -Ograniczyć nadmierny wpływ biogenów z pól
33.	„Mielęcińskie torfy”	Obniżenie w kompleksie torfowiskowym, na południowy – wschód od Mielęcina	Ostoja zwierzyny	-Nie odwadniać -Nie poddawać zabiegom gospodarczym, pozostawić naturalnej sukcesji roślinnej
34.	„Piaszczysty Jar”	Stara piaskownia, wzniesienie na północnym – zachodzie od Lipek	Stanowisko rozrodu cennych owadów i gadów, zbiorowisko roślinne muraw kserotermicznych	-Wprowadzić zakaz przejeżdżania traktorów -Powstrzymać niszczenie wnętrza pagórka przez wybieranie piasku -Wyciąć pojawiające się na stokach krzewy -Zabezpieczyć przed składowaniem odpadów wewnątrz i na szczycie pagórka

35.	„Lipki”	Oczko wodne z zaroślami przy skrzyżowaniu drogi do Lipiek z drogą do Pyrzyc	Stanowisko rozrodu płazów i owadów	-Powstrzymać wywóz śmieci i spływ biogenów z pól -Zachować w niezmiennym stanie
36.	„Rzepnowo 1”	Podmokłe łąki – wzniesienie na północnym – zachodzie od Lipiek	Ochrona bioróżnorodności krajobrazu i chronionych gatunków ptaków i zespołu zakrzewień śródpolnych	-Zachować w niezmiennym stanie -Nie odwadniać
37.	„Rzepnowo 2”	Trzciniowisko na południowy – zachód od Rzepnowa	Zachowanie bioróżnorodności krajobrazu, śródpolna zlewina wody, stanowisko lęgowe błotniaka stawowego	-Zachować w niezmiennym stanie -Nie odwadniać -Powstrzymać wypalanie trzciny
38.	„Nowielińskie Uroczysko”	Oczko wodne na północ od Nowielina	Stanowisko rozrodu kumaka nizinnego i wodnika	-Nie zaśmiecać -Powstrzymać nawożenie pól w bezpośrednim sąsiedztwie oczka
39.	„Stróżewska Młaka”	Podmokłe łąki i pastwisko przy drodze do kolonii Stróżewo	Miejsce rozrodu kulika wielkiego, zachowanie bioróżnorodności	-Zachować w niezmiennym stanie -Nie odwadniać -Powstrzymać wypalanie trzciny
40.	„Pstrowickie Źródło”	Oczko wodne i łąki na południe od Pstrowic	Stanowisko rozrodu cennych płazów i mięczaków	-Zachować w niezmiennym stanie -Nie odwadniać -Powstrzymać wylewanie gnojowicy -Ograniczyć stosowanie środków ochrony roślin
41.	„Ptasie Rozlewisko”	Śródpolne stawy na północny – wschód od Pstrowic	Miejsca rozrodu ornitofauny i płazów	-Racjonalna gospodarka rolna -Powstrzymać spływ biogenów z pól
42.	„Piaskowe Góry”	Piaskownia na południe od wsi Letnin	Zachowanie kolonii rozrodzkiej brzegówki, stanowisko zwinki trzyszczaka piaskowego	-Zabezpieczyć przed antropopresją -Powstrzymać składowanie śmieci

## Zespoły Przyrodniczo – Krajobrazowe

W celu ochrony istniejących i projektowanych obiektów o cennych wartościach przyrodniczych: rezerwatów, pomników przyrody, użytków ekologicznych oraz stanowisk gatunków chronionych proponuje się powołanie na terenie gminy czterech Zespołów Przyrodniczo – Krajobrazowych.

Podstawą powołania ZPK, oprócz potrzeby tworzenia ekologicznego systemu obszarów chronionych, są ich wysokie walory krajobrazowe, krajoznawcze i kulturowe.

Charakterystykę projektowanych Zespołów Przyrodniczo – Krajobrazowych przedstawiono w formie tabelarycznej.

Nazwa	Charakterystyka i lokalizacja	Walory
ZPK 1 Brzesko- Płoński	Fragment doliny Płoni z jeziorkami wapiennymi oraz obszar położony na południe z lokalnymi wzniesieniami moreny dennej.	Występowanie unikalnych gatunków roślin objętych ochroną, rzadkich i zagrożonych, naturalnych ich fitocenozy, ekosystemów z wielkimi stadiami inicjalnymi łądowienia; drzewa o charakterze pomnikowym.
ZPK 2 Nowielińsko- Pyrzycki	Ekosystem jeziorny w Nowielinie, Zalew Tama, torfowisko w kierunku północnym, południowo-zachodni fragment miasta.	Występowanie naturalnych ekosystemów roślinności wodnej, bagiennej i zaroślowej, drzewa o charakterze pomnikowym, zabytki architektury.
ZPK 3 Pstrowicki	Fragment wsi Pstrowice z położonym na półwyspie nad jeziorem zespołem pałacowym.	Występowanie stanowisk gatunków chronionych, ekosystem jeziorny, bagienne i torfowiskowe, zabytkowe obiekty architektoniczne, korytarz ekologiczny.
ZPK 4 Krzemlińsko- Mielęciński	Południowa część gminy o znacznym zróżnicowaniu rzeźby terenu, wypiętrzania moreny czołowej.	Występowanie stanowisk gatunków objętych ochroną, rzadkich i zagrożonych, naturalne ekosystemy zbiorowisk lasów torfowiskowych, zbiorowiska roślinności torfowiskowej, drzewa o charakterze pomnikowym, zabytki architektury

Powołanie zespołów Przyrodniczo – Krajobrazowych następuje w drodze rozporządzenia wojewody, które określa nazwę obiektu, jego położenie oraz stosowne ograniczenia, nakazy i zakazy, lub przez Radę Gminy.

Dla Zespołów Przyrodniczo – Krajobrazowych powołanych przez Radę Gminy sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Oprócz form ochrony zawartych w ustawie o ochronie przyrody proponuje się na obszarze gminy objąć ochroną inne cenne obszary przyrodnicze, oznaczone na mapie jako „OC” oraz „Geo” (ciekawe formy geologiczne).

Obszary określone jako obiekty cenne „OC” obejmują: Korytarze ekologiczne, obszary źródliskowe, czyżnie, ostoje zwierząt oraz aleje i szpalery drzew nie kwalifikujące się jako pomniki przyrody.

Zagrożeniem w stosunku do cennych obiektów przyrodniczych są między innymi: napływ biogenów z pól, wypalanie łąk, nadmierne osuszanie, degradacja niektórych partii drzew, zaśmiecenie.

Wskazania ochronne w stosunku do tych obszarów polegają przede wszystkim na zachowaniu stanu istniejącego.

W poniżej załączonej tabeli przedstawia się w stosunku do niektórych obszarów cennych, w których nastąpiła zakłócona równowaga ekologiczna, dodatkowe ustalenia dotyczące ochrony.

#### Obiekty cenne – OC 1 – OC 6

Symbol i nazwa	Opis obiektu, lokalizacja	Przedmiot ochrony	Wskazania ochronne
OC 1 „Dolina Nieborowska”	Korytarz ekologiczny wzdłuż Kanału Nieborowskiego	Bioróżnorodność, stanowiska derkacza i strumieniówki.	Racjonalna gospodarka rolna, zakaz wycinania drzewostanu i krzewów.
OC 2 „Krzemińskie Kotły”	Zespół śródpolnych glinianek i stawików koło Krzemlina	Stanowisko rozrodu kumaka oraz łęgowisko perkoza, krakwy i cyranki.	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 3 „Stróżewskie Łąki”	Łąki wzdłuż Kanału Stróżewskiego - fragment korytarza ekologicznego	Ochrona krajobrazu i bioróżnorodności, stanowiska ptaków, w tym stanowisko łęgowe bielika – ochrona strefowa.	Wypas i pokosy, zakaz wypalania trawy i trzcin.
OC 4 Obszar źródlisk. 1	Obniżenie śródpolne na północny wschód od Letnina	Obiekt biocenotyczny i krajobrazowy.	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 4 Obszar źródlisk. 2	Skarpa na północ od Obromina	Cenny element krajobrazu o znaczeniu biocenotycznym	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 5 Szpaler czyżni	Wzdłuż zachodniej granicy gminy, na wysokości Nowielina	Cenny skład gatunkowy	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 5 Śródpolne czyżnie	Wzdłuż skarpy, na południowy – zachód od Nowielina	Różnogatunkowe, naturalne zadrzewienie zabezpieczające krawędź pól uprawnych przed erozją	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 5 Szpaler czyżni	Wzdłuż jaru na zachód od Krzemlinka	Różnorodny, cenny skład gatunkowy.	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 5 Śródpolne czyżnie	Wzdłuż drogi polnej, na południe od Krzemlina	Zadrzewienia i zakrzewienia o różnorodnym składzie gatunkowym.	Zachować w niezmienionym stanie.
OC 6	Teren całej gminy	Miejsca przebywania zwierząt i rozrodu zwierząt.	Zachowanie stanu istniejącego.

OC 7 – Cenne elementy krajobrazu kulturowego – drzewostany o ważnej funkcji wodochronnej, wiatrochronnej i biocenotycznej.

Rodzaj	Lokalizacja	Wskazania
Jesionowo - jaworowa	W kierunku zachodnim do granicy gminy od drogi do Chrapowa, aleja o długości 1 km.	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja topoli czarnych z czyżniami		Zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem, poddać rekultywacji, przywrócić równowagę biocenotyczną.
Aleja klonów zwyczajnych i jaworów	Przy drodze Pyrzyce – Banie, od cmentarza komunalnego, aleja o długości 0,8 km.	Zachowanie stanu istniejącego.
Szpaler brzozy brodawkowej	Nad Kanałem Młyńskim, przy drodze Pyrzyce – Banie, aleja o długości 0,4 km.	Zachowanie stanu istniejącego.
Szpaler topoli czarnych	Przy Kanale Młyńskim	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja dębowo – jesionowa	Przy drodze z Mechowa, w kierunku Le	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja klonów zwyczajnych	Przy drodze z Mechowa, w kierunku Lipniej Góry.	Zachowanie stanu istniejącego.
Szpaler jesionów wyniosłych		Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja topoli czarnych	Przy drodze z Mielęcina do Pstrowic, aleja długości 1,9 km	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja jesionowo – jaworowo – dębowa	W kierunku południowo – zachodnim od torów kolejowych, aleja o długości 0,5 km	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja jaworowa		Zachowanie stanu istniejącego.
Szpaler dębów szypułkowych	Przy drodze z Krzemlina, w kierunku południowo – zachodnim.	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja jesionów wyniosłych	Od zachodniej granicy gminy w kierunku Mielęcina, aleja długości 2,3 km.	Zachowanie stanu istniejącego.
Aleja klonów zwyczajnych	Przy drodze z Mielęcina do Batowa, aleja długości 1,7 km.	Zachowanie stanu istniejącego.

## OC-8 Ciekawe formy geomorfologiczne

Lp	Charakterystyka, lokalizacja	Wskazania ochronne
1.	Skarpa na południowej krawędzi basenu jeziora Miedwie.	Zabezpieczyć przed działaniem antropogennym.
2.	Wzniesienie Chiny, forma geomorfologiczna w basenie torfowym doliny Płoni.	Zabezpieczyć przed rozkopywaniem, oznaczyć tablicą: „Obszar wypiętrzeń morenowych”.
3.	Kurhanek, lub stara osada, element krajobrazowy i historyczny, położony na południowy – wschód od Nowielina.	Zabezpieczyć przed działaniem antropogennym, w tym przed zanieczyszczeniem.
4.	Skarpa moreny dennej, obiekt geologiczny, na wschód od Letnina.	Zabezpieczyć przed działaniem antropogennym.
5.	Lipia Góra – wypiętrzenie moreny dennej, na północ od Obromina.	Zabezpieczyć przed rozkopywaniem, oznaczyć tablicą: „Obszar wypiętrzeń morenowych”.
6.	Brzeska Góra – pozostałość moreny czołowej, na południowy – wschód od Brzeska.	Zabezpieczyć przed rozkopywaniem, oznaczyć tablicą: „Obszar wypiętrzeń morenowych”.

## Parki podworskie (w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków)

Lp	Lokalizacja Nr ewidencji	Walory przyrodnicze	Zalecenia
1.	Park komunalny w Pyrzycach	Różnorodny drzewostan, w części o wymiarach pomnikowych.	Oznaczyć drzewa metryczkami gatunkowymi Uporządkować ruń Wytyczyć i zagospodarować nowe alejki wzdłuż naturalnych ścieżek wydeptanych przez ludzi
2.	Park przypałacowy w Krzemlinie, Nr 937	Różnorodny, bogaty drzewostan, drzewa o dużych obwodach pni.	Wskazane jest dosadzenie innych gatunków parkowych, głównie roślin nagozależkowych
3.	Park dworski w Mechowie, Nr 944	Cenne egzemplarze drzew: buk odmiany czerwonołistnej, platan.	Wyeksponować cenny drzewostan, wykonać zabiegi pielęgnacyjne, ewentualnie wzbogacić drzewostan
4.	Park podworski w Mielęcinie, Nr 949	Cenne gatunki drzew o rozmiarach pomnikowych.	Dokonać inwentaryzacji i rekultywacji zaniedbanych drzew, wykonać zabiegi pielęgnacyjne starego drzewostanu oraz: usunąć zbędny podszyt, wytyczyć alejki i zagospodarować trawniki, wyeksponować drzewa pomnikowe i oznaczyć poszczególne gatunki tabliczkami gatunkowymi
5.	Kompleks parkowy z jeziorkiem w Nowielinie, Nr 949	Park o charakterze leśnym, enklawy zbiorowisk naturalnych, drzewa o charakterze pomnikowym.	Pozostawić w naturalnej sukcesji, ewentualnie wyznaczyć ścieżki rekreacyjne, zabezpieczyć przed dewastacją

6.	Park w Ryszewku, Nr 948	Aleja lip, Dorodne buki i inne cenne gatunki drzew.	Uporządkować i wykonać zabiegi pielęgnacyjne, usunąć krzaczasty podrost
7.	Park w Żabowie, Nr 242	Park o charakterze leśnym, z wieloma gatunkami okazałych drzew.	Uporządkować park poprzez: wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie zbędnego podrostu, odtworzenie sieci alejek i ścieżek.

Korytarze ekologiczne i bariery ekologiczne.

W celu ochrony naturalnych ciągów pomiędzy ekosystemami na obszarze gminy wyznaczono szereg korytarzy ekologicznych, a mianowicie:

rzeka Płonia, Kanał Nieborowski, Kanał Młyński (Sicina) oraz większe rowy melioracyjne.

Zalecenia ochronne polegają na dolesieniu i zakrzewieniu brzegów oraz utrzymaniu ekosystemów wewnątrz korytarza w niezmienionym stanie.

Do większych barier ekologicznych (proponowanych do stopniowej ich likwidacji), należą:

odcinek drogi E 65 biegnący od osady Nieborowo w kierunku Chabówka (rozdziela proponowane obszary chronione OChK i OC 1),

południowo – zachodni odcinek drogi biegnącej przez Nowielin (pomiędzy dwoma proponowanymi użytkami ekologicznymi),

odcinek drogi pomiędzy Karniewem a osadą Kolonia Miejska (rozdziela trzcinowiska proponowane jako użytek ekologiczny),

droga z Kluczewa biegnąca w kierunku północno – wschodnim do granicy gminy (przerywająca połączenie pomiędzy proponowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym a Obszarem Chronionego Krajobrazu).

Klimat.

Charakterystyka klimatu i zanieczyszczenie atmosfery.

Klimat na terenie gminy cechuje się łagodną zimą i stosunkowo chłodnym latem, przy równoczesnej, dużej niestabilności warunków atmosferycznych.

Obszar gminy Pyrzyce należy do klimatycznej Krainy Pyrzycko – Goleniowskiej, natomiast sama Kotlina Pyrzycka wyróżnia się znacznie mniejszymi opadami atmosferycznymi aniżeli tereny przyległe. Najbardziej narażone na wysychanie są obszary położone na południowy – wschód od jeziora Miedwie.

Na terenie gminy przeważają wiatry z kierunku południowo – zachodniego; częste są poza tym wiatry zachodnie i południowe.

Na terenie miasta, pomimo niewielkiego zróżnicowania rzeźby terenu, występuje kilka typów klimatów lokalnych, związanych głównie z warunkami wilgotnościowymi i solarnymi.

Najbardziej korzystne warunki klimatyczne, szczególnie dla zabudowy mieszkaniowej, występują na terenie Starego Miasta oraz na brzeżnych partiach wysoczyzny o większych spadkach – zbocz południowe, południowo – wschodnie i południowo – zachodnie.

W rejonie miasta ma miejsce znaczne zanieczyszczenie atmosfery (przekroczenie dopuszczalnych norm w odniesieniu do dwutlenku węgla i siarki).

Dotyczy to głównie wschodniej części terenów zainwestowanych.

Głównymi źródłami zanieczyszczenia atmosfery są zakłady przemysłowe, (w tym Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Przemysłu Terenowego i Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska), ruch samochodowy oraz w części miasta nie objętej zasilaniem z sieci ciepłej – lokalne kotłownie i paleniska domowe.

W odniesieniu do komunikacji, największe zagrożenie stwarza ruch samochodowy na drodze krajowej nr 3, a następnie na pozostałych drogach krajowych na wlotach do miasta (zanieczyszczenie powietrza tlenkami siarki, azotu i węgla).

W odniesieniu do terenów wiejskich zagrożeniem w stosunku do czystości powietrza są: gorzelnie w Krzemlinie i Nowielinie, suszarnie pasz w Giżynie i Okunicy oraz ruch samochodowy na terenie drogi krajowej Nr 3 – głównie w Mielęcinie i Żabowie.

### **Kierunki działania.**

Radykalna poprawa czystości powietrza głównie na terenie miasta wymaga przede wszystkim realizacji dwóch inwestycji, dotyczących inżynierii i komunikacji:

- realizacji sieci ciepłej, obejmującej pozostałe tereny mieszkaniowe i zakłady przemysłowe,
- realizacji obwodnicy dla trasy DK 3, omijającej tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto, zaleca się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla uciążliwych zakładów, których dyslokacja ze względów ekonomicznych jest w najbliższym okresie czasu niemożliwa.

Poprawa komfortu zamieszkania i wypoczynku w wyniku prawidłowego kształtowania struktur przestrzennych Pyrzyc, omówiona została w rozdziale traktującym o zasadach polityki przestrzennej miasta.



## 6. Środowisko kulturowe – zasoby i formy ochrony.

Zabytki budownictwa, architektury i komponowanej zieleni.

Na terenie miasta i gminy Pырzyce występują liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską: wpisane do rejestru zabytków, proponowane do wpisu do rejestru oraz będące w ewidencji konserwatorskiej.

Są to na terenie miasta:

- obiekty sakralne,
- obiekty publiczne,
- architektura militarna,
- zielen komponowana.

Zdecydowana większość tych obiektów występuje na terenie zespołu staromiejskiego.

Obiekty o wartościach zabytkowych występujące na terenach wiejskich to:

- zabytkowa architektura sakralna, reprezentowana przez 16 kościołów,
- architektura rezydencjonalna, reprezentowana przez 6 obiektów,
- zespoły zabudowań folwarcznych dworskich wsi,
- budynki mieszkalne i cmentarze.

Wykaz tych obiektów przedstawiono w formie tabelarycznej.

Ponadto zarówno w mieście jak i w niektórych wsiach zachowały się historyczne układy przestrzenne wymagające zachowania i należytego utrzymania.

Obszary uznane za szczególnie ważne jako materialne świadectwo historyczne proponowane są do objęcia strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Obszary układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych proponowane są do objęcia strefą „B” ochrony konserwatorskiej.

Obszary krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności człowieka (parki, cmentarze, aleje) proponowane są do objęcia strefą „K” ochrony krajobrazu.

Ekspozycja zabytkowego układu przestrzennego, lub jego elementy proponowane są do objęcia strefą „E” ochrony ekspozycji.

## **A/ Obiekty wpisane do rejestru zabytków.**

Lp.	Obiekt	Adres	Numer rejestru
<b>I.</b>	<b>Miasto</b>		
1.	Teren Starego Miasta w obrębie murów wraz z zespołem dawnych wałów i fos		38
2.	Kościół pw. Św. Maurycego		65
3.	Kościół poaugustiański		349
4.	Kościół pw. Św. Ducha 9ob. biblioteka miejska)		45
5.	Miejsce chrztu Pyrzyczan wraz ze starodrzewiem i studzienką	Ul. Warszawska	1181
6.	Budynek poczty	Ul. Bogusława 15	
7.	Obwarowania miejskie		54
8.	Obwałowania fosy		
9.	Grodzisko i podgrodzie	Teren cmentarza poewangelickiego	618
10.	Park przy studni św. Ottona	Ul. Warszawska	1181
11.	Zieleń komponowana na terenach nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków		
<b>II.</b>	<b>Wsie</b>		
1.	Kościół	Brzesko	19
2.	Dwór	Krzemlin	937
3.	Kościół	Letnin	352
4.	Kościół z działką	Mechowo	460
5.	Park przy dawnym pałacu	Mechowo	944
6.	Kościół	Miełecin	784
7.	Budynek mieszkalny	Nieborowo	1280
8.	Kościół	Nowielin	137
9.	Park na terenie założenia dworsko – parkowego	Nowielin	949
10.	Dwór	Nowielin	768
11.	Pałac	Pstrowice	1123
12.	Park	Pstrowice	994
13.	Spichlerz	Pstrowice	1123
14.	Kościół wraz z otaczającym placem dawnego cmentarza	Ryszewo	783
15.	Kościół z terenem cmentarza	Rzepnowo	1118
16.	Kościół	Żabów	351
17.	Park pałacowy	Żabów	242
18.	Dom mieszkalny Nr 29	Obromino	A-19

## **W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków.**

### **Ochronie podlega:**

forma architektoniczna budowli we wszystkich elementach: bryły, kompozycji elewacji, stolarki oraz zabytkowe wyposażenie i zasadnicze elementy rozplanowania wnętrza, materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachu), funkcja obiektu.

**Warunki ochrony są następujące:**

obowiązuje trwałe zachowanie obiektu i użytkowanie zgodne z jego wartością,  
wszelkie prace remontowo – renowacyjne wymagają zezwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami dotyczącymi zabytków.

**B/ Obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków.**

Lp.	Obiekt	Lokalizacja	Uwagi
<b>I.</b>	<b>Miasto</b>	-	-
<b>II.</b>	<b>Wsie</b>		
1.	Teren dawnego cmentarza przy kościele z murem i bramkami	Brzesko	XVIII-XIX w.
2.	Dzwonnica przy kościele	Brzesko	1 ćw. XIX w.
3.	Pastorówka (plebania)	Brzesko 64	3-4 ćw. XIX w.
4.	Kościół z działką i ogrodzeniem	Brzezin	1850 r.
5.	Dwór A – 145 – Decyzja Dz-4200/32/9/01/2003	Czernice	1913 r.
6.	Dwa łukowe mostki kamienne przy kanale	Giżyn	
7.	Kościół	Krzemlin	XIX w.
8.	Budynek mieszkalny	Letnin 49	XVIII/XIX w.
9.	Zagroda młyńska	Letnin 57	poł. XIX-pocz. XX w.
10.	Dom młynarza	Letnin 59	1 ćw. XX w.
11.	Budynek mieszkalny	Młyny (między 3 i 4)	pocz. XIX w.
12.	Kościół z kamiennym ogrodzeniem	Nieborowo	XV/XVI
13.	Budynek mieszkalny nr 33	Nieborowo	poł. XIX w.
14.	Mur kościelny	Nowielin	XV w.
15.	Kościół z terenem przykościelnym i murem	Obromino	XVIII, ok. poł. XIX w.
16.	Budynek mieszkalny	Obromino 3	1 ćw. XX w.
17.	Budynek mieszkalny	Obromino 6	XVIII/XIX w.
18.	Pastorówka (ob. budynek mieszkalny)	Obromino 10	pocz. 2 poł. XIX w.
19.	Budynek mieszkalny	Obromino 24	poł. XIX w.
20.	Kościół z ogrodzeniem	Okunica	lata 20/30 XX w.
21.	Kościół z ogrodzeniem	Pstrowice	XV w.
22.	Kościół	Ryszewko	1866 r.
23.	Dwór z zabudowaniami gospodarczymi	Ryszewko	4 ćw. XIX w.
24-26.	Budynki mieszkalne (3 budynki)	Ryszewo 12, 13/14, 20	1852 r.
27.	Kościół z ogrodzeniem	Turze	XV/XVI w.

**W odniesieniu obiektów proponowanych do wpisu do rejestru zabytków**  
po dokonaniu wpisu obowiązują warunki ochrony jak dla obiektów wpisanych  
do rejestru zabytków.

**C/ Obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej.**

<b>Lp.</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Lokalizacja</b>
<b>I.</b>	<b>Miasto</b>	
1.	Ratusz	Plac Ratuszowy 1
2.	Szkoła	Ul. Owocowa 3
3.	Szkoła	Ul. Poznańska 22
4.	Budynek dawnego przytułku	Ul. Szkolna 11
5-15	Budynki mieszkalne	Ul. Bogusława 3,8,10,12,13 (obecnie poczta) 14,16,17,18,21,23
16-21	Budynki mieszkalne	Ul. Dworcowa 7,9,13,15,19,21
22-32	Budynki mieszkalne	Ul. Głowackiego 1,2,5,7,9,11,15-19
33-35	Budynki mieszkalne	Ul. Kościuszki 33-35
36.	Budynek mieszkalny	Ul. Poznańska 1
37-44	Budynki mieszkalne	Ul. Stargardzka 18,20,21,24,26,28,30,34
45.	Budynek mieszkalny	Ul. .Szkolna 52
46-53	Budynki mieszkalne	Ul. Warszawska 5,7,9,18,20,39,41,43
54-58	Budynki mieszkalne	Ul. Wojska Polskiego 1,3,5,7
59.	Zespół stacji kolejowej	Ul. Dworcowa 1
60.	Zespół budynków dawnego młyna parowego	Ul. Mickiewicza
61.	Budynek masarni	Ul. Stargardzka 15
62.	Spichrz zbożowy	Ul. Szczecińska 1
63.	Zespół budynków wodociągowych miejskich	Ul. Warszawska 22
64.	Zespół cmentarzy poewangelickich i cmentarza żydowskiego (obecnie komunalny)	Po płn. i poł. str. ul. Cmentarnej
65.	Pozostałości cmentarza poewangelickiego?///?	
66.	Dawny Park Miejski	Po płd. stronie ul. Górnej
<b>II.</b>	<b>Wsie</b>	
1.	Brama cmentarza ewangelickiego	Brzesko
2-24	Budynki mieszkalne (24 budynków)	Brzesko 15,18,19,22,25,39-41,44,46-49,60,65,71,72,74,84-86,104,105,132
25.	Świetlica	Brzesko 118
26.	Dawna szkoła (obecnie budynek mieszkalny)	Brzezin
28-39	Budynki mieszkalne (11 budynków)	Brzezin 1,5,6,8,12-14,20-23
40.	Dwór	Krzemlin
41.	Rządówka	Krzemlin 12
42.	Gorzelnia	Krzemlin
43.	Obora w zespole folwarczym	krzemlin

44-46	Budynki mieszkalne (3 budynki)	Krzemlin 20-22
47-62	Budynki mieszkalne (15 budynków)	Letnin 2,3,19,23,26,29,34,35,38,39,45,48,50,51,55
63.	Dawna szkoła	Letnin 42
64.	Magazyn	Letnin 63
65.	Młyn	Letnin, k. nr 59
66.	Zabudowania stacji kolejowej	Miełęczin
67.	Magazyn	Na południe od wsi Miełęczin
68-79	Budynki mieszkalne (11 budynków)	Miełęczin ul. Główna 8,12,14,16,18,20,22,24,51-53-55-57-59,45-47-49,45a-45b,51-53-55-57,44a-44b-44c
80-89	Budynki mieszkalne (9 budynków)	Młyny 2-6,12-14,21
90-107	Budynki mieszkalne (17 budynków)	Nieborowo 2,4,5,9-12,14,18,20,23,25,28,29,31,37,47
108-119	Budynki mieszkalne (9 budynków)	Nowielin 4,5,7-9,27 i 28 (wraz z numerem) oraz 31 i 33
120-125	Budynki mieszkalne (5 budynków)	Obromino 8,15,17,29,31
126-127	Budynki mieszkalne z murem na froncie (2 budynki)	Obromino 12,14
128.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Obromino 27
129.	Szkoła	Obromino
130.	Kuźnia	Obromino – centrum wsi
131.	Zabudowania zagrody	Obromino 3
132.	Szkoła	Pstrowice
133-148	Budynki mieszkalne (15 budynków)	Ryszewko – Lipki 3,5,7,9,24,32-37,39,41-43
149-154	Budynki mieszkalne (5 budynków)	Ryszewo 6,7,8,36,37
155	Zabudowania zagrody	Stróżewo 19
156-157	2 budynki mieszkalne	Stróżewo 26 i 49
158.	Szkoła	Stróżewo
159.	Kapliczka przydrożna	Stróżewo
	<b>Obiekty proponowane do ochrony z warunkami jak dla obiektów ujętych w ewidencji.</b>	
1.	Zespół zabudowań kolejowych	Okunica
2-3	2 budynki mieszkalne	Turze 42 i 43

**W odniesieniu do obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej**  
(chronionych na podstawie art. 4, pkt. 3 ustawy o ochronie dóbr kultury)

**Ochronie podlega:**

ukształtowanie bryły obiektu: gabaryty wysokościowe, kształt dachu, zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej (frontowej).

**Warunki ochrony są następujące:**

obowiązuje utrzymanie tradycyjnej formy architektonicznej (wyżej wymienionych elementów),  
wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych),  
wszelkie prace remontowo – budowlane, mające wpływ na zewnętrzną formę obiektu, wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,  
w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym), należy opracować dokumentację budowlaną i fotograficzną (jeden egzemplarz przekazać do archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

**D/ Zabytkowe układy przestrzenne.**

Na podstawie analizy wartości zabytkowych układów przestrzennych wyodrębniono następujące strefy ochrony konserwatorskiej: Strefę „A” ścisłej ochrony układów przestrzennych, Strefę „B” ochrony układów przestrzennych, Strefę „E” ochrony ekspozycji oraz Strefę „K” ochrony krajobrazu.

**1. Miasto.**

**Strefa „A-1”**, obejmująca teren Starego Miasta w obrębie murów obronnych oraz przyległy obszar obejmujący zespół dawnych wałów i fos wpisany do rejestru zabytków.

Ochronie podlega historyczny układ przestrzenny miasta, zachowany oraz utrwalony w przekazach ikonograficznych, możliwy do odtworzenia na obszarach dotąd niezabudowanych lub wyznaczonych do rewaloryzacji.

**Elementy ochrony:**

historyczny układ komunikacyjny,  
elementy rozplanowania ulic: uliczka przymurna, dziedziniec i plac przed klasztorem pofranciszkańskim,  
historyczne podziały kastralne,  
historyczne formy zabudowy i gabaryty wysokościowe,  
układ obwarowań: pierścień murów obronnych, formy fos i wałów oraz utrwalony tradycją sposób ich użytkowania jako plant,  
obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji konserwatorskiej.

**Warunki ochrony:**

Obowiązuje zachowanie historycznego rozplanowania ulic, placów oraz ich historycznych nawierzchni i krawężników,  
Obowiązuje realizacja odtworzenia uliczki przymurnej,  
Obowiązuje rewaloryzacja terenu przy ul. Szkolnej oraz terenu dawnego klasztoru pofranciszkańskiego.

W przypadku lokalizowania na terenie Starego Miasta nowej zabudowy, należy projektować ją w nawiązaniu do form zabudowy historycznej. Wykaz opracowań koniecznych do podjęcia planistycznych i dokumentacyjnych ujęto w rozdziale 13 „Studium..”

**Strefa „B”**, obejmująca kwartały zabudowy przy głównej ulicy wlotowej na teren Starego Miasta.

**Elementy układu podlegającego ochronie:**

zabudowa obrzeża wzdłuż ulic Dworcowej i Bogusława,  
historyczne formy i gabaryty wysokościowe zabudowy.

**Warunki ochrony:**

- zachowanie historycznych cech rozplanowania i form zabudowy oraz zabezpieczenie terenu przed wprowadzeniem elementów dysharmonizujących.

**Strefa „E”**, ochrony ekspozycji murów obronnych i obwałowań.

**Warunki ochrony:**

- obowiązuje zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących,
- w przypadku wprowadzenia jakichkolwiek zmian w istniejącym układzie przestrzennym (lokalizacja zabudowy lub obiektów inżynierskich) obowiązuje opracowanie analizy określającej wpływ obiektu na ekspozycję murów obronnych i obwałowań.

**Strefa „K”**, ochrony krajobrazu kulturowego najstarszej części miasta, obejmująca teren w południowo – wschodniej części miasta.

**Elementy ochrony:**

topografia terenu, szczególnie w obrębie stref ochrony archeologicznej:

„WI” i „WII”,

obszar strefy „A-2” – ochrony założenia parkowego wokół studzienki św.

Ottona,

fragment terenu obwarowań miejskich wg warunków ustalonych dla strefy

„A-1”,

fragment terenu Starego Miasta – wg warunków ustalonych dla strefy „A-1”,

zachowane fragmenty zieleni komponowanej,

obiekty wpisane do rejestru zabytków.

**Warunki ochrony:**

- wymagane jest wykonanie rewaloryzacji,
- wymagane jest wyeksponowanie w opracowaniach planistycznych: terenu grodziska i podgrodzia, studni św. Ottona z założeniem parkowym,

kościół poaugustiański oraz terenu po byłym klasztorze pofranciszkańskim.

**W obrębie stref ochrony konserwatorskich wyznaczonych na terenie miasta wszelkie działania mogą być realizowane wyłącznie w oparciu o wytyczne konserwatorskie i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.**

## **2. Wsie.**

**Strefa „A”** ścisłej ochrony układów przestrzennych występuje we wsiach:

Mechowo, strefa obejmująca teren działki kościelnej z zabytkowym kościołem,

Mielęcín, strefa obejmująca: zespół pałacowo - parkowy (w historycznych granicach) oraz kościół z otoczeniem,

Nowielin, strefa obejmująca: założenie dworsko – parkowe oraz kościół wraz z terenem historycznej działki kościelnej – w granicach kamiennego muru ogrodzeniowego,

Pstrowice, strefa obejmująca teren zespołu pałacowo – parkowego oraz obszar działki kościelnej w centrum wsi, z kościołem i murem kościelnym.

### **Elementy ochrony:**

rozplanowanie ulic i placów oraz ich zachowanie oryginalne nawierzchnie,  
historyczne linie zabudowy,  
historyczne granice działek i szerokość frontów zabudowy,  
istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru lub zakwalifikowana do rejestru).  
historyczne formy zabudowy,  
zielen komponowana, jej układ i skład gatunkowy,  
mała architektura (ogrodzenia, bramki, pomniki).

### **Warunki ochrony:**

obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,  
usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących,  
wszelka działalność budowlana wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w trybie określonym przez Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11.01.1994r. w sprawie zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach i archeologicznych prac wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 55),  
obowiązuje uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zmiany własności, funkcji lub użytkowania obiektów zabytkowych zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48 z 1962r., Dz. U. Nr 56, poz. 322 z 1990r.).



**Strefa „B”** ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych występuje we wsiach:

Brzesko – układ owalnicy (bez rozbudowy na płd. I półn. z pocz. XX w.) wraz z cmentarzami, rozplanowaniem zagród, tradycyjną zabudową i nasadzeniami przy ulicach,

Brzezin – kompozycja przestrzenna całej wsi wraz z cmentarzem, rozplanowaniem tradycyjnej zabudowy i nasadzeniami przy ulicach oraz cmentarzem,

Krzemlin – zachowane elementy historycznego układu przestrzennego wsi: zespół dworsko – parkowy, kościół z przylegającym terenem oraz najstarsza część dziedzica folwarczego,

Letnin – kompozycja przestrzenna całej wsi owalnicowej wraz z kościołem, rozplanowaniem zagród, tradycyjnej zabudowy i nasadzeniami przy ulicach oraz młynami dolnym i górnym,

Młyny – rozplanowanie i zabudowa Młyna Górnego oraz Dolnego,

Mechowo – obszar założenia pałacowo – parkowego oraz teren i otoczenie cmentarza położonego poza wschodnią granicą zabudowań wsi,

Mielęcín – północna część wsi z zespołem tradycyjnej zabudowy,

Młyny – cała wieś z rozplanowaniem, kompozycją zwartych pierzei oraz formami zabudowy mieszkalnej i gospodarczej,

Nieborowo – kompozycja przestrzenna wsi owalnicowej, ze wszystkimi zachowanymi elementami rozplanowania i kompozycji przestrzennej: kościołem, rozplanowaniem zagród, formami tradycyjnej zabudowy, nasadzeniami przy ulicach,

Obromino – kompozycja przestrzenna całej wsi wraz z kościołem, rozplanowaniem zagród, zabudową i nasadzeniami przy ulicach,

Ryszewko – kompozycja przestrzenna całej wsi wraz z kościołem, założeniem dworsko – parkowym, rozplanowaniem zagród, tradycyjnej zabudowy, nasadzeniami przy ulicach oraz cmentarzem,

Ryszewo – teren wsi sakowej,

Żabów – kompozycja przestrzenna działki kościelnej oraz dziedzica folwarczego.

### **Elementy ochrony:**

rozplanowanie ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowań nawierzchni),

historyczne ukształtowanie szerokości frontów parceli i działek siedliskowych,

rozplanowanie zabudowy działek siedliskowych i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego,

forma architektoniczna zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicza kompozycja elewacji,

zielen komponowana (obsadzenia ulic, starodrzew w obrębie siedlisk): jej układ i skład gatunkowy.

**Warunki ochrony:**

- obowiązuje utrzymanie zasadniczych elementów układu przestrzennego,
- obiekty dysharmonijne powinny być docelowo usunięte lub przebudowane,
- nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości,
- przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów,
- obowiązuje uzgodnienie dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**Strefa „K”** ochrony krajobrazu występuje we wsiach:

Czernice – cmentarz rodziny Haak,

Giżyn – teren cmentarza,

Krzemlin – stawy z groblą, tworzące integralną część założenia parkowego,

Letnin – teren ewangelickiego cmentarza w historycznych granicach,

Mechowo – park pałacowy (w granicach historycznego założenia) oraz teren XIX-wiecznego cmentarza,

Młyny – teren ewangelickiego cmentarza przy drodze do Turza,

Nieborowo – teren ewangelickiego cmentarza,

Pstrowice – teren ewangelickiego cmentarza na południu wsi,

Ryszewko – teren cmentarza i nasadzenia przy ulicach,

Ryszewo – teren ewangelickiego cmentarza na południu wsi,

Stróżewo – teren XIX-wiecznego cmentarza,

Turze – teren XIX-wiecznego cmentarza,

Żabów – park pałacowy (w granicach historycznego założenia) oraz teren XIX-wiecznego cmentarza.

**Elementy ochrony:**

- historycznie ukształtowana granica parków i cmentarzy,
- kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy,
- układ dróg i alejek w obrębie parków i cmentarzy,
- mała architektura: ogrodzenia i bramy,
- nagrobki, krzyże, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy urządzenia cmentarzy.

**Warunki ochrony:**

zachowanie historycznych granic i innych elementów w obrębie strefy, niedopuszczalna jest parcelacja i zabudowa zabytkowego założenia, obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być lokalizowane tylko w miejscu dawnej zabudowy, wkomponowanej w układ założenia,

tereny dawnych, obecnie nie użytkowanych cmentarzy należy uporządkować, zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć, wszelkie prace renowacyjne, porządkowe wycinki, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku założeń wpisanych do rejestru zabytków – zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.**

Na terenie gminy PYRZYCE zaewidencjonowano ogółem 662 stanowiska archeologiczne. Rozmieszczenie tych stanowisk na obszarze gminy jest zróżnicowane tak samo jak zróżnicowana jest ich funkcja. Wielokrotnie na poszczególnych stanowiskach stwierdzono współwystępowanie pozostałości osadniczych z różnych okresów chronologicznych, co w konsekwencji pozwala nam mówić o 1167 przypadkach zasobu archeologicznego na terenie gminy.

W ramach tego zasobu archeologicznego stwierdzono zaewidencjonowanie następujących kategorii stanowisk archeologicznych (rozdzielenie funkcjonalne) bez rozróżnienia chronologicznego:

- ślad osadniczy – 512
- punkt osadniczy – 308
- osada – 300
- cmentarzysko – 39
- gród – 4
- skarb – 3
- miasto – 1

Widoczne jest też zróżnicowanie funkcjonalne stanowisk w obrębie wyróżnionych okresów chronologicznych, co przedstawione jest na poniższym zestawieniu.

	<i>LX</i>	<i>X</i>	<i>O</i>	<i>C</i>	<i>G</i>	<i>A</i>	<i>M</i>	<i>Razem</i>
Epoka kamienia-neolit	83	16	233	10				142
Epoka kamienia/brąz	18	4	3					25
Epoka brązu-kultura łużycka	23	16	36	13		3		91
Okres przedrzymski i rzymski	14	13	69	8				104
Okres starożytny	135	96	74	4				309
Okres wczesnośredniowieczny	54	46	46	3	3			151
Okres średniowieczny	182	117	38		2		1	340
Chronologia?	3		1	1				5
<b>Ogółem</b>	512	308	300	39	4			1.167

Wielokrotnie stwierdzono współwystępowanie śladów osadniczych z różnych okresów chronologicznych, co przedstawiono na poniższym zestawieniu:

	<i>EK/N</i>	<i>EK/B</i>	<i>B/Kłz</i>	<i>L/R</i>	<i>STAR</i>	<i>WS</i>	<i>SR</i>	<i>?</i>
Epoka kamienia-neolit	11	4	19	20	51	23	33	1
Epoka kamienia/braź	4	-	3	4	12	6	16	-
Epoka brązu-kultura łużycka	19	3	2	10	18	12	24	-
Okres przedrzymski i rzymski (L/R)	20	4	10	1	16	18	38	1
Okres starożytny (STAR)	51	12	18	16	8	62	151	2
Okres wczesnośredniowieczny (WS)	23	6	12	18	62	4	74	-
Okres średniowieczny (SR)	33	16	24	38	151	74	1	-
<b>Chronologia (?)</b>	1	-	-	1	2	-	-	-

Wszystkie 662 zaewidencjonowane stanowiska zostały ujęte w zestawieniu tabelarycznym w rozbiciu na stanowiska objęte strefami : Strefą „W.I.” – pełnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej, Strefą „W.II.” – częściowej ochrony konserwatorskiej i Strefą „W.III.” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Warunki ochrony konserwatorskiej określają stanowiska objęte ochroną, zakres ochrony oraz sposób użytkowania dóbr kultury jakimi są stanowiska archeologiczne.

Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują:  
organy administracji rządowej,  
organy administracji samorządowej,  
służby komunalne,  
państwowe jednostki organizacyjne,  
samorządowe jednostki organizacyjne,  
osoby prawne,  
osoby fizyczne.

Wymienieni w pkt. 6.7.1 zobowiązani są w stosunku do dóbr kultury do:

- 1) zapewnienia im warunków trwałego zachowania, konserwacji, rekonstrukcji i odbudowy na zasadach naukowych;
- 2) uzgadniania ze służbą konserwatorską – Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – założeń, projektów inwestycyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) uzyskania zezwolenia służby konserwatorskiej na wszelkie prace i roboty w obrębie granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) zawiadomienia służby konserwatorskiej o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan zachowania stanowiska archeologicznego;
- 5) zawiadomienia służby konserwatorskiej w ciągu jednego miesiąca o zmianie właściciela bądź użytkownika terenu objętego granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

- 6) ujawnienia w księgach wieczystych na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisów do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego.

6.2.3. Warunki ochrony konserwatorskiej winny być przestrzegane przy:

- 1) stanowieniu praw miejscowych i przepisów gminnych;
- 2) opracowaniu planów realizacyjnych zagospodarowania przestrzennego;
- 3) wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę;
- 4) wydawaniu decyzji dot. gospodarki terenu i podziałów własnościowych;
- 5) wydawaniu decyzji dot. sposobu użytkowania i eksploatacji terenu objętego ochroną konserwatorską.

6.2.4. Strefa „W.I.” – **pełnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną.** Strefa „W.I.” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Obowiązują rygory w strefie „W.I.”:

1. **Zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.).**
2. **Zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji.**
3. **W przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

Wykaz Stanowisk archeologicznych objętych granicami strefy „W.I.”:

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan w miejscowości	Funkcja
			Chronologia
32	GRĘDZIEC	3	Grodzisko – WS
319	PYRZYCE (PGR)	1	Grodzisko – WS,SR
320	PYRZYCE (PGR)	2	Osada - WS

6.7.5. Strefa „W.II.” – częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa „W.II.” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie „W.II.”:

Zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków.

2. Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
3. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych i innych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 3-miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września.

Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.

6.2.7. Strefa „W.III.” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W.III.” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązujące rygory w strefie „W.III.”:

1. Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską.
2. W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Ia. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym.
3. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służb ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

## **7.Zaspokojenie potrzeb społecznych.**

### **Poziom życia i uwarunkowania.**

W odniesieniu do sfery społecznej, przeciętny poziom zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta i gminy Pырzyce uznaje się zadawalający. Biorąc jednak pod uwagę wyposażenie miasta, w kontekście obsługi ludności pięciu gmin oraz znaczne różnice pomiędzy warunkami życia ludności miejskiej i wiejskiej, zadania w zakresie poprawy warunków pracy, zamieszkania i usług są znaczne.

Za pozytywne – w odniesieniu do uwarunkowań i możliwości podniesienia standardu życia – uznaje się:

- znaczną koncentrację osadnictwa umożliwiającą dalszą poprawę dostępności do miejsc pracy i usług,
- stosunkowo korzystną strukturę wieku (niski odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym i wysoki w wieku przedprodukcyjnym),
- niski odsetek bezrobotnych,
- wyposażenie miasta w usługi o charakterze publicznym,
- dotychczasową działalność samorządu gminy na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców (realizacja inwestycji inżynierskich, wyprzedzające działanie w związku z reformą edukacji, utrzymanie ośrodków upowszechniania kultury),
- znaczną aktywność gospodarczą mieszkańców wsi (znaczna liczba podmiotów gospodarczych),
- stosunkowo korzystny standard mieszkań (sieć ciepłownicza w mieście, system wodociągów na wsi),
- inicjatywa inwestorów dotycząca edukacji ekologicznej.

W sferze uwarunkowań negatywnych należy odnotować:

- brak wystarczających miejsc pracy zwłaszcza na wsi i stosunkowo niski udział gruntów prywatnych,
- jednorodność struktury zawodowej mieszkańców wsi i poziom wykształcenia,
- migracja ludności poza obszar gminy,
- niewystarczająca w stosunku do potrzeb liczba mieszkań (niekorzystny wskaźnik samodzielności zamieszkania), stan techniczny zabudowy mieszkaniowej (głównie na wsi),
- uciążliwość komunikacyjna, wynikająca z przebiegu dróg krajowych przez tereny osadnicze,
- niewystarczające wyposażenie (głównie terenów wiejskich) w media inżynierskie: kanalizacyjne i grzewcze,
- niewystarczające wyposażenie miasta w usługi publiczne poziomu ponadgminnego w zakresie ochrony zdrowotnej (szpitalnictwo) i edukacji (szkoły średnie oraz usługi o charakterze komercyjnym).

### **Założenia rozwoju demograficznego.**

Biorąc pod uwagę potrzebę i warunki do dalszego umacniania się pozycji miasta w regionie oraz tendencję przekształceń gospodarczych i społecznych na obszarach wiejskich zakłada się w perspektywie:

- dalszy, znaczny wzrost ludności miejskiej (powyżej zakładanych przeciętnych prognoz krajowych),
- stopniowy spadek liczby ludności na obszarach wiejskich,
- zmianę w strukturze wieku ludności, polegające wzroście udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (trend ogólnokrajowy).

Przyjmuje się następujący poziom zaludnienia :

- miasto 2010r. -14.000-14.200 2020r.- 14.500-15.000
- wieś 2010r.- 7.000-7.100 2020r. - 6.800

Struktura wieku ludności, zgodnie z prognozami krajowymi, skorygowanymi istniejącym stanem w gminie będzie kształtowała się jak niżej (w %):grupy wieku – wiek

	2010 r.		2020 r.	
	miasto	wieś	miasto	wieś
Przedprodukcyjny	21,5	27,9	21,9	27,5
Produkcyjny	65,4	60,9	60,3	56,3
Poprodukcyjny	13,1	11,5	17,8	16,2

### **Zakładane kierunki działania.**

W celu poprawy warunków bytowych mieszkańców gminy zakłada się

W sferze planowania przestrzennego:

dalszą koncentrację miejsc pracy, budownictwa mieszkaniowego i usług na terenie miasta,

stworzenie warunków do rozwoju produkcyjnych funkcji o charakterze nierolniczym i zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach wiejskich, likwidację uciążliwości wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego,

poprawę warunków zamieszkania poprzez prawidłowe kształtowanie struktur związanych z miejscem pracy, zamieszkania i wypoczynku.

W odniesieniu do modelu obsługi mieszkańców utrzymuje się istniejący system obsługi i trendy rozwojowe, preferując lokalizację usług publicznych i komercyjnych na terenie miasta i we wsiach o znacznym zaludnieniu i obsługujących sąsiednie jednostki osadnicze: Brzesko, Krzemlin, Mielęcin, Nowielin i Żabów.

Zadania programowe związane z realizacją założonego celu, jakim jest podniesienie poziomu życia mieszkańców miasta i gminy w sferze infrastruktury społecznej, są następujące: Wzrost liczby łóżek w szpitalu (rozbudowa szpitala).



- Zwiększenie bazy związanej ze szkolnictwem średnim.
- Realizacja pełnego programu związanego z reformą edukacji (w tym gimnazjum) oraz dostosowanie poziomu wyposażenia szkół podstawowych i średnich do wymaganych standardów związanych z poprawą kultury fizycznej (sale gimnastyczne, boiska sportowe).
- Realizacja Pyrzyckiego Domu Kultury , (mieszczącego również Oddział Centrum Edukacji Ekologicznej zainicjowany przez „Geotermię’’).
- Przygotowanie terenów pod obecne i przyszłe tereny mieszkaniowe, przy założeniu uzyskanej pełnej samodzielności zamieszkania. Potrzeby te określa się w okresie perspektywicznym na około 600-700 mieszkań w mieście i 200-300 mieszkań na wsi.
- Zagospodarowanie terenów na obszarze miasta pod kątem rekreacji i sportu. Przewiduje się rozbudowę Ośrodka Sportu i Rekreacji, w tym urządzenie terenu pod kątem wzbogacenia form rekreacji czynnej, budowę krytej pływalni reaktywowanie strzelnicy oraz realizację w centrum miasta Sali gimnastycznej (hali sportowo-widowiskowej).
- Wyposażenie wszystkich jednostek osadniczych liczących powyżej 200 mieszkańców w obiekty upowszechniania kultury i urządzenia sportowe.
- Realizacja lub wykorzystanie istniejącej substancji mieszkaniowej dla ludności o niskim poziomie materialnym (mieszkania komunalne).
- Stworzenie godziwych warunków bytu dla ludności w podeszłym wieku poprzez realizację domu dziennego pobytu w mieście i wykorzystanie na ten cel istniejących obiektów na terenach większych wsi.

## **8.Rozwój gospodarczy.**

### **Uwarunkowania i możliwości rozwoju.**

Uwarunkowania i możliwości rozwoju gospodarczego gminy Pyrzyce (oprócz poziomu materialnego mieszkańców) wynikają w dużej mierze z zasobów i stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz w części ze stanu zainwestowania gminy i problemów o charakterze organizacyjno-instytucjonalnym.

Wiodącą funkcją gminy jest rolnictwo, bazujące na wysoko-urodzajnych glebach.

Do uwarunkowań będących negatywnym stymulatorem rozwojem tej funkcji, jest stosunkowo niski poziom sprywatyzowania ziemi i nie w pełni wykorzystany potencjał gospodarczy (grunty rolne, obiekty produkcyjno-usługowe), niewystarczający poziom obsługi rolnictwa (usługi sprzętowe) oraz nie w pełni rozwinięte rynki zbytu (między innymi w zakresie przemysłu rolno-spożywczego).

Głównym konfliktem wynikającym ze sprzeczności interesów związanych z wykorzystaniem zasobów środowiska jest ochrona wód powierzchniowych jeziora Miedwie.

Północna część gminy leży w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej, natomiast cały obszar gminy, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu w części południowo-zachodniej, w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej.

Zasady gospodarowania na obszarach objętych strefami ochrony wód, stwarzają zarazem możliwości (poprzez między innymi wymuszenie uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej jak i określanie technologii produkcji rolnej) rozwoju rolnictwa ekologicznego, którego produkty znajdują coraz większe zapotrzebowanie na rynkach europejskich.

Do uwarunkowań pozytywnych w dziedzinie rolnictwa należy zaliczyć: funkcjonowanie zakładów bazujących na surowcach rolniczych (cukrownia, gorzelnie, zakłady mięsne), powstawanie większych zakładów rolnych, rozwinięte usługi związane z zaopatrzeniem w pasze i artykuły związane z zabiegami agrotechnicznymi, dobrze rozwinięte sadownictwo oraz możliwości rozwoju produkcji szklarniowej bazującej na rezerwie ciepła istniejącej „Geotermii”.

W odniesieniu do pozostałych funkcji gospodarczych, możliwości rozwoju wyznaczają: surowce, atrakcyjność terenów w sąsiedztwie jezior pod kątem funkcji turystycznej oraz w części istniejącej akweny jako podstawa prowadzenia ekstensywnej hodowli ryb.

W odniesieniu do miast wiodącą funkcją gospodarczą, biorąc pod uwagę zatrudnienie, jest przemysł.

Z uwagi na obszar i strukturę przestrzenną Pырzyc, znaczną rolę odgrywa również rolnictwo, w tym sadownictwo.

O możliwościach rozwoju gospodarczego miasta decydują: znaczne rezerwy terenu, istniejące rezerwy w systemie ciepłowniczym oraz wykorzystanie zmineralizowanych wód geotermalnych do celów leczniczych.

### **Kierunki i zasady rozwoju.**

W odniesieniu do rozwoju gospodarczego proponuje się preferencje funkcji jako funkcji wiodącej:

Dla miasta- przemysł rolno-spożywczy

Dla terenów wiejskich- rolnictwo z głównym kierunkiem produkcji-produkcja roślinna.

Przyjmując następujące zasady zagospodarowania gminy:

W odniesieniu do funkcji terenochłonných (poza terenami osadniczymi)

dalszy rozwój rolnictwa – obszar traktowany jako rolnicza przestrzeń produkcyjna w tym osadnictwo,

rozwój produkcji szklarniowej w oparciu o ciepło geotermalne,

rozwój funkcji produkcyjno-usługowej na wydzielonych obszarach poza osiedlowych oraz terenie miasta,  
rozwój przemysłu wydobywczego (wody geotermalne, kreda jeziorna, kruszywo mineralne),  
aktywizację funkcji rekreacyjnej w sąsiedztwie jezior Będgoszcz i Miedwie,  
umiarkowany rozwój rybactwa i leśnictwa.

#### W odniesieniu do terenów osiedlowych :

Rozwój przemysłu rolno-spożywczego wraz z bazą obsługi produkcji rolnej oraz rozwój firm budowlanych.

Aktywizacja funkcji sanatoryjnej i rekreacyjnej w oparciu o znaczne zasoby zmineralizowanych wód geotermalnych. Preferencje lokalizacyjne – miasto. Zakłada się możliwość powstania zakładów balneologicznych, bazujących na leczniczych kąpielach solankowych.

Rozwój usług komercyjnych na terenie miasta w związku z umocnieniem się jego rangi jako ośrodka subregionalnego, wzrostu aspiracji mieszkańców miasta i gminy (usługi niematerialne, różnorodność usług związanych z wykorzystaniem czasu wolnego, itp.) oraz jako konsekwencja obsługi użytkowników przyszłej bazy sanatoryjnej (miejsca noclegowe, zaplecze rekreacyjno-sportowe, gastronomiczne).

Rozwój usług związanych z funkcją turystyczną wsi; dotyczy to głównie usług gastronomicznych, rekreacyjno-sportowych.

Rozwój usług związanych z postępowaniem motoryzacyjnym i nowoczesnym sposobem prowadzenia firmy w mieście i większych wsiach.

### **9.Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy.**

Z uwagi na różnorodność zasobów środowiska przyrodniczego i ich przestrzenne rozmieszczenie na terenie gminy, brak jest możliwości dokonania czytelnego podziału całej gminy na poszczególne obszary funkcjonalne. Przedstawione poniżej kierunki rozwoju dotyczą głównie funkcji, gospodarczych określonych w układzie rodzajowym i funkcji osiedlowej.

#### **9.1.Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych**

Biorąc pod uwagę przedstawione w poprzednich rozdziałach uwarunkowania i możliwości rozwoju przedstawia się poniżej zasady rozwoju funkcji terenochłonnych na obszarze gminy.

##### **Rolnictwo.**

- Północna część gminy określona od południa granicą strefy ochrony pośredniej, wewnętrznej ujęcia powierzchniowego jeziora Miedwie.

Rolnictwo o charakterze ekologicznym, ekstensywne- zintegrowane.

Obowiązuje zakaz między innymi:

- rolniczego wykorzystania ścieków,

- stosowanie chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz III i IV kumulującej się w glebie,
- pojenia zwierząt w chronionych wodach oraz ich wypasu na pastwiskach w sposób niezorganizowany,
- lokalizacja obiektów uciążliwych,
- budowy nowych urządzeń melioracyjnych bez wykonania oceny oddziaływania na środowisko,
- używanie samolotów i śmigłowców do nawożenia i zabiegów ochronnych.

Na terenach tych wskazane jest zastępowanie środków chemicznych nawozami organicznymi oraz biologicznymi metodami ochrony roślin. Preferuje się rolnictwo biologiczne – biodynamiczne, ze stosowaniem naturalnych metod uprawy roślin i hodowli zwierząt.

Na obszarze strefy położone są wsie: Giżyn, Ostrowica, Okunica, Kluczewo i Brody.

- Pozostała rolnicza przestrzeń produkcyjna (za wyjątkiem terenów na których istnieje możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych – strefy alimentacji wód, leje depresyjne ujęć, strefy ochronne ujęć oraz terenów objętych ochroną z tytułu innych przepisów szczególnych) rolnictwo z dopuszczeniem intensywnej produkcji przy spełnieniu następujących warunków – zakazów:
  - rolniczego wykorzystania ścieków,
  - lokalizowania ferm chowu zwierząt i zakładów uciążliwych, jeżeli ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich szkodliwość dla środowiska,
  - budowy nowych obiektów inwentarskich i zakładów uciążliwych w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów rzek, kanałów i jezior.

### **Przemysł wydobywczy-eksploatacja surowców.**

W odniesieniu do surowców przewiduje się:

- Dalszą eksploatację wód geotermalnych na terenie miasta.
- Eksploatację kruszywa żwirowo-piaszczystego złoża „Letnin”, pod warunkiem spełnienia wymogów legislacyjnych (dostosowanie skali wydobycia do wielkości ustalonej w koncesji),
- Eksploatację kredy jeziornej złoża „Giżyn” po udokumentowaniu zasobów w kat.C1 + B przy spełnieniu wymogów wynikających ze strefy ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej wód powierzchniowych jeziora Miedwie.
- Podjęcie prac w celu rozpoznania i udokumentowania prognozowanych złóż kruszywa naturalnego na obszarze gminy, poza obszarami konfliktowymi. Warunkiem eksploatacji jest: obszar złoża nie może przekraczać powierzchni 2 ha, wielkość dopuszczalnego wydobycia – 10 tys. Mg.

### **Turystyka.**

Mając na uwadze walory przyrodniczo-kulturowe gminy i potrzebę aktywizacji innych funkcji osiedlotwórczych, wyznacza się na obszarze gminy tereny pod rozwój funkcji turystycznej w formie:

Zagospodarowania rekreacyjnego rejonu wsi Giżyn-Ostrowica, pomiędzy jeziorami Będgoszcz i Miedwie na bazie istniejącego zainwestowania (adaptacji obiektów, wykorzystanie rezerw terenowych wewnątrz siedlisk, wynajem kwater),

Zagospodarowanie nowych terenów na północ od Giżyna i w rejonie pomiędzy Pyrzycami a Nowielinem (nad Zalewem Tama) oraz w kierunku północno-zachodnim od wsi Krzemlin.

Zagospodarowanie terenów na północ od wsi Turze, w rejonie jez. Miedwie (zaplecze dla sportów wodnych).

Ponadto przewiduje się rozwój agroturystyki w wsiach: Lipki, Ryszewko, Młyny i Turze.

### **Rybactwo.**

W odniesieniu do funkcji rybackiej zakłada się utrzymanie na obszarze jezior naturalnej gospodarki rybackiej, polegającej na minimalizacji ingerencji użytkownika (zarybianie i okresowe odłowy).

Gospodarka rybacka na obszarze gminy związana jest przede wszystkim z jeziorami Będgoszcz i Miedwie, charakteryzującymi się:

Będgoszcz: typ rybacki – sandaczowy

Miedwie: typ rybacki- sielanowo-leszczowy,

W przypadku dalszego funkcjonowania stawu rybnego na terenie miasta wymagane jest opracowanie oceny oddziaływania na środowisko.

### **Pozostałe funkcje gospodarcze.**

Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na tereny o funkcji produkcyjno-usługowej na obszarze gminy, wyznacza się następujące obszary-strefy rozwoju gospodarczego (poza terenami objętymi istniejącymi i

proponowanymi formami ochrony) jako oferta dla przyszłych inwestorów:

północno zachodnia część gminy w sąsiedztwie drogi krajowej Nr 3 (obróby geodezyjne wsi: Nieborowo, Żabów, Ryszewko),

w północno-wschodnim rejonie miasta,

w rejonie wsi Obromino i Pstrowice.

W odniesieniu do warunków lokalizacyjnych, obowiązują ustalenia zawarte w stosowanych decyzjach dotyczących ochrony wód jeziora Miedwie. Do czasu podjęcia działań inwestycyjnych obowiązuje użytkownika terenu zgodnie z jego obecną funkcją- rolniczą.

## 9.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych.

W odniesieniu do sieci osadniczej utrzymuje się istniejącą rangę miejscowości i system obsługi mieszkańców, zakładając znaczny rozwój miasta jako ośrodka życia gospodarczego i społecznego regionu pyrzyckiego. Przewiduje się rozszerzenie i wzbogacenie funkcji obsługi ludności, natomiast w zakresie funkcji gospodarczych: intensyfikację funkcji przemysłowej (głównie przemysłu rolno-spożywczego), reaktywizację funkcji budownictwa oraz w perspektywie rozwój funkcji sanatoryjnej.

W odniesieniu do wiejskich jednostek osadniczych utrzymuje się jako wiodącą funkcje rolnictwa, wzbogacona o:

- funkcje turystyczna we wsiach: Giżyn, Ostrowica, Mielęcín, Krzemlin i Nowielin
- agroturystykę we wsiach: Lipki, Ryszewko, Młyny i Turze.
- funkcję produkcyjną we wsiach lub w ich sąsiedztwie (strefy rozwoju gospodarczego): Nieborowo, Obromino, Pstowice, Ryszewko i Żabów.

W odniesieniu do kształtowania zabudowy układów osadniczych, zasadą wiodącą jest koncentracja w ramach istniejącego zainwestowania.

W większości wsi, gdzie nie przewiduje się dużego zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe, zaleca się wykorzystanie rezerw w istniejących historycznych układach przestrzennych.

Dla wydzielonych terenów osadnictwa zabudowa jest możliwa pod warunkiem podporządkowania się względem krajobrazowym. Postuluje się opracowanie projektów wzorcowych dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, o cechach regionalnych.

W miejscowościach rozwojowych, gdzie przewiduje się wzrost ludności, wyznacza się nowe tereny osadnicze bądź jako kontynuacje założeń historycznych, lub też w formie nowej tkanki budowlanej, zharmonizowanej z otoczeniem i rzeźbą terenu.

W studium wyznacza się postulowane kierunki rozwoju osadnictwa mieszczącego w sobie funkcje: mieszkaniową, usługową i drobnej wytwórczości. Szczegółowe zasady dopuszczalnego udziału innych funkcji w dominującej funkcji mieszkaniowej zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach wiejskich rekomenduje się przyjęcie zabudowy ekstensywnej nie przekraczającej wysokości dwóch kondygnacji + poddasze.

Ponadto, wychodząc naprzeciw inwestycjom społecznym, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami wyznacza się w niektórych miejscowościach strefy rozwoju gospodarczego w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

Kryterium wyznaczania tych stref są: stan władania (w większości są tereny należące do AWRSP), położenie w sąsiedztwie dróg o randze ponadlokalnej i w sąsiedztwie miasta oraz istniejące trendy rozwojowe.

W odniesieniu do zabudowy letniskowej proponuje się stosowanie następujących zasad:

maksymalnie 30 działek,

minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,

zakaz wtórnego podziału działek,

obiekty o podobnym charakterze: wysokość do 1,5 kondygnacji, strome, symetryczne dachy, zakaz budowy obiektów typu szałas i z płaskim dachem.

wspólna plaża, pomosty (ilość ograniczona) i inne urządzenia małej rekreacji.

## **10. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta.**

### **10.1. Ocena zagospodarowania przestrzennego miasta.**

Obszar miasta w granicach administracyjnych ma powierzchnie – 3879,9 ha, w tym tereny zainwestowane zajmują obszar – 527,2 ha, co stanowi 13,6% ogólnej powierzchni. Aż 86,4% powierzchni zajmują tereny upraw polowych, ogrodniczych, sadów, lasów i wód.

Przyczyny tej dysproporcji należy szukać w rozwoju historycznym Pyrzyc.

W okresie średniowiecza miasto było posiadaczem dużych majątków ziemskich, wsi, gruntów rolnych, łąk, pastwisk i lasów. Duże znaczenie dla miasta miał przerób ziemiopłodów, młynarstwo, uprawa chmielu i winorośli.

Zaś w czasach PRL-u w granicach administracyjnych miasta znajdowały się okoliczne PGR-y.

Obecnie własnością komunalną jest 47 ha czyli 1,2 % terenów miasta, zaś funkcje obsługi rolnictwa dużego regionu rolniczego jakim jest powiat pyrzycki jest znikoma.

### **Tereny osadnictwa, funkcji towarzyszącej i komunikacji:**

#### **Tereny mieszkaniowe:**

Obejmują powierzchnie 108 ha, co stanowi 20,5% terenów zainwestowanych miasta. Charakteryzują się:

koncentracją zabudowy wielorodzinnej w obszarze Starego Miasta oraz w kwartale ograniczonym ulicami: Bogusława, Narutowicza i Głowackiego jak też w podmiejskim zespole satelitarnym, zlokalizowanym w południowo-wschodnim krańcu miasta, na północ od ulicy Warszawskiej,

zabudowa blokową w obszarze Starego Miasta uzupełniona parterowymi budynkami usługowymi wzdłuż ciągów ulicznych,

znacznym udziałem zabudowy jednorodzinnej głównie wolnostojącej, zabudową jednorodziną realizowaną po roku 1945 bez uwzględnienia kompozycji urbanistyczno-architektonicznej oraz z niezharmonizowanymi budynkami, tak pod względem kształtu jak i gabarytów.

Ustalenia m.p.z.p. w obszarze miasta w odniesieniu do rezerwacji terenów pod zabudowę mieszkaniową nie kształtują struktury osiedlowej, która jest uzasadniona względami społecznymi i funkcjonalnymi. Wyznaczenie terenów rozwojowych w wielu obszarach miasta zwiększać będzie nakłady ponoszone na uzbrojenie terenów z dekoncentracją działań na różnych kierunkach.

Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg wylotowych zmiasta w kierunku zachodnim, drogi krajowej DW-122 prowadzącej do Suchania i DK-3 w kierunku południowym do Lipian spowoduje wydłużenie linii infrastruktury technicznej, jak też rozproszenie struktury urbanistycznej miasta, rzutując na komfort życia mieszkańców (problemy komunikacyjne, dostępność do usług i miejsc pracy). Ponadto są to lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w strefie ochronnej ujęć komunalnych wody.

## **2) Tereny przemysłowe i magazynowo-składowe**

Obejmują powierzchnie 46 ha co stanowi 8,6% terenów zainwestowanych miasta i charakteryzują się:

- koncentracją w północnej i północno-zachodniej części miasta,
- lokalizacją większych zakładów w sąsiedztwie terenów kolejowych, a w szczególności w odniesieniu do transportochłonnych,
- użytkowaniem i strukturą władania podlegającą zmianom w procesach restrukturyzacji gospodarki,
- nie ustalonymi w opracowaniach specjalistycznych zasięgami uciążliwego oddziaływania.

## **Tereny ośrodków produkcji i obsługi rolnictwa**

Obejmują teren o pow. 45,9 ha, co stanowi 8,7% terenów zainwestowanych miasta, charakteryzują się:

ekstensywnym wykorzystaniem terenów, postępującym procesem niszczenia substancji użytkowej, związanej z procesem transformacji gospodarki np. zespół szklarni w rejonie ulic Kwiatowej i Poznańskiej.



### **Tereny usług i administracji**

Obejmują 32,25 ha co stanowi 6,2% terenów zainwestowanych i charakteryzują się:

równomiernym rozłożeniem na terenie całego miasta, głównie w obszarze śródmiejskim,  
ekstensywnym wykorzystaniem terenów w rejonie Starego Miasta (jednokondygnacyjne hale handlowe – dyszarmiczne urbanistycznie i architektonicznie),  
niskim standardem zabudowy usługowo-handlowej (sklepiki, budki, kontenery np. w rejonie ulic Stargardzkiej i Jana Pawła II),  
znacznym udziałem własności komunalnej.

**Tereny zieleni** obejmują 109,6 ha, co stanowi 20,7% terenów zainwestowanych miasta, charakteryzują się:

przypadkowym rozmieszczeniem,  
występowaniem w niewielkich i nie powiązanych ze sobą obszarach,  
bardzo ograniczonym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń rekreacyjno-sportowych,  
ciągi spacerowe są zaniedbane i nieodpowiednio rozplanowane, przebudowy wymagają ciągi piesze i odnowienia elementy małej architektury.

**Tereny komunikacyjne** obejmują powierzchnię 173,55 ha, co stanowi 32,0% terenów zainwestowanych miasta w tym:

**a) układu uliczno-drogowego** o pow. 139,0 ha, charakteryzują się:

konfliktem przestrzennym ruchu tranzytowego i osobowego na drodze krajowej DK-3 prowadzącej przez centrum miasta, z wszystkimi funkcjami miejskimi,  
dużymi ograniczeniami dla ruchu samochodowego w ulicach podstawowego układu powiązań komunikacyjnych (przejazdy przez tereny kolejowe w jednym poziomie, znaczna ilość skrzyżowań i dojazdów do poszczególnych nieruchomości),  
brakiem terenów parkingowych.

**b) tereny kolejowe** o pow. 34,0 ha, charakteryzują się układem powodującym ograniczenia w funkcjonowaniu komunikacji miejskiej.

### **Tereny gospodarki wodnej i energetyki**

Obejmują 12,4 ha, co stanowi 2,35% terenów zainwestowanych miasta.

### **Tereny niezurbanizowane i przyrodnicze**

Obejmują powierzchnię 3 352 ha, co stanowi 98,4% obszaru miasta w granicach administracyjnych i charakteryzują się:

następującą strukturę użytkowania:

tereny upraw polowych	- 2761,25 ha
tereny upraw ogrodnich	- 52,65 ha
lasy	- 13,90 ha
wody	- 40,0 ha
sady	- 484,00 ha

wysoką klasą bonitacyjną gleb,

znikomą ilością gleb średniej jakości,

sporadycznie występują użytki zielone dobrej klasy,

użytki zielone, charakteryzują się ponadto występowaniem na obrzeżach północno-wschodniej części miasta, w otoczeniu istniejącego jeziora i w otoczeniu Kanału Młyńskiego na obrzeżach północno- zachodniej części miasta,

ogrody działkowe charakteryzują się występowaniem:

w dużym kompleksie przy ul. Lipiańskiej

po zachodniej stronie wału otaczającego Stare Miasto

po zachodniej stronie ulicy Szczecińskiej

przy torach kolejowych w północnej części miasta

## **10.2 Uwarunkowania przestrzenne rozwoju miasta**

Możliwości rozwoju przestrzennego miasta są znacznie ograniczone następującymi czynnikami:

niekorzystne warunki gruntowo-wodne i klimatyczne na wschód i zachód od miasta,

bardzo wysoka jakość użytków rolnych otaczających miasto,

zablokowanie rozwoju w korzystnych kierunkach przez tereny przemysłowe o potencjalnie uciążliwym charakterze.

Do korzystnych warunków rozwoju miasta należą:

położenie miasta na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych,

walory turystyczne środowiska kulturowego,

rola miasta jako siedziby stolicy powiatu, a tym samym ośrodka usługowego w stosunku do sąsiedzkich gmin,

rezerwy terenu pod rozwój mieszkalnictwa, usług i działalności produkcyjno-usługowej.

### **10.3 Kierunki rozwoju**

#### **Strefa osadnicza.**

Wyznacz asie najbardziej predysponowane do rozwoju miasta tereny zlokalizowane w kierunku północno-zachodnim i południowo-zachodnim.

należy przeprowadzić scalanie gruntów przeznaczonych pod rozwój funkcji osadniczej: mieszkalno-usługowej i realizację zabudowy poprzedzić opracowaniem planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się ograniczenie wysokości zabudowy wielorodzinnej do trzech kondygnacji ze stromymi dachami, forma nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej

#### **Strefy działalności gospodarczej:**

w miarę możliwości należy dążyć do grupowania inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w wyznaczonym terenie w północno-wschodnim rejonie miasta, tak aby nie powiększać ilości terenów z obiektami uciążliwymi dla środowiska, należy ustalić w opracowaniach specjalistycznych zasięg uciążliwego oddziaływania zakładów przemysłowych, należy dążyć do otoczenia potencjalnie uciążliwych obiektów pasami zieleni izolacyjnej, wyznacza się tereny we wschodnim rejonie miasta pod rozwój działalności rolno-produkcyjno-usługowej w oparciu o energię cieplną pozyskiwaną z ciepłowni geotermalnej. Jest to szansa dla rozwoju rolnictwa, ogrodnictwa (zakłady przeróbki owoców, warzyw, wytwórnie i suszarnie pasz) oraz hodowli drobiu.

#### **Strefy rekreacyjno-turystyczne.**

Wyznacza się teren przeznaczony pod rozwój funkcji sanitaryjno-rekreacyjnej, w oparciu o znaczne zasoby zmineralizowanych wód geotermalnych we wschodnim rejonie miasta.

Należy w miarę możliwości zmierzać do wykorzystania wód geotermalnych dla celów balneologicznych (leczenie kąpiele solankowe), jak i rekreacyjno-turystycznych (ciepłe baseny kąpielowe).

Wyznacza się tereny przeznaczone pod rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej w rejonie południowym miasta nad Zalewem Tama.

## **Obszary wymagające rehabilitacji.**

**Teren Starego Miasta** charakteryzujący się pozostałościami wartościowego układu przestrzennego:

realizację zabudowy należy podporządkować warunkom konserwatorskim, należy zagospodarować pas średniowiecznych obwałowań, fos i murów obronnych przywracając funkcję plant miejskich, ustala się konieczność zachowania rezerw terenowych w zakresie usług: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, oświaty stopnia podstawowego, kultury fizycznej, rekreacji, sportu, ze względu na konieczność realizacji obowiązkowych zadań własnych gminy, należy zmierzać do likwidacji jednokondygnacyjnych hal handlowych, substandardowej zabudowy usługowo-handlowej (sklepiki, budki, kontenery)

## **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

należy zagospodarować tereny otwarte zielenią urządzoną i małą architekturą, zaleca się zapewnienie miejsc garażowych i parkingowych.

**Tereny zabudowy podmiejskiej mieszkaniowej i produkcyjno- składowej** charakteryzujące się chaotycznym przemieszaniem funkcji:

należy uporządkować przeznaczenie terenów, formę architektoniczną istniejącej i nowej zabudowy należy podporządkować warunkom krajobrazowym.

Rehabilitacja wymienionych wyżej obszarów w wyraźny sposób domaga się opracowań urbanistycznych obejmujących całość obszaru lub jego wyróżnione części. W zależności od specyfiki obszaru, główny nacisk winien dotyczyć nawiązania do istniejących walorów lub kreacje nowych wartościowych układów.

## **Obszary wyłączone z zabudowy.**

Tereny niekorzystne dla zabudowy zajmują rozległe powierzchnie szczególnie na północny wschód i zachód od miasta.

Wyklucza się sytuowanie zabudowy na terenach:

preferowanych do wykorzystania na ogrody działkowe lub na formy zieleni urządzonej (z wykluczeniem sytuowania zieleni wysokiej w poprzek dolin i obniżeń),

proponowanych do objęcia ochroną prawną tereny (cenne przyrodniczo np. w części północnej użytek ekologiczny); zaleca się włączenie wyżej wymienionych terenów o dużych walorach wizualnych i klimatotwórczych w system terenów zieleni rekreacyjnej miasta, niekorzystnych warunkach fizjograficznych (nie należy w przyszłości odtwarzać zabudowy mieszkaniowej- pozostawić do tzw. „śmierci technicznej”).

### **Tereny zieleni miasta:**

ze względu na brak większych powierzchni leśnych w rejonie Pyrzyca należy zachować i otoczyć opieką zadrzewienia wszelkiego rodzaju (śródpolne, przydrożne, towarzyszące zabudowie), proponuje się utworzenie w południowo-zachodniej części centrum sportowo-rekreacyjnego wykorzystując urządzenia istniejące i włączając tereny sąsiednie (nieczynny cmentarz, użytki zieleni), należy chronić przed degradacją i zmianą sposobu użytkowania wszystkie naturalne i półnaturalne układy ekologiczne, gdyż ich powierzchnie są niewielkie. Są to łąki, pastwiska i niektóre murawy, należy urządzić ciąg spacerowy wzdłuż wałów okalających mury obronne, należy uzupełnić aleję drzew rosnących wzdłuż wałów okalających mury obronne, a zwłaszcza objąć zabiegami pielęgnacyjnymi istniejący drzewostan, należy zlikwidować ogródki działkowe otaczające z większości stron mury obronne i urządzić planty miejskie- tereny rekreacyjne i zieleni, z odpowiednimi nasadzeniami zieleni ozdobnej, należy objąć zabiegami pielęgnacyjnymi zieleni porastającą ogrodzony teren, po stronie północno-zachodniej Cmentarza Komunalnego; można tutaj urządzić park miejski, należy pilnie urządzić i wzbogacić w zieleni porastająca stary cmentarz, znajdujący się w miejscu dawnego grodziska, jest to wyniesienie terenu o dużych walorach widokowych, będące dominanta w tej części krajobrazu, można tam między innymi urządzić punkt widokowy, należy zlikwidować ogródki działkowe otaczające z większość stron mury obronne i urządzić planty miejskie- tereny rekreacyjne i zieleni, z odpowiednimi nasadzeniami zieleni ozdobnej, należy objąć zabiegami pielęgnacyjnymi zieleni porastającą ogrodzony teren, po stronie północno -zachodniej Cmentarza Komunalnego; można tutaj urządzić park miejski, należy pilnie urządzić i wzbogacić w zieleni ozdobną parki miejskie, uporządkowania i pielęgnacji wymaga zieleni porastająca stary cmentarz, znajdujący się w miejscu dawnego grodziska, jest to wyniesienie terenu o

dużych walorach widokowych, będące dominanta w części krajobrazu, można tam między innymi urządzić punkt widokowy, uporządkowania wymaga zieleń wysoka wraz ze stawem (po południowo-wschodniej stronie wału otaczającego mury obronne), powinno się tam urządzić zieleń typu parkowego, należy bezwzględnie unikać lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i alei pomnikowych jakichkolwiek obiektów i urządzeń uciążliwych i szkodliwych.

#### **10.4. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

##### **10.4.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Zmienia się przeznaczenie terenów w obszarach objętych zmianą studium w następujący sposób:

1a) dla wskazanych terenów w obrębie miasta Pырzyce, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 1aU, 1bU i 1cU, ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcje zabudowy usługowej.

1b) dla wskazanych terenów w obrębie miasta Pырzyce, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 1cM oraz 3M, ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcje zabudowy mieszkaniowej

1c) dla wskazanych terenów we wsi Obojno, Stróżewo, Rzepnowo, Żabów oraz Giżyn i Ostrowica, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 2US, 4-6 US ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcję usług sportu i rekreacji.

##### **10.4.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

2a) Na terenie oznaczonym symbolem 1aU :

- ustala się lokalizację oraz wykorzystanie istniejącej zabudowy na cele usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- wymaga się zagospodarowania terenu zielenią parkową i małą architekturą, urządzenia placu publicznego oraz parkingów,
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% powierzchni terenu;
- dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2b) Na terenie oznaczonym symbolem 1bU:

- wskazuje się różny sposób zagospodarowania terenu: usługi, zieleń uporządkowana, zabudowa mieszkaniowo – usługowa,

- ustala się lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10%;
- dopuszcza się zieleni, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2c) Na terenie oznaczonym symbolem 1cM:

- ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40%;
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodziną o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%;
- funkcję usługową, w tym lokalizację nowej zabudowy, dopuszcza się w rejonie istniejącego zagospodarowania, o maksymalnej wysokości zabudowy 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15%;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy oddzielić oba typy zabudowy mieszkaniowej, poprzez wprowadzenie dróg, obszarów zieleni itp.,
- przy podziale nieruchomości na działki budowlane w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinym należy przyjąć minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się zieleni, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2d) Na terenie oznaczonym symbolem 1cU:

- ustala się lokalizację zabudowy usługowej innej (nieuciążliwej), wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,

- dopuszcza się zabudowę o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15%;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy oddzielić zabudowę usługową od wprowadzanej sąsiednio zabudowy mieszkaniowej, poprzez wprowadzenie dróg, obszarów zieleni itp.,
- dopuszcza się zielen, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2e) Na terenie oznaczonym symbolem 3M:

- ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o funkcji obsługującej teren, jednak nie więcej niż na 20% powierzchni wydzielonego terenu
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu, o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40%;
- przy podziale nieruchomości na działki budowlane należy przyjąć minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się zielen, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2f) Na terenach oznaczonych symbolami 2US, 4US, 5bUS, 6US:

- ustala się lokalizację boisk sportowych i innych terenowych urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi
- dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych w postaci szatni, zaplecza socjalno – bytowego, trybun, małej architektury,
- dopuszcza się zielen, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

przy granicy z zakładem- wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy 2US

2g) Na terenie oznaczonym symbolem 5aUS:

- oprócz terenów spełniających podstawową funkcję terenu, wskazuje się utrzymanie terenu zieleni w części oznaczonej na rysunku studium symbolem (z) - zielen, - w północno – zachodnim narożniku terenu dopuszcza się zagospodarowanie funkcją mieszkaniowo – usługową
- ustala się lokalizację strzelnicy sportowej, boisk sportowych, innych obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz obsługujących podstawową funkcję (np. punkty gastronomiczne) wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi



- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu, o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni wyznaczonego terenu

- dopuszcza się zielen, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2h) Na terenie oznaczonym symbolem 5cUS:

- dopuszcza się urządzenie plaży wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi, przy zachowaniu wszelkich ograniczeń wynikających z ustanowionego terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody (patrz pkt 3b),

- oprócz obszaru spełniającego podstawową funkcję terenu, wskazuje się inny możliwy sposób zagospodarowania pozostałej części, oznaczony na rysunku studium symbolem (z) - zielen,

- wprowadza się zakaz zabudowy,

- dopuszcza się zielen, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

### **10.4.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody,**

#### **krajobrazu kulturowego.**

3a) Tereny oznaczone symbolami 5bUS i 5cUS objęte są:

- specjalnym obszarem ochrony „Natura 2000” – dyrektywa ptasia (typ J kod PLB320005),
- obszarem specjalnej ochrony „Natura 2000” – dyrektywa siedliskowa (kod PLH320006).

Jezioro Miedwie jest najniżej położonym spośród polskich jezior. Jest ono rezerwuarem wody pitnej dla Szczecina; prowadzi się na nim gospodarkę rybacką. Jezioro Miedwie otoczone jest ekstensywnie uprawianymi łąkami. Jest ostoją ptasią o randze europejskiej, objętą ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313 z późn. zmianami). Celem wyznaczenia tego obszaru jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonej formie. Występuje tu co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej.

Zagrożeniem dla tego obszaru są zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Jednakże jeżeli przemawiają za tym konieczne wymagania nadrzędne

interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, wojewoda może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura.

Ustawa przewiduje również tworzenie planów ochrony dla tego typu obszarów, w których powinny być zapisane pewne ograniczenia, chroniące przed użytkowaniem mogącym spowodować zanik określonego typu siedliska, zmniejszenie jego powierzchni czy zaburzenia jego struktury i funkcji. W takim planie mogą się znaleźć również następujące zalecenia ochronne:

- utrzymanie czystości wód stojących i zasilających zbiorniki;
- zakaz zabudowywania brzegów zbiorników wodnych;
- zakaz pobawiania brzegów zabudowy roślinnej, wycinania szuwarów etc.
- zarybianie tylko gatunkami miejscowymi,
- ograniczenia w wykorzystaniu zbiorników dla celów rekreacyjnych i sportów motorowodnych, z równoczesnym promowaniem turystyki kwalifikowanej (żeglarstwo, kajakerstwo) i rozbudową infrastruktury turystycznej w wyznaczonych miejscach w celu minimalizacji zagrożeń;
- ograniczanie spływu nawozów i środków ochrony roślin z pól, m.in. poprzez wprowadzenie wokół wybranych zbiorników strefy zieleni wysokiej i krzewów o szerokości min. 50 m;
- promowanie w otoczeniu zbiorników ekstensywnych form zagospodarowania (ograniczony wypas zwierząt, rolnictwo drobnotowarowe, przerębowe użytkowanie lasów);
- wprowadzenie systemu monitoringu zbiorników objętych inwestycjami przynoszącymi dochód; zalecane finansowanie ze środków dochodobiorców.

Nad obszarem sprawuje nadzór Dyrektor Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry.

3b) Tereny oznaczone symbolami 5aUS, 5bUS i 5cUS należą do obszaru ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 roku (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz. 1682)

Na mocy tego rozporządzenia, na wskazanym obszarze obowiązują pewne ograniczenia. Poniżej wskazano te zakazy, które mogą mieć zastosowanie przy przewidywanym sposobie zagospodarowania:

- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem:
  - oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
  - oczyszczonych ścieków pochodzących z urządzeń do uzdatniania wody podziemnej;
- rolnicze wykorzystanie ścieków;
- składowanie odpadów promieniotwórczych;
- stosowanie nawozów płynnych w nawożeniu użytków zielonych oraz stosowanie pozostałych nawozów:
  - na gruntach ornych w dawkach przekraczających zalecane przez Stacje Chemiczno-Rolnicze dawki podstawowe dla danej rośliny uprawnej,
  - na użytkach zielonych powyżej 60 kg N/ha w ciągu roku;
- stosowanie środków ochrony roślin za wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefie ochrony pośredniej źródeł i ujęć wody, wymienionych w rejestrze środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu i stosowania, prowadzonym przez Ministerstwo właściwe do spraw rolnictwa;
- urządzenie pastwisk w pasie 50m od linii brzegowej jezior;
- pojenie i pławienie zwierząt w jeziorach, ciekach naturalnych i kanałach;
- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- mycie samochodów poza myjniami samochodowymi;
- używanie sprzętu agrolotniczego do przeprowadzania zabiegów rolniczych;
- urządzenie przyrzęd kiszonkowych oraz składowanie obornika bezpośrednio na gruncie;
- wydobywanie żwiru, piasku, torfu a także usuwanie roślin z wód lub linii brzegowej jeziora Miedwie;
- chów lub hodowla ryb łososiowatych w stawach hodowlanych za wyjątkiem siei i sielawy;
- lokalizowanie budownictwa turystycznego w odległości mniejszej niż 50m od linii brzegowej jeziora Miedwie;
- wykonywanie robót melioracyjnych polegających na obniżaniu poziomu wód gruntowych na obszarach występowania gruntów hydrogenicznych;
- usuwanie drzew w odległości 50m od linii brzegowej jeziora Miedwie z wyjątkiem przypadków zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, zabiegów pielęgnacyjnych i utrzymaniem urządzeń wodnych;
- usuwanie roślin wodnych z koryt cieków naturalnych i kanałów w czasie trwania sezonu wegetacyjnego;
- użytkowanie pojazdów wodnych o napędzie spalinowym, z wyjątkiem pojazdów podmiotów uprawnionych do rybactwa, służb ratowniczych, organów kontrolnych i właściciela wody, wykonujących czynności służbowe;

- lokalizowanie pomostów poza odcinkami linii brzegowej jeziora Miedwie, na których nie występują przybrzeżne trzcinowiska;
- urządzenie obozowisk oraz kąpielisk poza terenami uzbrojonymi w sieć kanalizacyjną lub w zbiorniki służące do czasowego gromadzenia ścieków.

3c) Ochroną krajobrazu należy objąć zieleń zlokalizowaną w terenie 1aU, kształtującą przestrzeń publiczną pomiędzy Kościołem a Ratuszem, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w odniesieniu do przywrócenia historycznego zagospodarowania.

3d) Teren parowu po wyrobisku w obszarze 5aUS w Żabowie proponuje się objąć formą ochrony – użytek ekologiczny, z uwagi na to, że pełni on rolę śródpolnej ostoji bezkręgowców, ptaków i ssaków.

3e) Na terenie 3M, z uwagi na brak izolacji odpowierzchniowej, w wyznaczonej strefie alimentacji warstw użytkowych wód, wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich ognisk zanieczyszczeń odpowierzchniowych.

3f) Na terenach 1bU, 2US, w wyniku potrzeby ochrony wód podziemnych na terenie gminy, w granicach wyznaczonych lejów depresji eksploatacyjnej, wprowadza się zakaz wykonywania kolejnych studni.

#### **10.4.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

4a) Teren oznaczony symbolem 1aU znajduje się w obszarze Starego Miasta wpisanym do rejestru zabytków pod nr 38 i objęty jest zasadami ochrony wynikającymi z przepisów odrębnych. W zagospodarowaniu placu wymaga się rewaloryzacji historycznej kompozycji.

4b) Na terenie oznaczonym symbolem 5cUS znajduje się stary trakt prowadzący do jeziora obsadzony aleją drzew. Obejmuje się go ochroną i wprowadza się wymóg zachowania wraz z uzupełnianiem ubytków tymi samymi lub podobnymi gatunkami drzew.

4c) W związku z wyznaczeniem stref ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 2US (AZP: 36-09/22), 5aUS (AZP: 35-08/46) i 6US (AZP: 36-09/86), wprowadza się zasady ochrony, określone w przepisach odrębnych.

#### **10.4.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

5a) Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg:

- terenu 1aU z ulicy 1 Maja (obecnie drogi krajowej nr 3, która docelowo ma przebiegać obwodnicą),
- terenu 1bU z ulicy Jana Pawła II, Starogardzkiej (drogi wojewódzkiej nr 106 do Starogardu Szcz.) i Wojska Polskiego,

- terenu 1cM i 1cU z ulicy Warszawskiej (drogi wojewódzkiej nr 122 do Dolic i Suchania),
  - terenu 2US z drogi gminnej łączącej Obojno z Pyrzycami,
  - terenu 3M z ulicy Czerwonomłyńskiej (drogi do Obromina),
  - terenu 4US z drogi gminnej łączącej Rzepnowo z Pyrzycami,
  - terenu 5aUS z przyległej drogi,
  - terenu 5bUS z przyległej drogi,
  - terenu 5cUS z przyległej drogi,
  - terenu 6US z drogi gminnej łączącej Stróżewo z Ryszewem;
- 5b) na terenach zabudowy mieszkaniowej 1cM, 1cU i 3M, W planie miejscowym należy określić zasady obsługi komunikacyjnej drogami dojazdowymi i wewnętrznymi.
- 5c) Według koncepcji krajowych i regionalnych tras rowerowych dla województwa zachodniopomorskiego przewiduje się poprowadzenie szlaku rowerowego o znaczeniu regionalnym drogą (Aleja Wykupiona) w sąsiedztwie terenu 5aUS oraz drogą (Aleja Pomnikowa) przyległą do terenu 5bUS. Natomiast według Planu Zagospodarowania Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 roku w sąsiedztwie terenu 4US przewiduje się przebieg rowerowej Trasy Tysiąca Jezior.

#### **10.4.6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

- 6a) Przy terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz rozwoju funkcji usług sportu 5aUS, 5bUS i 5cUS ustala się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, umożliwiającej odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się, jako rozwiązanie przejściowe, lecz tylko do czasu zrealizowania sanitarnej kanalizacji zbiorczej, odprowadzenie ścieków do szczelnych osadników bezodpływowych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków. Przy terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej ustala się również rozbudowę sieci wodociągowej oraz elektroenergetycznej.
- 6b) W planach miejscowych należy ustalić szczegółowe zasady obsługi terenów w systemy infrastruktury technicznej. W ustaleniach należy również przewidzieć ochronę wód podziemnych .
- 6d) Utrzymuje się pozostałe kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej dla wskazanych obszarów, określone w Studium z 2000 r.

#### **10.4.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

- 7a) Na terenie 1aU znajduje się budynek Ratusza, który jako siedziba administracji samorządowej jest inwestycją celu publicznego,
- 7b) Na terenie 1bU przewiduje się lokalizację szkoły muzycznej, która jako szkoła publiczna jest inwestycją celu publicznego,
- 7c) Na terenach 2US, 4US, 5bUS, 5cUS i 6US przewiduje się lokalizacje boisk i plaży, które jako terenowe obiekty sportowe są inwestycją celu publicznego.

W wyznaczonych powyżej obszarach dopuszcza się również inwestycje inne niż celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **10.4.8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.**

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania o znaczeniu ponadlokalnym oraz zadania rządowe wpisane do rejestru programów, o których mowa w obowiązujących przepisach.

#### **10.4.9. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej. Zgodnie z zapisami rozdziału 13.**

#### **10.4.10. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z zapisami rozdziału 13.**

#### **10.4.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Ustala się możliwość rolniczego wykorzystania terenów nieobjętych zagospodarowaniem związanym z przeznaczeniem wskazanym w pkt 1.

#### **10.4.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Ustala się strefę zalewową dla wody stuletniej przy przepływie maksymalnym rocznym o prawdopodobieństwie  $Q_{maxp1\%}$  w obszarze 5cUS, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium.

Tereny te, w planie zagospodarowania przestrzennego należy wyłączyć z zabudowy (nie dotyczy to istniejących obiektów).

W obszarze objętym zmianą Studium nie zarejestrowano terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **11. Komunikacja.**

### **11.1. Układ komunikacyjny gminy.**

#### **Ocena i wnioski ze strony istniejącego.**

Głównie ruch samochodowy w gminie skupiony jest na drodze krajowej nr 3, jest to przede wszystkim ruch tranzytowy dalekiego zasięgu z dużym udziałem

samochodów ciężarowych. Wielkość ruchu wynosi z kierunku Szczecina i Gorzowa ok. 7000 do 7200 poj. rzecz/dobę, udziału pojazdów szczególnie uciążliwych 23%.

Drogowe przejścia przez miasto Pyrzyce obciążone jest ok.10400 poj. rzecz/dobę, udział pojazdów szczególnie uciążliwych wynosi 20%. Jest to bardzo duże obciążenie podstawowego układu ulic miasta Pyrzyce ruchem nie związanym z miastem (ok.80%) gdzie dodatkowo nałożony jest ruch tranzytowy z kierunku Stargard- Banie i Stargard- Lipiany. Ruch z drogi krajowej nr 3 to główna uciążliwość mieszkańców Gminy i miasta Pyrzyce. Gminę obsługuje gęsta sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych. Łącznie jest 117,26 km (w tym o naw. ulepszonej 113.5 km /tj.96%).

W powiecie jest dróg 374,6 km (w tym o naw. ulep. 90,4%), w województwie jest 10169,8 km (w tym o naw. ulep. 91%).

Wskaźnik gęstości dróg w gminie 57,20 km/100km<sup>2</sup> (o naw. ulep. 55.36km/100km<sup>2</sup>); w powiecie wynosi 51,59 km /100km<sup>2</sup> (o naw.ulep.46,6 km/100km<sup>2</sup>); natomiast w województwie 44.40 km/100km<sup>2</sup> (o naw. ulep.40,4 km/100km<sup>2</sup>).

Ponadto gminę obsługuje 14 km dróg gminnych o naw. twardej oraz 4 km dróg lokalnych miejskich również o naw. twardej. Łącznie długość dróg w gminie o naw. twardej: 117,26+14=131,26 km, w tym dróg krajowych 15%, wojew. 23%, powiatowych 51%, gminnych 11%.

Wskaźnik gęstości dróg w gminie o nawierzchni twardej 64.04 km/100km<sup>2</sup>.

Również wskaźnik dróg o nawierzchni twardej w gminie jest znacznie lepszy niż dla dróg w powiecie i w województwie.

Wskaźnik gęstości dróg w gminie o nawierzchni ulepszonej jest o ok. 1,2 większy niż w powiecie Pyrzyckim i ok. 1,4 większy niż w województwie.

Jest to wynikiem gęstej sieci drogowej w gminie o wysokim standardzie tj. krajowych, wojewódzkich, powiatowych. Udział tych dróg w obsłudze drogowej gminy wynosi 89%.

### **Wnioski i cele.**

Gmina ma dogodny system powiązań drogowych z krajem i województwem.

Sieć dróg w gminie jest gęsta, co świadczy o jej dobrej dostępności dla mieszkańców, natomiast stan techniczny części dróg szczególnie niższej rangi należy bezwzględnie poprawić.

Główny układ drogowy w gminie szczególnie przy przejściach przez miejscowości drogi krajowej nr 3 nie jest przystosowany do dużego i uciążliwego ruchu samochodowego. Ze względu na dużą uciążliwość komunikacyjną, niezbędna jest jej maksymalna eliminacja z terenów zabudowanych poprzez budowę obejść drogowych.

Z przesłanek ponadlokalnych zmianie ulegnie funkcja i parametry drogi krajowej relacji północ- południe (Szczecin-Jakuszyce). Docelowo planowana jest autostrada. Obecna droga krajowa nr 3 nie spełnia wymagań

odpowiadających autostradzie. Sieć drogową regionu należy dostosować do przyszłych potrzeb rozwoju regionu i gminy (szczególnie dot. powiązań dalekiego zasięgu i bliskiego poprzez A-3 oraz z przejściami granicznymi i głównymi ośrodkami gospodarczymi w regionie). Należy zapewnić powiązanie obecnej sieci drogowej do planowanych dróg ruchu szybkiego oraz podnieść standard obsługi poprzez dopasowanie funkcji dróg oraz ich sukcesywną modernizację.

Z przesłanek ekonomicznych istnieje tendencja redukcji układu sieci linii kolejowych szczególnie lokalnych. Jest to sprzeczne z proekologiczną wartością transportu kolejowego. Likwidacja linii kolejowych prowadzi do wzrostu ruchu samochodowego na likwidowanych ciągach i konieczności uzupełnienia powiązań zewnętrznych komunikacją autobusową, dotyczy to kierunku Pyrzyce – Gryfino. Zaleca się utrzymać połączenie kolejowe znaczeniu lokalnym.

### **Uwarunkowania rozwoju.**

Na proces kształtowania i wprowadzenia zmian w układzie transportowym gminy mają wpływ czynniki zewnętrzne i wewnętrzne.

Do czynników zewnętrznych – ponadlokalnych należy fakt wpisania drogi krajowej nr 3 do sieci dróg ruchu szybkiego jako autostrady. (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23.01.1996r.-Dziennik Ustaw nr 12/96). W obecnie opracowanej "Narodowej Strategii Rozwoju Transportu na lata 2000-2006" droga krajowa nr 3 nie została zapisana jako autostrada ale ciągle jeszcze są prowadzone negocjacje władz regionu o podniesienie rangi drogi krajowej do parametrów autostrady A-3. Obecny brak finansów na budowę autostrady nie może przesadzić o podjęciu decyzji, które wiążą się z poważnymi konsekwencjami gospodarczymi nie tylko regionu.

Do rozważań studium przyjęto że autostrada A-3 docelowo będzie funkcjonować.

W związku z tym trasa autostrady nie jest prowadzona po trasie obecnej drogi nr 3, lokalizacja jej została już zdefiniowana w planach nadrzędnych dróg województwie.

Standard obsługi komunikacyjnej gminy jest uzależniony od realizacji autostrady A3.

Po realizacji autostrady obecna droga krajowa jako międzyregionalna i będzie alternatywna szczególnie dla przejazdów bezpłatnych o niższym standardzie komunikacyjnym. Natomiast do czasu realizacji A-3 (orientacyjnie po roku 2110) ruch północ-południe będzie w dalszym ciągu obciążał obecną drogę krajową nr 3, a szczególnie miasto Pyrzyce i miejscowości leżące na trasie drogi.

Do czynników wewnętrznych mających wpływ na obsługę transportową niewątpliwie zaliczamy stan sieci drogowej bezpośrednio obsługującej gminę.



Wskaźnik gęstości dróg w gminie wskazuje że sieć drogowa jest gęsta, natomiast niezadowalający stan techniczny jest elementem hamującym inwestycje gospodarcze.

Położenie gminy wzdłuż ważnego międzyregionalnego ciągu drogowego północ-południe, bliskość i dostępność przez węzeł do autostrady A-3, dobre walory agroturystyczne, wykorzystanie sieci dróg lokalnych o małym ruchu samochodowym jako ścieżek rowerowych oraz poprawa stanu dróg wpłynie aktywizująco na rozwój gospodarczy gminy. Warunkiem dobrej obsługi komunikacyjnej gminy jest również założenie że linie kolejowe znaczenia miejscowego nie zostaną zlikwidowane będą wraz z komunikacją autobusową obsługiwać dojazdy zbiorowe wewnętrzne i zewnętrzne. Komunikacja kolejowa jest proekologicznym systemem transportowym.

Biorąc pod uwagę długi cykl trwania inwestycji drogowych, trudne obecnie do jednoznacznego zdefiniowania nakłady finansowe przyjęto, że elementy transportu muszą dotyczyć tzw. planowego okresu docelowego. Propozycje projektowe uwzględniają możliwie wszystkie informacje i prognozy.

### **Prognoza ruchu – rok 2015.**

Badania ruchu przeprowadzone w okresach 5-letnich przez GDDP wskazują na stałą tendencję wzrostową. Wskaźnik wzrostu ruchu w latach 1985-90 wynosił 1.4 natomiast w latach 1990-95 wynosił od 1.4 do 1.6.

### **Prognoza ruchu dla roku 2015 / poj. na dobę w przekroju drogi / na obecnej podstawowej sieci drogowej.**

(wg. "Transprojektu" Warszawa) przedstawia się następująco:

Odcinek drogi	suma poj. rzecz/dobę	Samochody osobowe	Samochody dostawcze	Samochody ciężarowe	autobusy	pomiar ruchu 1995r.
<b>droga krajowa nr 3</b> Pyrzyce-Lipiany	<b>15 878</b>	<b>11 313</b> (71,3%)	<b>1 621</b> (10,2%)	<b>2 812</b> (17,7%)	<b>98</b> (0,6%)	<b>7 179</b>
Pyrzyce-Stare Czarnowo	<b>14 844</b>	<b>10 331</b> (69,9%)	<b>1 663</b> (11,2%)	<b>2 680</b> (18,1%)	<b>147</b> (1,0%)	<b>6 956</b>
Pyrzyce-przeście Przez miasto	<b>21 077</b>	<b>15 411</b> (73,3%)	<b>2 097</b> (9,9%)	<b>3 276</b> (15,5%)	<b>218</b> (1,0%)	<b>10 358</b>
<b>droga wojew. nr 122</b> Pyrzyce-Banie	<b>2 780</b>	<b>2 228</b> (80,2%)	<b>251</b> (9,0%)	<b>221</b> (7,9%)	<b>35</b> (1,3%)	<b>1 504</b>
<b>droga wojew. nr 106</b> Pyrzyce -Obryta	<b>5 848</b>	<b>4 700</b> (80,3%)	<b>506</b> (8,7%)	<b>524</b> (9,0%)	<b>47</b> (0,8%)	<b>2 600</b>
<b>droga wojew. nr 122</b> Pyrzyce-Lubiatowo	<b>3 463</b>	<b>2 911</b> (84,0%)	<b>245</b> (7,1%)	<b>189</b> (5,5%)	<b>51</b> (1,5%)	<b>1 600</b>

Ruch na drodze krajowej nr 3 oraz na drogach wojewódzkich nr 106 i nr 122 mają charakter gospodarczy tzn. że są to drogi gdzie występuje niewielkie sezonowe wahania ruchu. Średni dobowy ruch dla poszczególnych miesięcy zbliżony jest do ŚDR, natomiast średni dobowy ruch w dni robocze jest większy od średniego dobowego ruchu w dni świąteczne. Wskazuje to jednoznacznie na stałe obciążenie podstawowej sieci drogowej w tym rejonie w ciągu roku. Jako ruch miarodajny do projektowania przyjmuje się ruch w 50 godzinie roku i wynosi dla odcinków dróg o charakterze gospodarczym od 0.085 do 0.095 ŚRD. Główny problem do rozwiązania to ruch na drodze krajowej nr 3.

### **Prognoza ruchu przy założeniu realizacji autostrady A-3 po nowej trasie.**

Według opracowania Instytutu Dróg i Mostów – Politechnika Warszawska "Studium układu autostrad i dróg ekspresowych" prognoza ruchu dla roku 2015 wynosić będzie: **na planowanej autostradzie A-3 odcinek Szczecin-do autostrady A-2/Świebodzin/ ok.16 500 poj. rzecz./dobę.**

Przy założeniu, że po zrealizowaniu autostrady A-3 ruch na drodze krajowej nr 3 ulegnie zmniejszeniu i wynosić będzie ok. 50% całego prognozowanego ruchu tj.:

- **ok. 7 500 poj./ dobę** odcinek Stare Czarnowo- Pyrzyce,
- **ok. 10 500 poj./ dobę** na przejściu przez Pyrzyce (ruch miejski + docelowy + tranzytowy),
- **ok. 8 000 poj./ dobę** odcinek Pyrzyce- Lipiany

Wielkość ruchu tranzytowego z uwzględnieniem autostrady założono, że dla Pyrzyc przy stałym rozwoju regiony wynosić będzie ok. 60% (obecnie 80%), oznacza to że przez miasto przejeżdżać będzie ok. 6 300 pojazdów nie związanych z obsługą wewnętrzną Pyrzyc. **Również należy liczyć się że autostrada może nie funkcjonować nawet w zaniżonych parametrach do roku 2010.** Wiąże się to z koniecznością przeniesienia ruchu samochodowego rzędu **18 000 poj. rzecz/dobę przez drogę krajową nr 3 (przejście przez Pyrzyce).** Prognozowanie wielkości ruchu w pełni uzasadniają budowę obejść drogowych miejscowości leżących w ciągu drogi krajowej nr 3.

### **Kierunki rozwoju sieci transportowej.**

#### **Powiązania zewnętrzne**

Schemat systemu transportowego w gminie nie ulega zasadniczym zmianom. Zmianie natomiast ulegnie rodzaj ruchu na drodze krajowej nr 3 po zrealizowaniu autostrady. Większość ruchu dalekiego zasięgu, szczególnie międzynarodowego zostanie przejęta przez autostradę A-3.

Trasa projektowanej autostrady obrzeżnie przechodzi przez teren gminy i poprzez drogę nr 122 oraz węzeł „Pyrzyce” tworzy bardzo dobre powiązanie

komunikacyjne gminy z siecią dróg ruchu szybkiego. Ze względu funkcjonalnych proponuje się podniesienie klasy drogi 122 do krajowej – jest to łącznik pomiędzy a drogą krajową nr 3. Budowa autostrady A-3 wpłynie w sposób bezpośredni i pośredni na obsługę komunikacyjną i rozwój gospodarczy gminy.

Obsługę przewozów międzyregionalnych głównie krajowych pasażersko-towarowych relacji północ- południe dalekiego i średniego zasięgu w dalszym ciągu zapewniać będzie droga krajowa nr 3. Droga wojewódzka nr 106 relacji Pyrzyce-Stargard oraz droga wojewódzka nr 122 relacji Pyrzyce- Dolice - Suchań stanowią powiązania regionalne w kierunku wschodnim i północnym z gminą.

Powiązania międzygminne oraz wewnątrzgminne zapewniają drogi powiatowe oraz gminne. Uzupełnieniem powiązań drogowych jest linia kolejowa znaczenia miejscowego relacji Stargard-Pyrzyce-Myślibórz-Dębno Lubuskie-Kostrzyń oraz komunikacja autobusowa.

### **Układ drogowy w gminie.**

W projekcie dróg podzielono z racji rangi komunikacyjnej jaką pełnią w regionie i gminie na drogi główne i drogi uzupełniające obsługę komunikacyjną. Hierarchia sieci drogowej i jej aktualny stan techniczny wskazują potencjalna kolejność modernizacji dróg w gminie.

Drogi główne zapewniają powiązania międzyregionalne i regionalne. Są to:

obecna droga krajowa nr 3 /GP/

droga nr 122 której klasę z racji podłączenia do autostrady ponosi się do krajowej,

droga wojewódzka nr 106 łącząca Pyrzyce z Warnicami i Stargardem Szczecińskim,

droga wojewódzka nr 122 łącząca Pyrzyce z Dolicami i Suchaniem.

Dla sprawnego działania systemu dróg najważniejszą sprawą jest budowa autostrady A-3, a szczególnie do czasu jej realizacji szybka budowa obejść Pyrzyc, Żabowa i Mielęcina leżących na trasie drogi krajowej nr 3.

Do czasu realizacji obejścia drogowego zaleca się w mieście ograniczenia wjazdów bezpośrednich na ulice leżące w ciągu drogi krajowej nr 3.

W stosunku do planu zagospodarowania gminy proponuje się wprowadzenie korekty w obejściu miejscowości Żabów. Ze względu na proponowane tereny rozwojowe Żabowa projektuje się obejście po stronie zachodniej miejscowości.

Orientacyjna długość obejścia drogowego wynosi ok. 2,7 km i jest porównywalna z długością obejścia awizowego w planie zagospodarowania gminy. W celu ustalenia dokładnej lokalizacji niezbędne jest opracowanie projektu specjalistycznego.

Podstawowa sieć dróg w gminie służąca do jej bezpośredniej obsługi została wykształcona na bazie istniejących dróg powiatowych i gminnych. Ważniejsze ciągi drogowe zapewniające powiązanie z sąsiednimi gminami to:  
droga nr DP 41 619 relacji Żabów- Mechowo,  
droga nr DP 41 433 relacji Gardno – Bielice - Pyrzyce,  
droga nr DP 41 622 i DP 41 624 relacji Polnik-obromino-Batowo  
droga nr DP 41 633 relacji Brzesko-Bylice-Lipiany  
droga nr DP 41 639 relacji od DW 122- Przelewice-Barlinek  
droga nr DP 41 626 relacji Batowo-Sitno w kierunku Myśliborza  
droga nr DP 41 615 relacji Pyrzyce-Tetyń-Załęże w kierunku Myśliborza  
Przed wszystkim drogi te obsługujące ruch w gminie wymagają sukcesywnej modernizacji w miarę posiadanych środków finansowych.

### **Zalecenia.**

Zaleca się ujednoczenie przekrojów jezdni na całej długości ciągów drogowych z uwzględnieniem obowiązujących norm technicznych:

dla dróg wojewódzkich zalecane parametry jak dla klasy G (główne),

dla ważniejszych dróg powiatowych parametry jak dla klasy Z (zbiorczej),

dla pozostałych należących do uzupełniającej sieci drogowej w gminie parametry jak dla klasy drogi L lub D,

drogi z komunikacją autobusową i trasami rowerowymi proponuje się o szerokości jezdni minimum 6,0 m.

Pozostałe drogi mają funkcję podrzędną i ich parametry należy dostosować do potrzeb wynikających z obsługi danego terenu.

### **Komunikacja kolejowa i autobusowa**

Obsługę zbiorowych przewozów pasażerskich i towarowych zapewnia komunikacja kolejowa i autobusowa. Postuluje się utrzymanie linii kolejowej znaczenia miejscowego relacji Stargard-Pyrzyce-Lipiany-Myślibórz-Dębno Lub.-Kostrzyń. Zakłada się że wszystkie miejscowości w gminie będą w dostępności obsługi kolejowej lub autobusowej. Gmina zrezygnowała z linii kolejowej Pyrzyce-Bielice-Gryfino i postuluje wykorzystanie trasy na ścieżkę rowerową.

### **System komunikacji rowerowej w gminie.**

Trasy rowerowe pokazane na planie zaproponowano przy założeniu że będą służyć do rekreacji oraz częściowo do dojazdów związanych z pracą. Turystyka rowerowa jest czynnikiem kreowania zrównoważonego rozwoju gminy oraz wpływa aktywnie na jej rozwój gospodarczy. W oparciu o walory turystyczne oraz propozycje rozwoju agroturystyki (w rejonie Giżyna i Ostrowic) w gminie proponuje się utworzenie i oznakowanie tras rowerowych. Założono pętlowy schemat tras rowerowych wygodny do penetracji ciekawszych obszarów gminy przez turystów. Trasy rowerowe w gminie podłączone są do projektowanych rowerowych tras regionalnych, powiatowych

i międzynarodowych. Tworzą spójny system tras rowerowych który umożliwia turystykę jednodniową lub kilkudniową i nawiązują do opracowań już wykonanych. Do obsługi turystów rowerowych proponuje się utworzenie baz obsługi turystycznej w miejscowości Giżyn-Ostrwice oraz w2 Pyrzycach. Bazy turystyczne będą zapewniały możliwość noclegów, wyżywienia itp. W oparciu o wykonane w 1998 roku "Studium komunikacji rowerowej dla województwa szczecińskiego" i walory turystyczno-przyrodnicze występujące w gminie proponuje się następujące trasy rowerowe:

Trasa międzynarodowa "Tysiąca Jezior" prowadzi przez Mescherin-Gryfino-Bielice-Żabów-Pyrzyce-Mechowo-Brzesko-Przelewice-Choszczno-Ińsko-kierunek Bytów.

W Gminie Pyrzyce proponuje się maksymalne wykorzystanie zlikwidowanej trasy linii kolejowej Przelewice -Brzesko- Mechowo -Pyrzyce- Bielice- Gryfino. Trasa regionalna północ- południe przez Lipiany -Przelewice -Brzesko- Mechowo -Pyrzyce -Ryszewko -Młyny- Giżyn- Ostrowica -Kołbacz - Stargard itd.

Trasy powiatowe:

Pyrzyce-Kozielice-Kierzków- kierunek Siekierki do trasy międzynarodowej, Widuchowa -Banie -Krzemlin -Mielęcín -Pstrowice -Obromino -Letnin-Brzesko,

Młyny -Turze -Ryszewo -Okunica -Kunowo -Morzyczyn lub Stary Przylep- Dolice,

Trasy lokalne gminne uzupełniają sieć rowerową wewnątrzgminną proponuje się:

Pyrzyce-Rzecznowo-Nieborowo-Lipki,

z Krzemlina- przez Dębiec- Skrzynekę do Obromina i Pyrzyc.

Trasy rowerowe powinny być czytelnie oznakowane i powinny posiadać co ok.5 km. urządzone miejsca odpoczynku. Prowadzone są przeważnie po drogach lokalnych gdzie ruch samochodowy występuje sporadycznie. Rodzaj i szerokość ścieżki rowerowej powinien być ustalony indywidualnie.

**Zaleca się:**

szerokość ścieżki jednokierunkowej wynosi nie mniej niż 1,5 m (z dopuszczonym ruchem pieszych 2,5 m),

dwukierunkowej 2,0 m,

pochylenie podłużne nie powinno przekraczać 5%.

## **11.2. Układ komunikacyjny miasta.**

Główny ruch samochodowy w Pyrzycach skupiony jest na ulicach leżących w ciągu dróg przelotowych krajowych i wojewódzkich. Są to ulice: Szczecińska, Bogusława, 1-ego Maja, Lipiańska. Bardzo obciążone jest centrum miasta

szczególnie ulica 1Maja, gdzie dodatkowo nałożony jest ruch z dróg wojewódzkich.

Wymieszanie ruchu miejskiego z ruchem tranzytowym powoduje obniżenie przepustowości ulic, wzrost zagrożenia bezpieczeństwa, a duży udział pojazdów uciążliwych zwiększenie poziomu hałasu i spalin. W celu poprawy uciążliwych warunków życia mieszkańców wzdłuż tych ulic i zapewnienia sprawnej obsługi przyszłych terenów inwestycyjnych w tym rejonie sprawą priorytetową jest budowa obejścia drogowego miasta. Okres rozpoczęcia realizacji autostrady nie jest sprecyzowany a prognoza ruchu wskazuje na dalsze znaczne obciążenie drogi krajowej nr 3. Obejście drogowe miasta znacznie niwelowałoby uciążliwość związane z powyższym problemem szczególnie w okresie przejściowym. Według prognozy w 2015 roku przejście przez miasto drogi krajowej nr 3 obciążone będzie:

przy braku inwestycji drogowych ruchem ok. 21 077 poj. rzecz/ dobę,

przy budowie autostrady ok. 10 500 poj. rzecz/ dobę.

Oddalona w czasie realizacja autostrady A-3 wymaga szybkich decyzji co do budowy obejścia miasta w ciągu drogi krajowej nr 3.

Przy scenariuszu że brak jest i autostrady i obejścia drogi krajowej nr 3, prognoza ruchu w roku 2010 przewiduje przy przejściu przez miasto wielkość ok. 18 000 poj. rzecz/ dobę. Oznacza to natężenie ruchu poniżej przepustowości drogi czyli brak możliwości funkcjonowania miasta w rejonie głównego ciągu ulic.

**Niezbędna jest poprawa standardu oraz warunków ruchu ogólnomiejskiego i zniwelowanie uciążliwości spowodowanej komunikacją samochodową w mieście.**

**Główne kierunki polityki komunikacyjnej miasta powinny:**

maksymalnie wyeliminować ruch tranzytowy z ulic układu miasta poprzez budowę obejścia drogowego,

wprowadzić czytelne funkcje ulic miejskich w celu poprawy warunków bezpieczeństwa ich użytkowników,

sukcesywnie poprawić standard obsługi komunikacyjnej miasta poprzez modernizację i remont nawierzchni jezdni, chodników i ciągów pieszych

uzupełnić i uatrakcyjnić ciągi pieszo-rowerowe miejskie i powiązać je z systemem, ścieżek w gminie i ewentualnie kierunkami dojazdów do obecnych i nowych miejsc pracy,

tereny pod przyszłe inwestycje uruchamiać łącznie z połączeniami drogowymi wraz z koniecznością zapewnienia przez inwestorów miejsc postojowych dla samochodów,

zabezpieczyć niezbędne miejsca postojowe dla samochodów przy założeniu że docelowo 1 rodzina będzie posiadała 1 samochód,

zabezpieczyć niezbędne miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na wlocie do miasta,

w rejonie Starego Miasta sukcesywnie eliminować parkingi dla samochodów ciężarowych,  
utrzymać obsługę przewozów pasażersko-towarowych publiczną komunikacją autobusową i kolejową.

### **Podstawowy układ ulic miasta.**

Podstawowy układ ulic w mieście oparty jest na ulicach klasy głównej i zbiorczej.

Ulice główne są przedłużeniem dróg wojewódzkich i stanowią szkielet układu miejskiego, mają ograniczoną dostępność obsługi terenu przez odległość skrzyżowań od 400-600m. Służą do powiązań rejonów miasta.

Zalecana najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczenia dla ulicy o 1 jezdni wynosi 25 m. W liniach rozgraniczenia ulicy należy zabezpieczyć teren pod infrastrukturę miejską.

Ulice zbiorcze obsługują bezpośrednio otoczenie w zasadzie bez ograniczeń, zalecany odstęp pomiędzy skrzyżowaniami 150-300 m. Parkowanie na pasach postojowych, pożądane ograniczenie liczby wjazdów bramowych przy dużym natężeniu ruchu. Zalecana najmniejsza szerokość linii rozgraniczenia ulicy o 1 jezdni wynosi 20 m.

W celu eliminacji z sieci ulic miasta ruchu tranzytowego projektuje się w parametrach drogi GP głównej ruchu przyspieszonego obwodnicę na obrzeżu zainwestowania miejskiego w ciągu drogi krajowej nr 3. W celu eliminacji tranzytu z kierunku Stargardu projektuje się obejście północne miasta drogi wojewódzkiej nr 106 w parametrach drogi głównej. Realizacja obwodnic w znacznym stopniu usprawni komunikację samochodową w mieście. Ruch tranzytowy będzie obsługiwany przez obwodnicę, ruch na ulicach związany będzie z przede wszystkim z obsługa miasta.

**Ulice główne** tworzą śródmiejski układ ulic wraz z wlotowymi drogami do miasta. Są to: ul. Szczecińska, Bogusława, 1-go Maja, Lipiańska, Warszawska i ul. Mickiewicza do projektowanego obejścia DK-3 (odcinek ul. Mickiewicza do autostrady A-3 zakłada się w parametrach GP).

**Ulice zbiorcze** zapewniają powiązania i obsługę zespołów miejskich.

Są to następujące ulice: Stargardzka, Poznańska, Śródmiejska i Równa (odcinek od obejścia DK-3 w kierunku Rzepnowa)

Do układu podstawowego zaliczono również **ważniejsze ulice lokalne** obsługujące obszar w pełnym zakresie na którym się znajdują.

Są to: ulica Głowackiego, Dworcowa, Kościuszki, Cmentarna, Ciepłownicza, Słowackiego (obsługa terenów projektowanych).

Pozostałe ulice mają funkcję lokalną lub dojazdową, obsługują w pełnym zakresie teren na którym się znajdują i nie są w studium analizowane.

**Główne ciągi rowerowe** mogą być prowadzone w ramach linii rozgraniczenia lub samodzielnie w zależności od potrzeb i możliwości terenowych. Przez miasto przechodzą ścieżki rowerowe rekreacyjno-turystyczne których przebieg został zaproponowany w układzie regionu i uzupełniony w gminach i skorygowany w mieście. W mieście doprowadzono trasy rowerowe do komunikacji kolejowej, autobusowej oraz w atrakcyjny rejon Starego Miasta. Ścieżki rowerowe oprócz funkcji rekreacyjno-turystycznej mogą służyć do dojazdów związanych z pracą. Długość dojazdów codziennych nie powinna przekraczać ok. 6 do 10 km. Z roweru jako alternatywnego środka transportu lokalnego mogą korzystać prawie wszyscy mieszkańcy gminy.

Usytuowanie ścieżki rowerowej względem jezdni nowej ulicy G lub Z nie powinno być mniejsze niż 3,5m, w przypadku modernizacji ulicy dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy jezdni. Szerokość ścieżki jednokierunkowej powinna wynosić nie mniej niż 1,5m (z dopuszczonym ruchem pieszych 2,5m), natomiast dwukierunkowej min.2,0m.

**Miejsca obsługi pojazdów i podróżnych** zlokalizowane są po stronie północnej i południowej miasta przy projektowanym obejściu DK-3 oraz przy drodze wylotowej DK 122 w kierunku autostrady A-3.

W zależności od potrzeb i możliwości terenowych miejsca te mogą być wyposażone w parkingi dla wszystkich rodzajów pojazdów, stacje paliw, stanowiska obsługi pojazdów, w urządzenia gastronomiczno-handlowe i noclegowe itp.



## **12. Inżynieria.**

### **12.1. Zaopatrzenie w wodę.**

#### **Zasoby i konflikty.**

Na obszarze gminy Pyrzyce źródłem wody pitnej są wyłącznie ujęcia wód podziemnych tzw. wgłębnych.

Obszar gminy Pyrzyce znajduje się w obrębie jednostki hydrogeologicznej tzw. regionu szczecińskiego w którym wydzielono:

rejon jeziora Miedwie obejmujący północną część gminy. Poziom wodonośny w utworach czwartorzędu stanowią dwie warstwy użytkowe o miąższości 15-20 m, występujące na głębokości 20-40 m i wydajności rzędu 15-50 m<sup>3</sup>/h. Woda jest silnie żelaziona.

rejon pyrzycki obejmujący środkową i wschodnią część gminy. Poziom wodonośny w utworach czwartorzędu stanowią dwie warstwy użytkowe, występujące na głębokości od kilku do 60 m i wydajności od 40 do 100 m<sup>3</sup>/h.

rejon bański obejmujący południową część gminy. Rejon ten posiada skomplikowane warunki hydrogeologiczne z lokalnym brakiem warstw użytkowych w miejscowościach (Krzemlinek, Letnin, Brzesko). Warstwa użytkowa położona na głębokości 25-40 m obejmuje (Krzemlin, Mielęcín, Nowielin) i 35-40 m w Obrominie. Wydajności w tym rejonie wahają się od 10-15 m<sup>3</sup>/h (Obromino) do 30 m<sup>3</sup>/h (Krzemlin), a nawet 50 m<sup>3</sup>/h (Mielęcín). Wody tego rejonu wykazują średnią zawartość Fe( 3-4 mg/dm<sup>3</sup>).

Jakość wód podziemnych na terenie gminy wskazuje na podwyższoną zawartość żelaza (Fe do 4 mg/dm<sup>3</sup>) oraz podwyższoną zawartość amoniaku i azotanów.

Podstawowym obostrzeniem prawnym występujących na terenie gminy Pyrzyce będzie decyzja w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych z jeziora Miedwie.

Jezioro Miedwie jest aktualnie źródłem wody największego wodociągu komunalnego m. Szczecina. Jezioro zasilane jest w wodę przez rzekę Płoni i pięć mniejszych dopływów.

Obszar strefy obejmuje żyzne gleby gminy będące obszarem intensywnej gospodarki żywnościowej co sprawia, że teren ten jest szczególnie trudny dla ochrony wód.

Obecnie stan zaopatrzenia w wodę w gminie jest zadowalający i uporządkowany.

Zachodzi proces tworzenia się spójnych systemów zaopatrzenia w wodę, tj. wodociągów grupowych, na bazie istniejących wodociągów lokalnych.

Studnie o złym stanie technicznym oraz o podwyższonej zawartości związków azotu na skutek nadmiernego nawożenia w przeszłości wyłącza się z eksploatacji.

Wszystkie ujęcia wody, z wyjątkiem ujęcia komunalnego w Pyrzycach, nie posiadają wyznaczonych i zatwierdzonych stref ochrony pośredniej.

W eksploatowanych obecnie miejskich ujęciach wody istnieje jeszcze rezerwa wydajności. Zasoby eksploatacyjne ujęcia komunalnego wynoszą 385 m<sup>3</sup>/h. Aktualny pobór układu się w granicach 220 m<sup>3</sup>/h, istnieje więc potencjalna rezerwa zasobów.

Elementem mającym bezpośredni wpływ na sposób zagospodarowania obszaru (obszarów) są strefy ochronne źródeł i ujęć wody służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia, potrzeb gospodarczych oraz do produkcji artykułów żywnościowych (Rozporządzenie MOŚZNiL z dn. 5.11.1991r. Dz. . nr 116 z dn. 16.12.1991 poz.504).

### **Kierunki rozwoju.**

Przyjęto następujące zasady i kierunki rozwoju zaopatrzenia w wodę:

- uporządkowanie stanu formalno-prawnego ujęć i źródeł wody,
- ustanowienia stref ochronnych ujęć wody,
- w mieście:
  - rozbudowa i modernizacja stacji uzdatniania wody dla ujęć wody w Pyrzycach,
  - budowa zbiornika wyrównawczego wody dla wodociągów m. Pyrzyce (obecnie jeden zbiornik wieżowy),
  - modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej m. Pyrzyce,
  - wykorzystanie dla potrzeb komunalnych w mieście: ujęcia wody na terenie dawnego PGR-u (po renowacji), ujęcia szpitalnego oraz ujęcia po byłym kombinacie szklarniowym,
- na terenach wiejskich:
  - zabezpieczenie nieeksploatowanych studni na nieczynnym ujęciu wody w miejscowości: Giżyn, Okunica oraz byłym PGR Żabów,
  - pełne zaopatrzenie ludności gminy w wodę systemem wodociągów grupowych,
  - modernizacja i rozbudowa ujęć wody i stacji uzdatniania w miejscowości: Nowielin, Obojno, Stróżewo,
  - modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej w miejscowości: Nowielin, Obojno, Stróżewo, Krzemlin, Żabów, Mielęcín, Karniewo,

- doprowadzenie wody do wszystkich obiektów w miejscowościach objętych siecią wodociagową.

Systemem wodociągów grupowych objęto:

a. wodociągi grupowe istniejące:

1. Ryszewko –Młyny –Turze –Ryszewo –Okunica -Brzezin-Kluczewo – Czernice – Ostrowica – Giżyn- Nieborowo – Grędziec W gm. Warnice. Ujęcie wody w miejscowości Ryszewko.

Obromino – Mechowo – Pstrowice. Ujęcia wody w miejscowosci Obromino.

Karniewo – Sicina. Ujęcie wody w miejscowosci Karniewo.

4. Kluki – Brzesko – Letnin. Ujęcia wody w miejscowości Kluki w gm. Przelewice.

Nowe Chrapowo – Chwasty – Rzepnowo. Ujęcie wody w Miejscowości Nowe Chrapowo w gm. Bielice.

Mielęcín – Mielęcinek w gm. Lipiany. Ujęcie wody w miejscowości Mielęcín.

wodociągi zbiorowe istniejące podłączone do wodociągów grupowych Żabów – Chwasty – Rzepnowo – Nowe Chrapowo.

Nowielin – Pyrzyce.

Obojno – Pyrzyce.

4. Krzemlin – Mielęcín – Mielęcinek.

Karniewo – Sicina – Pyrzyce.

wodociąg zbiorowy – Stróżewo.

Kierunkiem rozbudowy wodociągów grupowych w gminie – jeśli warunki hydrotechniczne to umożliwiają – jest docelowo podłączone do wodociągów grupowych, wodociągów zbiorowych w obszarze gminy i miejscowości w gminie zasilanych w wodę z poza obszaru gminy. Stworzy to w gminie funkcjonowanie grupowych wodociągów będących we władaniu samorządu gminy.

Niezależnie od sieci wodociagowej zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 r. (M.P Nr 59, poz. 663) przewiduje się lokalizację studni awaryjnych publicznych w każdej miejscowości o wydatku 15 dm<sup>3</sup>/d\*M. Studnie awaryjne proponuje się zlokalizować w terenach zielonych na etapie miejscowego planu zagospodarowania miejscowości.

Zestawienie ujęć i otworów studziennych z obszaru miasta i gminy Pyrzyce zawierają załączone tabele.

## **12.2. Odprowadzenie ścieków.**

### **Uwarunkowania.**

Miasto Pyrzyce posiada poniemiecką sieć kanalizacji ogólnospławnej wraz z mechaniczno – biologiczną oczyszczalnią ścieków o przepustowości 12000,0 m<sup>3</sup>/d. Obecnie ilość dopływających ścieków na oczyszczalnię wynosi od 4500,0 do 7000,0 m<sup>3</sup>/d. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych z oczyszczalni jest Kanał Młyński (rz. Sicina).

Na obszarze gminy Pyrzyce kanalizacja sanitarna z oczyszczalnią ścieków funkcjonuje w miejscowości:

Żabów, Krzemlin, Nowielin, Obojno. W miejscowości Obojno obecnie oczyszczalnia ścieków wyłączona jest z eksploatacji a ścieki przetłaczane są na oczyszczalnię w Pyrzycach.

W miejscowości Mechowo funkcjonuje kanalizacja sanitarna obsługująca wieś, a ścieki sanitarne przetłaczane są do Pyrzyc.

W Nowielinie, Brzesku, Karniewie, Stróżewie, Żabowie, częściowo w Krzemlinie, Kluczewie, Mielęcinie, budynki mieszkalne są skanalizowane do grupowych zbiorników bezodpływowych.

Ze względu na brak przemysłu potencjalnymi źródłami ścieków na obszarze gminy są:

ludność stała – ścieki bytowo-gospodarskie,  
hodowla zwierząt i przetwórstwo rolne – ścieki produkcyjne.

Lokalizacja gminy Pyrzyce jest szczególna ze względu na sąsiedztwo jeziora Miedwie (zbiornik wody pitnej dla m. Szczecina) i wiele z tym związanych obostrzeń formalno – prawnych mających wpływ na funkcjonowanie gminy. Rozpatrując obszar gminy pod względem kształtowania systemów kanalizacyjnych proponuje się utworzenie jednego systemu, obejmującego teren całej gminy.

### **Kierunki rozwoju.**

Przy ograniczeniach wynikających z Rozporządzenia MOŚZNiL z dn. 5.11.1991r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzone do wód i ziemi ( Dz . U. nr 116 z dn.

16.12.1991 poz. 504), przyjmuje się poniższe zasady i kierunki rozwoju obsługi w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

likwidacja głównych źródeł zanieczyszczeń poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej i wyposażenie wiejskich jednostek osadniczych w systemy kanalizacyjne.

przyjęto zasadę jednej oczyszczalni ścieków obejmującej cały obszar gminy.  
wyodrębnienie jednego systemu grawitacyjno-pompowych obejmujących obszar gminy.

System kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni obejmuje:

utworzenie jednego systemu kanalizacyjnego:

centralnego „Pyrzyce” opartego na istniejącej oczyszczalni w Pyrzycach.

modernizacja i rozbudowa kanalizacji ogólnospławnej m. Pyrzyce na kanalizację rozdzielczą (sanitarna i deszczowa).

budowie na obszarze gminy głównych ciągów przesyłowych:

trzech „ciągów” związanych z systemem północnym,

Pyrzyce – Brzezin – Turze – Młyny – Ryszewko – Żabów-  
Nieborowo z odgałęzieniem Brzezin – Ryszewo – Okunica-  
Kluczewo.

Pyrzyce – Obojno – Stróżewo.

Czernice – Grzędziec w gminie Warnice.

jednego „ciągu” związanego z systemem wschodnim Pyrzyce –  
Mechowo – Letnin – Obromino – Pstrowice z odgałęzieniem do  
Brzeska z Mechowa,

jednego „ciągu” związanego z systemem południowym Pyrzyce –  
Nowielin – Krzemlin – Mielęcín.

jednego „ciągu” związanego z systemem zachodnim Pyrzyce –  
Rzepnowo – Nowielin – Krzemlin – Mielęcín1.

budowie przydomowych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych w miejscowościach: Chwasty, Sicina, Karniewo.

wyłączenie z eksploatacji istniejących oczyszczalni ścieków (za wyjątkiem oczyszczalni w Pyrzycach) lub ich przeznaczenie do innych celów niż oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych np. podczyszczanie ścieków produkcyjnych lub opadowych,

### **12.3 Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.**

#### **Uwarunkowania.**

Odpady stałe z terenu miasta i gminy Pyrzyce wywożone są na gminne składowisko komunalne zlokalizowane pomiędzy Pyrzycami a Żabowem.

Składowisko jest w całości ogrodzone a jego powierzchnia wynosi 16,0 ha. Składowisko posiada zachowaną strefę uciążliwości wynoszącą 500 m.

Nieczystości płynne ze zbiorników bezodpływowych wywożone są do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Pyrzycach, Krzemlinie i Żabowie.

Na terenie gminy brak punkt unieszkodliwiania przeterminowanych środków ochrony roślin tzw. mogilnika. Odpady trujące z gminy i miasta Pyrzyce wywożone są do składowisk odpadów trujących w sąsiednich gminach. Padlina wywożona jest do „Bakutilu” w Stargardzie.

### **Kierunki rozwoju.**

Ze względu na ograniczenia występujące w strefie pośredniej jeziora Miedwie brak jest możliwych lokalizacji na terenie gminy nowego składowiska odpadów stałych.

Proponuje się modernizację istniejącego składowiska komunalnego koło Żabowa i stworzenie na jego terenie Zakładu utylizacji odpadów stałych. W Zakładzie odpady podlegać będą segregacji i przeróbce, a to co nie nadaje się do przerobienia zostanie składowane na składowisku. Istniejąca powierzchnia składowiska pozwala na lokalizację Zakładu. Do czasu modernizacji składowiska utrzymuje się wywóz odpadów stałych na składowisko komunalne, Proponuje się wykonanie wydzielonego składowiska unieszkodliwiania przeterminowanych środków ochrony roślin tzw. mogilnika na terenie składowiska komunalnego.

Ustala się likwidację istniejących „dzikich” wysypisk i wylewisk nieczystości występujących na terenie gminy w rejonie Brzeska oraz Stróżewa.

Z uwagi na brak możliwości lokalizacji na terenie gminy grzebowiska padłych zwierząt ze względu na ograniczenia występujące w strefie pośredniej jeziora Miedwie, utrzymuje się wywóz padliny do „Bakutilu”.

Utrzymuje się wywóz odpadów stałych na gminne składowisko komunalne.

Zakłada się wykonanie składowiska unieszkodliwiania przeterminowanych środków ochrony roślin tzw. mogilnika na terenie gminnego składowiska komunalnego.

## **12.4. Regulacja stosunków wodnych.**

### **Uwarunkowania.**

Obszar gminy Pyrzyce wg „Podziału hydrograficznego Polski” należy do zlewni II rzędu rzeki Płoni i niewielka część południowo-zachodnia do rzeki Myśli. Gmina Pyrzyce znajduje się w całości w zlewni jeziora Miedwie, będącej częścią zlewni rzeki Płoni. Istotnymi zlewniami cząstkowymi rzeki Płoni na obszarze gminy są: Ostrowica z Kanałem Nieborowskim, Kanał Młyński i Stróżewski Rów.

Głównym źródłem zanieczyszczeń rzeki Płoni na terenie gminy jest miasto Pyrzyce (poprzez Kanał Młyński).

Generalnie stwierdza się, że obszar gminy charakteryzują się dość dobrze rozwiniętą siecią hydrograficzną i niewielkim stopniem jeziorności.

Na terenie gminy występują następujące urządzenia melioracyjne:

jeziora:

Miedwie, Będgoszcz, Czyste, Duże, Pstrowickie, Zalew Tama, Koryto, Małe oraz dwa jeziora bez nazwy

rzeki:

Płonia – Kanał Płoński, Ostrowica z Kanałem Nieborowskim, Kanał Młyński i Stróżewski Rów

kanały i rowy melioracyjne

powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 17392 ha w tym:

- grunty orne - 13383,0 ha
- użytki zielone - 4009,0 ha
- powierzchnia użytków zmeliorowanych wynosi - 7488,0 ha , co stanowi 59% całości w tym:
  - grunty orne - 5203,0 ha
  - użytki zielone - 2285,0 ha
- powierzchnia użytków rolnych wymagających nowych melioracji wynosi 2297,0 ha w tym:
  - grunty orne - 744,0 ha
  - użytki zielone – 1553,0 ha
- powierzchnia użytków rolnych wymagających nowych melioracji odtworzeniowych i modernizacyjnych wynosi 2900,0 ha w tym:
  - grunty orne - 1600,0 ha
  - użytki zielone - 1300,0 ha
- ogólna powierzchnia użytków rolnych wymagających nowych melioracji wynosi 5197,0 ha w tym:
  - grunty orne - 2344,0 ha
  - użytki zielone - 2853,0 ha

Potrzeby zagospodarowania pomelioracyjnego zostały określone wielkością 3109,0 ha.

Podstawowym elementem mającym wpływ na sposób zagospodarowania obszarów przeznaczonych do nawodnienia jest:

- retencja wody na bazie podpiętrzenia jeziora Będgoszcz o 0,3 m przy pomocy nowego jazu wybudowanego na kanale Ostrowica. Dodatkowa retencja w ilości 1,0 mln m<sup>3</sup> wody.
- budowa jednego jazu dla piętrzenia wody,
- realizacja wałów,
- konserwacja bieżąca istniejących rowów melioracyjnych konieczna jest zarówno dla uzyskania wysokich plonów z terenów zmeliorowanych jak i zachowanie odpowiednich stanów i przepływów w ciekach,

- ochrona wód powierzchniowych przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych oraz spływem z pól nawozów i środków ochrony roślin.

Możliwości rozwoju funkcji turystycznej na terenach przywodnych w gminie warunkowana jest ochrona środowiska wodnego.

Trwałą zabudowę na terenach przywodnych należy lokalizować na terenach powierzchniowych i ponad 30 m od linii brzegowej.

Za zadanie pierwszoplanowe w ochronie wód należy uznać uporządkowanie gospodarki ściekowej na obszarze gminy.

### **12.5. Zaopatrzenie w gaz.**

Na terenie gminy gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50 zasilane jest miasto Pyrzyce i miejscowości Brzesko. Miasto Pyrzyce zasilane jest w gaz z gazociągów wysokiego ciśnienia poprzez dwie stacje redukcyjno – pomiarowe I° i dwie stacje redukcyjno-pomiarowe II0. Miejscowość Brzesko zasilana jest w gaz z gazociągu średniego ciśnienia z Kosina w gminie Przelewice.

W pozostałych miejscowościach do celów bytowych użytkowany jest gaz płynny w butlach a sporadycznie w zbiornikach nadziemnych.

Opracowany program rozwoju sieci gazowej na terenie gminy przewiduje zgazyfikowanie północnych terenów gminy w oparciu o istniejący gazociąg w/c i stacje redukcyjno-pomiarowe I° zlokalizowaną na terenie ciepłowni geotermalnej.

Ze stacji redukcyjno- pomiarowej IO wprowadzony będzie gazociąg średniego ciśnienia, którym gaz doprowadzony będzie do miejscowości: Obojno, Stróżewo, Brzezin, Okunica, Czernice, Ryszewo, Turze, Młyny, Giżyn, Ryszewko, Żabów, Nieborowo.

Południowy obszar gminy przewiduje się do zgazyfikowania w oparciu o istniejący gazociąg w/c i projektowaną stację redukcyjno-pomiarowe I° zlokalizowaną w rejonie miejscowości Mechowo.

Z stacji redukcyjno-pomiarowe IO wyprowadzony będzie gazociąg średniego ciśnienia, którym gaz doprowadzony będzie do miejscowości: Mechowo, Letnin, Obromino, Pstrowice, Mielecin, Krzemlin.

Miejscowości: Nowielin i Rzepnowo przewiduje się podłączyć do gazociągów ś/c miasta Pырzyc.

W pozostałych miejscowościach nie objętych gazem ziemnym przyjęto, że do celów bytowych użytkowany będzie gaz płynny w butlach, a sporadycznie w zbiornikach nadziemnych.

### **12.6. Ciepłownictwo**

Na terenie miasta Pырzyc występuje scentralizowany system ciepłowniczy z którego zasilana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w obszarze



„Starego Miasta”, częściowo zabudowa jednorodzinna oraz budynki użyteczności publicznej i przemysłu.

Obiekty podłączone do sieci ciepłowniczej zasilane są z istniejącej ciepłowni „Geotermia” przy ulicy Ciepłowniczej, która obecnie dostarcza ciepło w granicach 60%, gdyż takie występuje zapotrzebowanie.

Możliwość zabezpieczenia ciepła dla celów grzewczych i dostawy ciepłej wody oraz jego dostarczenie z ciepłowni obecnie jest niewykorzystane.

Istnieje możliwość rozbudowy ciepłowni do wielkości przewidzianej zapotrzebowaniem ciepła.

Przesyt ciepła dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody istniejącą siecią ciepłą jest wystarczający, konieczna jest jedynie bieżąca modernizacja oraz remont sieci i rozbudowa zgodnie z zapotrzebowaniem.

Pozostała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz usługowa na terenie miasta zaopatruje się w ciepło poprzez indywidualne źródła ciepła opalane paliwem gazowym lub płynnym i w niewielkim stopniu energią elektryczną.

Uwzględniając obecne tendencje i brak zainteresowania dostawą ciepła z ciepłowni przewiduje się utrzymanie obecnego sposobu zaopatrzenia w ciepło zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie podłączonej do sieci ciepłej.

Na terenie gminy brak scentralizowanych systemy ciepłowniczych obsługujących poszczególne jednostki osadnicze lub ich zespoły. W gminie znajduje się dwanaście źródeł ciepła o mocy od 0,5 do 1,5 MW. Są to głównie kotłownie wbudowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz kotłownie w zakładach produkcyjnych. Kotłownie te opalane są paliwem stałym lub olejem opałowym.

Większe źródła ciepła występują w miejscowościach: Żabów, Okunica, Krzemlin, Stróżewo, Nowielin, Kluczewo, Giżyn, Obojno.

Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna posiada indywidualne ogrzewanie etażowe lub piecowe opalane paliwem stałym lub gazem płynnym.

### **Zasady kształtowania systemów ciepłowniczych:**

- utrzymanie scentralizowanego systemu ciepłowniczego zasilanego z ciepłowni „Geotermia” na terenie miasta Pyrzyce,
- zasilanie w ciepło pozostałej zabudowy na terenie miasta - która nie jest podłączona do sieci ciepłej – przewiduje się ze źródeł indywidualnych opalanych paliwem gazowym i płynnym,
- nie przewiduje się scentralizowanych systemów ogrzewania w skali poszczególnych miejscowości, ani też ich zespołów,
- należy zapewnić przestrzenne możliwości korzystania z paliwa, wg decyzji odbiorców, zależnie od relacji ekonomicznych,
- do ogrzewania obiektów na obszarach specjalnie chronionych oraz sąsiadujących z tymi obszarami, należy stosować paliwa ekologiczne,

- program rozwoju sieci gazowniczej, przewiduje możliwości techniczne pokrycia 100 potrzeb cieplnych, na terenie gminy energia gazową,
- należy dążyć do wyeliminowania źródeł ciepła na paliwa stałe.

## **12.7. Elektroenergetyka.**

### **Uwarunkowania ponad gminne.**

Przez gminę biegnie elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV Morzyczyn – Stargard – Gorzów. Linia bierze początek w Morzyczynie i zasila przelotowo stację wysokiego napięcia 110/15 kV (GPZ) w Pyrzycach. Stacja wyposażona jest w dwa transformatory po 16 MVA.

W Morzyczynie jest regionalna stacja transformatorowo-rozdzielcza 220/110 kV, która jest źródłem zasilania tej i innych linii WN-110 kV a tym samym wielu GPZ-tów na terenie naszego województwa. Opisany układ WN zasilający stację WN „Pyrzyce” można z jej punktu widzenia (stacji) traktować jako niewyczerpalne źródło energii.

Wzdłuż linii WN 110 kV obowiązuje strefa ochronna związana z promieniowaniem niejonizującym towarzyszącym przepływowi prądu.

Szerokość tej strefy wynosi ok. 40 m. Innych linii elektroenergetycznych dla których ustawowo wyznacza się strefy ochronne na terenie gminy niema. Powiązania zewnętrzne gminnego systemu elektroenergetycznego nie kończą się na układzie zasilającym stację WN „Pyrzyce”. Stacja a ty samym cały system mają też liczne powiązania regionalne przez system terenowych linii magistralnych napięcia średniego SN-15 kV, które po wyjściu z gminy dochodzą do innych regionalnych stacji WN lub rozdzielni sieciowych SN, a mianowicie:

- Stacja zasilająca WN Stargard,
- Stacja zasilająca WN Dolice,
- Rozdzielnia sieciowa SN Lipiany,
- Rozdzielnia sieciowa SN Banie,
- Stacja zasilająca WN Gryfino.

### **Uwarunkowania miejscowe** związane z gminną siecią SN 15 kV.

Odbiorcy energii elektrycznej na terenie gminy, zasilani są przez ponad pięćdziesiąt stacji transformatorowych 15/0,4 kV a miasto jeszcze ponad sześćdziesiąt. Stacje wiejskie zasilane są z napowietrznej sieci terenowej SN-15

kV. Cała sieć gminna SN oraz wszystkie stacje transformatorowe są napowietrzne a zdecydowaną większość stanowią stacje słupowe.

Rozkład przestrzenny zużycia energii i mocy przez poszczególne wsie na terenie gminy jest dość równomierny. Pyrzyce nie różnią się w tym od innych regionów kraju.

Przy braku napięcia w linii WN na terenie gminy, sieć gminna SN zasilana jest z zewnętrznych terenowych stacji WN i rozdzielni SN wymienionych w poprzednim podrozdziale.

Opisane uwarunkowania techniczne stanowią podstawowe przesłanki rozwoju gminnego systemu elektroenergetycznego, ale znacznie ważniejsze są możliwości inwestycyjne operatora. Można się tu spodziewać istotnych zmian związanych ze spodziewanymi przekształceniami własnościowymi w energetyce. Największych nakładów wymaga modernizacja sieci SN prawie w całości napowietrznej. Jak powszechnie wiadomo sieci napowietrzne są zawodne i bardzo podatne na uszkodzenia zwłaszcza przy silnym wiatrach.

### **Zasady i kierunki rozwoju systemu.**

Rozwój sieci gminnej należy prowadzić na niżej opisanych zasadach.

Układ ideowy (napięcia, kierunki zasilania) należy zachować bez zmian.

Miasto i gmina nadal mogą być zasilane z jednej, własnej stacji WN.

Układ przestrzenny sieci terenowej należy systematycznie korygować w miarę wzrostu mocy i ilości stacji, oraz przy okazji remontów kapitalnych linii.

Cały układ sieci terenowej należy przygotować do skablowania linii magistralnych.

Wymienić systematycznie terenowe napowietrzne linie magistralne SN na kablowe zaczynając od linii najważniejszych i najbardziej obciążonych.

Najpierw odcinki wyjściowe z GPZ a potem dalsze.

Rozbudowywać moc i ilość stacji w miarę rosnących potrzeb.

## **12.8. Telekomunikacja.**

### **Uwarunkowania.**

Gmina obsługiwana jest przez centralę w Pyrzycach (Pentaconta LNI 3000NN). Oraz 750 NN centralę elektroniczną „Mielęcin” podłączoną do centrali nadrzędnej „Lipiany”. Pentaconta jest to najnowocześniejszą pracujących w Polsce central elektromechanicznych jednak jej czasy już minęły. Centrale elektromechaniczne są już przeżytkiem pod każdym względem.

Pyrzycka Pentaconta nie będzie więc rozbudowywana z zachowaniem obcego typu. Rozbudowa może polegać na instalowaniu bloków elektronicznych.

Do Pyrzyc podłączone jest dziewięć małych elektromechanicznych central wiejskich przeznaczonych do demontażu, a dwie z nich jeszcze pracują na terenie gminy tj:

Żabów,

Brzesko.

Wymienione małe centrale pod względem technicznym należy ocenić wyraźnie niżej od centrali Pyrzyce.

Sieci telefoniczne na terenie gminy są typowo wiejskie. Są mianowicie mieszane. Mamy tu wiele linii napowietrznych są kable doziemne ale również wieloparowe kable miedziane podwieszane na słupach linii napowietrznych.

Gęstość telefoniczna na terenie gminy jest mała. Brak możliwości instalacji wystarczającej ilości telefonów stanowi istotne ograniczenie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

### **Kierunki i zasady rozbudowy systemu.**

Centralę „Pyrzyce” należy rozbudować dołączając do niej część elektroniczną, która przejmie rosnące potrzeby Pyrzyc i okolicznych gmin.

System telefoniczny miasta i gminy należy zdecydowanie rozbudować i unowocześnić.

Obecna gęstość telefoniczną – ok. 12 abonentów/100 mieszkańców należy wielokrotnie zwiększyć.

Nowy system powinien zapewnić telefon w każdym gospodarstwie i każdej rodzinie.

Rozbudowę oprzeć o wykorzystanie linii światłowodnych.

Rozbudować kanalizację telefoniczną w mieście, wprowadzając kable światłowodne i szafki systemu elektronicznego (ONU, Multimedia)

Wszystkie istniejące na terenie gminy centrale elektromechaniczne należy zlikwidować zastępując je szafkami systemu elektronicznego połączonymi z gminą liniami światłowodnymi.

Na terenie gminy należy ułożyć konwencjonalną telefoniczną sieć rozdzielczą doprowadzając łącze do każdego mieszkania.

### **13 „PRACE PLANISTYCZNE I DOKUMENTACYJNE” STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (w wersji z roku 2000)**

Po stosownie wprowadzonych poprawkach, pkt 13 otrzymuje następujące brzmienie::

**13a. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

W obszarze objętym Studium nie występują tereny wymagające obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Wyróżnia się następujące obszary przestrzeni publicznych na terenie miasta Pырzyce:

- Obszar od Ratusza do otoczenia kościoła farnego, wraz z Placem Ratuszowym,
- Obszar murów i wałów starego miasta,
- Obszar przy ul. Warszawskiej – miejsce chrztu Pырzyczan,
- Obszar grodziska i podgrodzia.

**13b. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Propozycje dotyczące opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę aktualności propozycji zapisanych w zmienianym Studium oraz na podstawie analizy zgodności wniosków zgłoszonych przez inwestorów i władze miasta.

Według propozycji zawartych w opracowaniu „Krajobraz kulturowy” – przewiduje się opracowanie planu miejscowego dla następujących obszarów:

- Pырzyce w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- Brzesko,

- Brzeziny,
- Letnino,
- Młyny,
- Nieborowo,
- Nowielin, w szczególności projekt zespołu dworko-parkowego,
- Obromino,
- Ryszewko,
- Ryszewo, w tym program rewaloryzacji układu zabudowy,
- Turze;

Z uwagi na objęcie terenu formami ochrony przyrody postuluje się o sporządzenie planów miejscowych dla terenu w otoczeniu jeziora Miedwie, objętego ochroną Natura 2000,

Z uwagi na określenie terenów rozwojowych, proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów:

- a) stref rozwoju gospodarczego i osadnictwa w mieście:
  - teren położony w północno-zachodnim rejonie miasta,
  - teren położony w południowo-zachodnim rejonie miasta,
  - teren położony w północno-wschodnim rejonie miasta.
- b) stref rozwoju gospodarczego w rejonie wsi,
- c) wsi o funkcji turystycznej (Giżyn, Lipki, Młyny, Ostrowice, Ryszewko, Turze) i terenów rekreacyjnych.

Z terenów objętych zmianą Studium, wyznaczonych na rysunku, wskazuje się obszary dla których pożądanym jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) teren 1bU, z uwagi na pilną potrzebę zmiany zapisów obowiązującego planu i umożliwienie przystosowania istniejących budynków do nowej funkcji,
- b) teren 1cM i 1cU, z uwagi na potrzebę szczegółowego określenia zasad zagospodarowania tego terenu pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszące,
- c) teren 3M, z uwagi na potrzebę szczegółowego określenia zasad zagospodarowania tego terenu pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszące,

5) W przypadku opracowywania planów miejscowych dla terenów 2US – 6US, będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## **14. Problemy ponadlokalne i zadania lokalne.**

### **14.1. Problemy ponadlokalne.**

Głównymi problemami mającymi wpływ zarówno na gospodarkę gminy jak i regionu są problemy związane z ochroną środowiska i problemy społeczne.

- Zadania ponadlokalne dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego kulturowego wynikają konieczności ochrony dóbr o znaczeniu nadrzędnych oraz z systemu powiązań gminy z systemem regionalnym.

Sprowadzają się one do:

- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej (realizacja oczyszczalni na terenie gminy i poza gminą),
  - ustanowienia przepisów szczególnych, mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego i realizacja zadań wynikających z tych przepisów (sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla proponowanych obszarów chronionych: Obszaru Chronionego Krajobrazu i Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych,
  - podjęcia działań mających na celu rewaloryzację dóbr kultury materialnej.
- W sferze społeczno-gospodarczej za zadania wykraczające poza możliwości gminy uważa się:
    - podjęcia działań mających na celu przystosowanie struktury zawodowej i kwalifikacji mieszkańców wsi do przyszłych potrzeb,
    - tworzenia nowych miejsc pracy,
    - realizację programu związanego z poprawą systemu obsługi mieszkańców powiatu w zakresie ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, kultury i sportu,
    - realizację obejścia drogowego miasta, Mielęcina i Żabowa w ciągu drogi krajowej nr 3
    - poprawę stanu dróg o randze ponadgminnej i systemu obsługi komunikacyjnej,
    - realizację tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym,
    - regulację stosunków wodnych.

### **14.2. Zadania lokalne.**

Do problemów lokalnych wymagających rozwiązania w sferze działań inwestycyjnych i organizacyjnych należy zaliczyć:

Przygotowanie mapy terenów strategicznych jako oferty dla potencjalnych inwestorów.

Wyprzedzające przejmowanie terenów przez gminę (komunalizacja) w celu: realizacja zadań samorządowych (usługi publiczne, infrastruktura techniczna), tworzenia instrumentów ekonomicznych umożliwiających realizację stawianych celów społeczno-gospodarczych: preferencje, promocja.

Wnioskowanie na rzecz ustanowienia i tworzenia przepisów szczególnych w celu ochrony cennych walorów środowiska przyrodniczego i współdziałanie w realizacji zawartych w nich ustaleń,

Rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

Prowadzenie proekologicznej gospodarki odpadami.

Podjęcie opracowań z zakresu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o znacznym ruchu inwestycyjnym i terenów zurbanizowanych o cennych walorach kulturowych.

Przygotowanie terenów pod przyszłą realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wskazane tereny rozwoju miasta, funkcji osadniczych wsi i stref rozwoju gospodarczego).

Prowadzenie polityki gruntami na rzecz tworzenia prężnych ekonomicznie gospodarstw rolnych.

Prowadzenie polityki preferencyjnej w celu aktywizacji gospodarczej społeczności gminnej.

Realizacja zadań socjalnych wynikających ze wzrostu populacji w wieku poprodukcyjnym.

Realizacja zadań mających na celu podniesienie poziomu kultury i kultury fizycznej mieszkańców (reaktywizacja obiektów upowszechniania kultury, urządzenie terenów sportowych).

Realizacja zadań samorządowych z zakresu inżynierii w tym głównie systemów kanalizacyjnych.

Modernizacja dróg gminnych oraz wyznaczenie i zagospodarowanie lokalnych tras rowerowych.

Prowadzenie polityki gruntami (komunalizacja gruntów) ma na celu umożliwienie:

Realizacja zadań publicznych stojących przed Samorządem z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Poprawę kondycji ekonomicznej gminy poprzez przejmowanie i zbywanie gruntów państwowych (AWRSP), będących przedmiotem zainteresowania potencjalnych inwestorów. Działanie to przyczynia się do zwiększenia budżetu gminy i zmniejszenia bezrobocia poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, przy zastosowaniu polityki promocyjnej.

Istniejącą strukturę władania na obszarze miasta i gminy ilustrują załączone tabele.



### Struktura władania na terenie gminy (stan 1.01.1998r)

Lp.	Grupy rejestrowe	Ogółem ha	%	W tym tereny				
				rolne	leśne	komunik.	osiedlowe	pozostałe
I.	Skarb państwa	10	0,1	10	-	-	-	-
II.	Lasy państwowe	146	0,7	-	140	5	-	1
III.	Inne państw, i spółdzielcze gospodarstwa rolne	3		3	-	-	-	-
IVa,b	Grunty państw, przekazane w zarząd lub użytkowanie P/K	96/126	1,1	47	-	-	170	5
IVc	Zasoby gruntów P/K	9/162	0,8	45	26	5	79	16
IV d	Inne państwowe P/K/I	74/32/273	1,9	292	2	-	52	33
Va	RSP	732	3,6	699	12	-	9	12
Vb	Kółka Rolnicze	24	0,1	23	-	-	1	-
VIa, b	Indywid. gosp. rolne i inne indywidualne grunty	9.234	45,2	8.743	37	5	215	233
VII	Ogrody działkowe	50	0,2	49	-	1	-	-
IX	AWRSP/Fundusz ziemi	8.604/2	42,1	7.354	64	49	109	1.031
X	Państwowe rowy i wody	100	0,5	-	-	-	-	100
XI, XII	Drogi publiczne i inne w powszechnym użytkowaniu oraz inne tereny komunikacyjne	719	3,5	1		716		2
	Powierzchnia wyrównawcza	44	0,2	-	-	-	-	-
	Ogółem powierzchnia geodezyjna	20.440	100,0	17.266	281	781	635	1.433

## Struktura władania gruntami na terenie miasta.

Lp.	Grupy rejestrowe	Ogółem ha	%	W tym tereny				
				rolne	leśne	komunik.	osiedlowe	pozostałe
I.	Skarb państwa	-	-	-	-	-	-	-
II.	Lasy państwowe	-	-	-	-	-	-	-
m.	Inne państwowe i spółdzielcze gospodarstwa rolne	-	-	-	-	-	-	-
IV a	Grunty państwowe przekazane w zarząd lub użytkowanie P/K	26/25	1,3	2			46	3
IV b	Grunty państwowe przekazane w wieczyste użytkowanie P/K	59/90	3,8	41			108	
IV c	Zasoby gruntów P/K	9/120	3,3	41	-	5	69	14
IV d	Inne państwowe P/K/I	36/0/82	3,0	107		-	9	2
Va	RSP	108	2,8	104	2	-	-	2
Vb	Kółka Rolnicze	-	-					
VI a, b	Indywid. gosp. rolne i inne indywidualne grunty	833	21,5	759	5	3	52	14
VII	Ogrody działkowe	50	y	49	-	1	-	-
IX	AWRSP/ Fundusz ziemi	2.249/0	58,0	2.093	16	29	29	82
X	Państwowe rowy i wody	12	0,3	-	-	-	-	12?
XI-XII	Drogi publiczne i inne w powszechnym użytkowaniu oraz inne tereny komunikacyjne	174	4,5	1		171		2
	Powierzchnia wyrównawcza	6	0,2					
	Razem powierzchnia geodezyjna	3.879	100,0	3.197	23	209	313	131